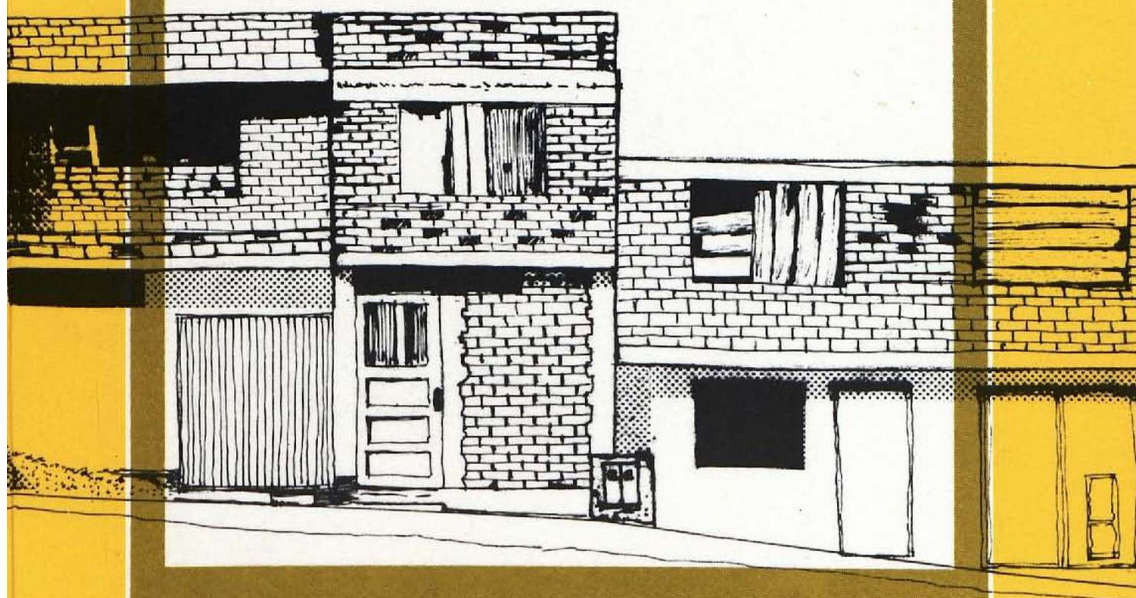


GUSTAVO RIOFRIO - J.C. DRIANT

¿QUE VIVIENDA HAN CONSTRUIDO?

nuevos problemas en
viejas barriadas



edap



tarea

¿Qué vivienda han construido?

Nuevos problemas en viejas barriadas

Jean-Claude Driant y Gustavo Riofrío

DOI: 10.4000/books.ifea.1792

Editor: Institut français d'études andines, CIDAP - Centro de Investigación, Documentación y Asesoría Poblacional, Tarea - Asociación de Publicaciones Educativas

Año de edición: 1987

Publicación en OpenEdition Books: 4 junio 2014

Colección: Travaux de l'IFEA

ISBN electrónico: 9782821845138



<http://books.openedition.org>

Edición impresa

Número de páginas: 162-[20]

Referencia electrónica

DRIANT, Jean-Claude ; RIOFRÍO, Gustavo. *¿Qué vivienda han construido? Nuevos problemas en viejas barriadas*. Nueva edición [en línea]. Lima: Institut français d'études andines, 1987 (generado el 19 juillet 2019). Disponible en Internet: <<http://books.openedition.org/ifea/1792>>. ISBN: 9782821845138. DOI: 10.4000/books.ifea.1792.

Este documento fue generado automáticamente el 19 julio 2019. Está derivado de una digitalización por un reconocimiento óptico de caracteres.

© Institut français d'études andines, 1987

Condiciones de uso:

<http://www.openedition.org/6540>

En las barriadas de Lima la vivienda se produce por medio de la autoconstrucción espontánea, sin que los pobladores cuenten con la asistencia técnica del Estado o con el apoyo de algún organismo público o privado. Cerca de 150,000 lotes en Lima ya tienen muros de ladrillo y otros 150,000 lotes van a tenerlo en los próximos años. ¿Hay algo que aprender de la experiencia de las barriadas ya consolidadas?

Más del 50% de las edificaciones en barriadas limeñas han superado la etapa de la estera desde hace 10 años. Ha llegado, entonces, el momento de evaluar las ventajas y desventajas de este sistema de provisión de vivienda popular y de romper con el mito de los desarrollos espontáneos de la vivienda en el Perú. Una de las principales conclusiones del presente libro -resultado de una investigación llevada a cabo en barriadas con más de 15 años de lotizadas y cerca de 20 años de formadas- es que el Estado no puede eludir ahora la responsabilidad que le toca en apoyar a la vivienda popular que se construye.

ÍNDICE

Presentación

Yves Saint-Geours y Federico Arnillas

Intro y Dedicatoria

Capítulo uno. Las barridas y la vivienda en lima

1. LO QUE ESTA DETRAS DE ESTE ESTUDIO
2. LIMA Y SUS BARRIADAS, HOY
3. CARACTERISTICAS DEL ESTUDIO EFECTUADO

Capítulo dos. ¿Que vivienda han construdo?

1. ¿QUIENES SON LOS CONSTRUCTORES?
2. EVOLUCION DE LAS VIVIENDAS
3. POBLACION Y VIVIENDA
4. MODALIDADES DE OCUPACION Y CONSOLIDACION

Capítulo tres. El mundo de los alojados

1. ¿QUIENES SON LOS ALOJADOS?
2. EL PROBLEMA DE VIVIENDA DE LOS ALOJADOS
3. ¿QUEDARSE ALLI, ALQUILAR O INVADIR?
4. CONCLUSIONES

Capítulo cuatro. Discusion

1. EL PARQUE DE VIVIENDAS QUE SE HA PRODUCIDO
2. PERSPECTIVAS DE LA VIVIENDA EN BARRIADAS
3. EL ESTADO Y LA VIVIENDA EN BARRIADAS
4. PRODUCIR LA VIVIENDA DE LOS AÑOS OCHENTA Y NOVENTA
5. LA NUEVA VIVIENDA POPULAR
6. POR TODO LO ANTERIOR...
7. LOS POBLADORES Y LOS SIN TECHO

Anexo. Las viviendas por dentro

Mapas

Presentación

Yves Saint-Geours y Federico Arnillas

- 1 *El presente libro quiere ser una contribución positiva a la reflexión sobre la vivienda popular en este "Año Internacional de los Sin Techo". Presentamos al público los resultados de una investigación realizada en el marco institucional del CIDAP por los señores Gustavo Riofrío y Jean-Claude Driant acerca de las viviendas que se han construido en barriadas consolidadas de la ciudad de Lima. Las conclusiones y opiniones presentes en el texto no expresan necesariamente los puntos de vista institucionales; sin embargo, pensamos que es material importante al debate sobre el problema de vivienda en el Perú.*
- 2 *El estudio se efectuó gracias a una beca de investigación otorgada en 1983 por la Asociación Multidisciplinaria de Investigación y Docencia en Población (AMIDEP) al sociólogo urbanista Gustavo Riofrío. La participación del Instituto Francés de Estudios Andinos (IFEA), permitió contar con el valioso concurso del geógrafo urbanista Jean-Claude Driant, así como con recursos adicionales de investigación.*
- 3 *Los dos profesionales llevaron a cabo los estudios y redactaron sus resultados en un informe de investigación que, sometido a discusión, motiva la presente redacción a cargo de Gustavo Riofrío. Los dos autores comparten las ideas y opiniones expresadas en las conclusiones del estudio. Es útil enfatizar, sin embargo, que las reflexiones finales son a la vez fruto de la presente investigación y de la definición de una nueva problemática de la investigación en barriadas desarrollada desde hace varios años por el Sr. Riofrío.*
- 4 *Además de los profesionales mencionados, la socióloga Carmela Tejada coordinó las labores del equipo de campo para la encuesta que se realizó y los arquitectos Miguel Gómez y César Anglas elaboraron los levantamientos que acompañan al texto. La geógrafa Muriele Martinet se responsabilizó de cartografiar la información estadística.*

AUTORES

YVES SAINT-GEOURS

IFEA

FEDERICO ARNILLAS

CIDAP

Intro y Dedicatoria

- 1 En un documento oficial del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo de Chile (MINVU)¹, firmado por el respectivo Ministro en 1983, se analizan tres modalidades de producir viviendas "adecuadas y definitivas" para los sectores de menores ingresos, a saber:
 1. El ministerio edifica viviendas mínimas (con tres dormitorios concapacidad de 5 camas a nivel de piso).
 2. El ministerio entrega lotes con servicios, que serán mejorados por los usuarios por medio de la "autoconstrucción espontánea".
 3. El ministerio entrega lotes con servicios, que serán mejorados por un "sistema de autoconstrucción".
- 2 En la nota oficial, el Gobierno Chileno opta por el primer modelo, que produce viviendas con un costo 43% más elevado que el lote con servicios, pero 13% más barato que los lotes con servicios ya mejorados por medio del sistema de autoconstrucción (opción 3). Este 13% sólo considera el costo directo de las obras. En caso de una mayor eficiencia del sistema, que abaratará los costos hasta igualarlos con el de las viviendas mínimas habría que considerar también que hay un factor de subida de costos, determinados por los gastos indirectos para el Estado, consistentes en "la implementación de los mecanismos de asistencia técnica, de provisión de materiales, la repetición de las operaciones administrativas para cada familia y, en general, todas las prácticas involucradas".
- 3 La segunda opción, consistente en entregar al usuario un lote con servicio, dejando que la "*construction espontánea*" se encargue de edificar el resto de la vivienda, es descartada por el ministerio. Esa posibilidad alternativa efectivamente abarataría en un 30% los desembolsos directos del Estado, pero no proveería a la población de viviendas "*dignas, definitivas y adecuadas, y no de otra cosa*", puesto que lo que estaría otorgando son lotes con servicios y no viviendas. Para el MINVU:

"En resumen, esta modalidad significa, para la gran mayoría de los casos, quedarse sin vivienda y, en los casos, en que ésta logra materializarse, es a costa de un precio altísimo para la familia, además de entrañar la construcción, generalmente, un riesgo para los ocupantes de la vivienda".
(op. cit., p. 114)
- 4 Al descartar la segunda opción, el documento oficial chileno no señala que el largo tiempo que lleva la autoconstrucción espontánea entraña condiciones de vida inaceptables en la sociedad humana del siglo XX, debido a peculiares razones referentes a la personalidad de

su régimen. Ello podría ser argumento que se una a los citados líneas arriba. Podrá afirmarse, no obstante, que las soluciones oficiales chilenas no se sitúan en el caso de un proceso de "autourbanización" que complemente al de autoconstrucción. Vivir y autoconstruir sin contar con agua, desagüe, servicio de recojo de basuras, electricidad, asistencia médica y educación cercanas, etc., es un importante factor de alza de costos directos e indirectos en la producción de las urbanizaciones populares.

- 5 La atención al problema de la vivienda popular en el Perú por parte del Estado no se efectúa bajo ninguna de las tres modalidades enunciadas por el MINVU, aunque se asemeja a la segunda modalidad, que es la que en Chile –y en todo occidente– se descarta de plano en los discursos oficiales: El Estado Peruano otorga lotes *sin servicios* (o reconoce invasiones de terrenos, según los casos) y "permite" que la propia población edifique las viviendas por medio de la "autoconstrucción espontánea". En algunos casos excepcionales, el Estado Peruano ha alentado la organización de las poblaciones para que edifiquen sus viviendas y hasta se han dado realidades en que el Estado intentó por corto tiempo apoyar de algunos grupos de pobladores de ciertas barriadas, sin que ello se haya acercado en ningún momento a algún tipo o "sistema" de apoyo a la autoconstrucción. Es así como se han edificado las viviendas en la totalidad de barriadas o pueblos jóvenes del país y en un apreciable porcentaje de urbanizaciones efectuadas por asociaciones pro-vivienda, asociaciones de vivienda y cooperativas de vivienda.
- 6 El presente texto intenta abordar un tema que no ha merecido ningún planteamiento público hasta el momento: la realidad de las viviendas edificadas por los pobladores de barriadas de Lima.
- 7 Es verdaderamente lamentable que este estudio haya podido efectuarse y publicarse gracias a la gentileza, comprensión, amor al país y al desarrollo del conocimiento de instituciones privadas nacionales e internacionales. El Estado Peruano, en especial los responsables directos de la atención de los problemas de vivienda en los gobiernos habidos en los últimos 20 años, debió auspiciar y financiar estudios de este tipo, para conocer las verdaderas características de la vivienda que se produce en nuestras ciudades y definir políticas al respecto. El interés de los gobiernos no ha sido el de la vivienda popular que se edifica en las barriadas. A lo sumo, ha consistido en preocuparse por los terrenos (generalmente áridos desiertos en el caso de Lima) ocupados por quienes allí edifican sus viviendas y por los títulos de propiedad que se entregan o no sobre dichos terrenos. Como veremos en el presente ensayo, una vez solucionado el problema de los títulos de propiedad no queda solucionado el problema de la vivienda, sino sólo el de la tenencia de la tierra que, por otro lado, es derecho conquistado y conquistándose por los propios afectados día a día.
- 8 Por estas razones, el presente texto *no* está dedicado a las autoridades gubernamentales, que han mostrado a lo largo de los años un flagrante desinterés sobre la obligación constitucional de asegurar el derecho a la vivienda y sobre las obligaciones a ministerios y gobiernos locales de vigilar la correcta edificación de las viviendas del país, según lo mandan las leyes orgánicas respectivas. Este texto está dedicado a los profesionales interesados en buscar vías de solución a las necesidades populares de vivienda y a quienes, en base a su propio esfuerzo y su organización, han invertido el tiempo libre de la parte más productiva de sus vidas, en edificar las viviendas que ahora habitan ellos, sus hijos y sus nietos.

NOTAS

1. “Segunda respuesta del Ministro de Vivienda y Urbanismo” de Chile al Presidente de la Fundación para el Desarrollo de la Vivienda Comunitaria (AVEC). Documento reproducido en: *Sergio WILSON: EL DRAMA DE LAS FAMILIAS SIN CASA Y LOS ALLEGADOS*: AVEC, Santiago de Chile.

Capítulo uno. Las barridas y la vivienda en lima

1. LO QUE ESTA DETRAS DE ESTE ESTUDIO

- 1 Entre las actividades sociales más significativas de los últimos 25 años en Lima está el esfuerzo de un porcentaje mayoritario de los sectores populares por obtener terrenos y urbanizarlos a la vez que edificar sus respectivas viviendas. La *barriada* es la modalidad de urbanización adoptada por y para los sectores de más bajos ingresos no sólo en Lima, sino en la totalidad de ciudades costeñas del Perú. La actividad de la población organizada que habita tales asentamientos ha consistido en habilitar el espacio conquistado, de modo tal que lo que originalmente era un cerro o arenal se convierta en parte de la ciudad. Ante la falta de habilitaciones urbanas populares efectuadas en cantidad significativa por algún procedimiento asimilable al convencional (como aquellos considerados en el documento del MINVU antes citado), el proceso seguido especialmente entre los años sesenta y setenta, ha consistido en obtener del Estado terrenos eriazos, a ser urbanizados por la propia población interesada. Esta manera de habilitar el suelo, con características muy específicas y diferentes de las contempladas en los reglamentos de urbanización (hasta autoedificación, el año 1979), se llama *barriada*. Autourbanización y autoedificación, creación de ciudad y de alojamiento, son los elementos característicos de la modalidad *barriada*. Su difusión en nuestro medio ha llegado a extremos significativamente mayores que los existentes en otras grandes ciudades latinoamericanas. A la vez que se han habilitado y valorizado importantes extensiones de terreno, la población ha producido las viviendas que ni el sector empresarial privado ni el Estado han efectuado para ellos. Al hacer crecer la ciudad de este modo, los pobladores de los asentamientos humanos de Lima han creado no solamente su propio hábitat, sino relaciones sociales y modos característicos de acercarse a sus vecinos, a las autoridades, a las demás urbanizaciones y a la vida misma en la ciudad, que ahora forman parte consustancial de "*lo limeño*" moderno. Parte importante de estos modos de vida se encuentra en la vitalidad y jerarquía de la organización vecinal y de las demás organizaciones que siguen surgiendo. Estas poseen autoridad frente a los vecinos, juegan un rol de interlocutor frente al Estado y mantienen difíciles relaciones con las demás organizaciones de la sociedad civil, incluyendo a los

partidos políticos, en las que la independencia de la organización es siempre un tema de debate. Los niveles de organización y alta capacidad de presión en función de sus intereses han alentado continuos intentos de cooptación política de este sector social. Esta cooptación siempre ha tenido como pretexto la atención de los problemas del barrio, pero nunca se ha propuesto dicha atención como el objetivo principal de la actividad, anteponiéndose el apoyo a tal o cual gobierno o partido.

- 2 El interés de los pobladores al construir sus barrios no ha consistido, por cierto, en una vocación urbanizadora innata ni en una cierta preferencia en poner a prueba sus propios diseños urbanos frente a los que podrían ser efectuados por profesionales asalariados del Estado. Ha sido más bien, el de crear el habitat indispensable que le permita edificar sus viviendas, ante la incapacidad manifiesta del Estado Peruano de producirlo para ellos o, al menos, con ellos. Este modo particular de hacer vivienda y ciudad, ha tenido y tiene importante significado sobre el conjunto de Lima y la crisis que la ciudad atravesó hace algunas décadas. Durante los años 50 y 60 Lima sufrió una crisis de crecimiento nunca vista en su historia moderna. Nuevas industrias se formaban creando la ilusión del desarrollo, cambiaban los estilos de vida de todas las clases sociales, se modificaban los patrones de relaciones sociales y productivas. Muchos provincianos, pobres y ricos, llegaban a la ciudad para beneficiarse de su desarrollo y contribuir al mismo. Lima experimentó una crisis de crecimiento, dado que su estructura física no estaba preparada para cobijar las nuevas actividades que se desarrollaban y los nuevos pobladores que arribaban o nacían en esta ciudad. La barriada fue un modo de enfrentar la crisis de crecimiento de Lima desde el punto de vista de las carencias de espacio y alojamiento. Ella constituyó una importante salida para la crítica situación creada por la falta de edificación de viviendas populares por los sistemas convencionales y por la incapacidad y falta de intención del sistema económico y social imperante para enfrentar la tarea. De no ser por ella, no habría donde alojar a los sectores populares. Lima "*solucino*" su crisis de crecimiento concentrando los efectos negativos de la misma en los sectores de más bajos ingresos y su habitat: En las barriadas, barrios marginales, pueblos jóvenes, asentamientos humanos o como quiera llamárselos. Es importante considerar, entonces, el rol de "*válvula de escape*" jugado por la urbanización espontánea en la ciudad de Lima y la actividad de los pobladores de las barriadas. Es así como se mantuvo el viejo orden sin modificar, creándose un nuevo orden exclusivamente para los sectores de bajos y muy bajos ingresos, que tomó a su cargo el crecimiento de la ciudad y sus servicios, así como el de la vivienda. Mal que bien, más mal que bien, Lima creció y edificó viviendas de este modo. En nuestros días, un tercio de los limeños –aproximadamente 1'899,700 en 1986²– vive en barriadas o similares, ocupando el 31.7% de la superficie útil de Lima Metropolitana.
- 3 Este es el rol jugado por las barriadas en la atención al problema de la habitación en Lima y en respuesta ante la crítica situación que atravesó la ciudad a partir de la década del 50. *La interrogante que surge frente a ello es acerca de si este rol puede ser mantenido y bajo qué condiciones. En otras palabras, podemos reconstruir el modo como se ha producido la ciudad en los últimos años (y el importante papel cumplido por el esfuerzo de los sectores populares en ella) y necesitamos esclarecer si este modo de nacer la ciudad puede seguir reproduciéndose en la actualidad.*
- 4 El presente estudio se inscribe en una línea de investigación que se orienta a considerar que ya se ha cumplido un ciclo de crecimiento de la ciudad de Lima, un ciclo característico a lo que comúnmente se llama el periodo del *boom* de sustitución de

importaciones y que las condiciones de producción y reproducción de la ciudad ahora son otras. Un elemento clave de este punto de inflexión lo constituye el hecho que ya no es posible considerar a las barriadas como un modo razonable de atención de las necesidades de vivienda y generación de espacio en la ciudad³. Veremos en este texto una dimensión de este problema, que consiste en la dificultad de producir viviendas en las barriadas ya consolidadas no solamente en cantidad adecuada a las demandas de los propios hijos de la barriada, sino con una calidad que se acerque a cualquier estándar que pueda formularse. Resumiendo el concepto, tenemos que la barriada constituyó un modo de urbanización y producción de viviendas que cumplió un efectivo rol en sacar a la capital de su crisis de crecimiento. Ahora que pensamos que ella no puede jugar más ese papel, nos encontramos a las puertas de una nueva crisis en esta ciudad, que obliga a buscar diferentes alternativas para enfrentarla. Vuelve, por tanto a aparecer el problema de la vivienda en Lima en su descarnada realidad.

- 5 Es importante señalar que al considerar el rol de válvula de escape jugado por la barriada en la atención de las necesidades de espacio y alojamiento en Lima no se está afirmando que ella haya constituido la mejor opción para el desarrollo de la ciudad y la sociedad. Por el contrario, la urbanización espontánea se ha producido formando parte de una estrategia de las clases dominantes de desentenderse del problema de la vivienda y de despreocuparse de los problemas que acarrea el crecimiento dinámico de la ciudad. La industria de la construcción no tuvo necesidad de adecuarse para atender urgentes demandas de quienes no tenían los medios para dotarse de una vivienda por el sistema considerado convencional. Los métodos de financiamiento no tuvieron que enfrentarse a masivos problemas de insolvencia caracterizados por una ciudad en la que la PEA subocupada o desocupada representa el 45.7% del total⁴. Los productores de materiales de construcción no tuvieron que preocuparse por el aumento de su productividad y el mejoramiento de sus productos, ya que hasta el ladrillo de peor calidad y alto precio se podía vender en los pueblos jóvenes. Tampoco los propietarios de terrenos tuvieron que angustiarse ante la amenaza de invasiones a la propiedad privada, puesto que lo que se ocupó masivamente fue el desierto⁵. Los urbanistas y arquitectos nunca se pusieron a pensar en serio sobre las ventajas de la producción masiva de departamentos en edificios o buscando y experimentando (y después evaluando!) alternativas para el desarrollo y mejoramiento urbanos.
- 6 Las autoridades gubernamentales peruanas, pioneras en América Latina en discutir pros y contras de sistemas tales como los lotes con servicios, conocieron el sistema, pero no lo pusieron en práctica más allá de aquellos proyectos piloto (en el sentido de únicos) que se financiaron desde el exterior del país en la década del sesenta. No hablemos de los 17,715 lotes con servicios de los años ochenta⁶, efectuados por los mismos políticos que no quisieron habilitarlos en los años sesenta cuando se requerían, ni de los lotes sin servicios de ahora.
- 7 Estas autoridades ni siquiera se preocuparon por contabilizar el esfuerzo autoconstructor en las estadísticas nacionales sobre construcción que, para aparecer abultadas, confunden hasta nuestros días a rubros tan disímiles como la construcción de represas con la de vivienda de clase media. En suma, un masivo desprecio ante las condiciones de vida de las mayorías urbanas de Lima permitió una vida tranquila y sin mayores sobresaltos a todo el sistema productor de "*vivienda propia*" para las clases altas y medias de la sociedad limeña.

- 8 Todo esto ha traído como consecuencia, por un lado, las peores condiciones de habitación para quienes ocupaban terrenos, primero, y urbanizaban después: Los sectores populares que, por su doble condición de ser la mayoría y de ser lo más necesitados, debieran ser beneficiarios con la mayor atención y la mayor disposición de recursos estatales para atender a sus problemas.
- 9 Por el otro lado, ello aparejó una gran vulnerabilidad del aparato productivo peruano conocido con el nombre de la "*industria (privada) de la construcción*"⁷. Esta industria se ha orientado a un mercado muy reducido constituido por contratantes privados para vivienda y urbanizaciones de clase media, así como de los concursos y licitaciones efectuados por el Estado. Escogió, por tanto, el mercado fácil y con relativamente menos problemas; no aceptó ningún reto nacional por el desarrollo, sino que apostó a las licitaciones públicas. Sólo "luchó nacionalistamente" para aceptar con gusto el rol de socio menor de los grandes consorcios extranjeros de la construcción allí donde su incapacidad era manifiesta. Todo esto se hizo en momentos en que las burguesías de otros países latinoamericanos -incentivadas por sus gobiernos y acicateadas por su desmesurada ambición así como por las presiones políticas de los sin techo- investigaban y pensaban cómo hacer para producir y vender para el verdadero mercado interno de sus países o, por lo menos, una mayor porción de éste.
- 10 Además de las pésimas condiciones que caracterizan la vida en las barriadas y de la debilidad y retraso de nuestra industria de la construcción tenemos, por cierto, las características desequilibradas y negativas para el conjunto de la vida urbana que son resultado de esta forma espontánea de urbanización y edificación de viviendas, parte de lo cual constituye el objeto de este texto.
- 11 No es intención del presente trabajo efectuar una evaluación de conjunto del significado de las barriadas de Lima. Las consideraciones anteriores nos sirven, sin embargo, como marco de referencia para enfrentar el problema específico de las *casas edificadas en barriadas con una antigüedad mayor de 15 años y las condiciones en que en ellas se vive*.
- 12 Este aspecto, la producción de vivienda espontánea, es de crucial importancia por las siguientes razones:
 - Para estimar las características del parque que se está produciendo en barriadas más nuevas, así como para adelantar orientaciones que sean de utilidad para prevenir la repetición de errores ya cometidos.
 - Para cuestionar la validez de las afirmaciones de expertos en la materia -frecuentes en los años sesenta y setenta- que sostenían que la barriada era la mejor modalidad de atender el problema de la vivienda de los sectores de bajos ingresos, apoyándose en impúdicas observaciones y estudios de caso sobre los grandes sacrificios y la importante movilización de recursos que los pobres son capaces de efectuar para obtener una vivienda digna.
 - Para hacer conciencia en quienes residen en barriadas, en especial a los que ya han nacido y formado su familia en ellas, que los problemas que ahora atraviesan no se resuelven recurriendo necesariamente al mismo expediente de sus padres -la toma de terrenos-, sino buscando una mejor repartición entre el esfuerzo de los individuos organizados con el esfuerzo del Estado del país a que pertenecen.
- 13 Este último objetivo requiere de una fundamentación especial. Los sectores populares peruanos han demostrado un gran sentido de madurez y compromiso en relación a la pobreza del país en que viven. Ellos nunca han exigido del Estado y la sociedad la solución a los problemas de vivienda, sino que se han dedicado antes que nada a atender y

solucionar ellos mismos los problemas ocasionados por la incapacidad del Estado y las clases dominantes. Ha sido siempre sobre la base de un esfuerzo propio desplegado *en primer lugar* que se han originado las reivindicaciones frente al Estado y contra determinados gobiernos. El contenido de la reivindicación ha sido siempre el mismo: Que el Estado los deje hacer sus cosas, que no ponga trabas, que no encarezca y demore aquello que otros sectores sociales tienen más rápido y barato, que ponga su mínima cuota de sacrificio. En el Perú, a diferencia de otros países latinoamericanos, no se han exigido servicios de infraestructura gratis ni con importantes subsidios, así como tampoco la edificación masiva de viviendas. Desde 1961, fecha en que se promulgó la ley 13517 o "Ley de barriadas" como respuesta a las importantes movilizaciones de los sin techo de entonces, se formuló desde el Estado y quedó aceptado por los sectores populares un "pacto social" que establecía que serán los pobres quienes resolverán sus problemas de vivienda mientras que el Estado facilitaría el proceso. *El problema de la vivienda se convirtió en el problema de las barriadas y el rol del Estado quedó limitado al de regulador de la urbanización espontánea.* Las obligaciones del Estado quedaron así reducidas a muy poco. A partir de ello, se desarrolló la febril actividad de los pobladores consistente en luchar por el terreno (esto es, que se les otorgue un lugar en la ciudad, que ellos lo pagarán), que se compatibilice su asentamiento con una trama urbana aceptable (esto es, ellos pagarán al ingeniero que haga los planos y el Estado autorizará esos planos), que lleguen los servicios de agua y electricidad (esto es, que ellos paguen y en algunos casos financien incluso las redes troncales, que la empresa respectiva hará las obras, en muchos casos mal calculadas y en algunos casos con subsidios al crédito), en dotarse de servicios sociales (esto es, ellos obtendrán la edificación para intentar convencer al ministerio respectivo que ponga los profesores y los médicos), etcétera.

- 14 En contadas oportunidades, los sectores populares han mirado hacia atrás en su historia y se han puesto a pensar si es justa y lo mejor la repartición de tareas existente. Ni han tenido tiempo para ello ni han existido los líderes políticos que hubiesen cuestionado el conjunto del problema. El Estado, por su parte, ha dejado de lado toda iniciativa para enfrentar el conjunto del problema de la producción de vivienda popular, olvidándose de su parte del contrato hasta el punto de percibir como molestos a los sectores que exigen se les instalen los servicios que ellos quieren pagar. Su actividad, en consecuencia, buscó dividir y reprimir a esta población. Poco a poco, el Estado fue abandonando el rol regulador y obrando con la actitud de asistencia social que ya tenía, esto es, de un apoyo originado en motivaciones benévolas, más que en obligaciones consustanciales a todo Estado moderno. Sobre la base de esta actitud, se reforzaron las tendencias a actuar frente a la población como si ésta fuera masa de maniobra para proselitismos de todo tipo. La autourbanización y la autoconstrucción se convirtieron en la modalidad popular, sin contar con el apoyo estatal que permita que esto se transforme en un sistema en el que confluyan los diversos sectores que participan de la producción del habitat. Lejos de constituir el *sistema nacional* productor de viviendas populares, se convirtió en el *sistema popular* que permite que el capitalismo siga produciendo las demás viviendas sin preocuparse por ellos.
- 15 La actitud responsable de los sectores de más bajos ingresos respecto de la pobreza de su país, ha producido el efecto contrario en los demás sectores de la sociedad: Ha alimentado su irresponsabilidad y desinterés, liberándoles de la pesada carga que significa otorgar el derecho a la vivienda decente. Mientras que en cada asamblea de pobladores éstos se han dicho "no hay que esperar todo del gobierno", dos gobiernos han enviado espías a las

asambleas para averiguar si estos van a dirigirse a sus oficinas con el objeto de pedirle autorizaciones de planos, formulación de proyectos, dotación de profesores, etcétera, o para tratar de convertir dicha gestión en una intermediación política que les rinda algún dividendo.

- 16 Todo ello ha creado un clima de gran beligerancia entre los pobladores y el Estado. La creciente negativa del Estado a proceder con genuino interés frente a las necesidades de producción del espacio en la ciudad ha generado movimientos sociales que se le han enfrentado, en casos con violencia. No obstante, los pobladores únicamente han reclamado el cumplimiento del pacto social: Ellos hacen su parte y el Estado debe hacer la suya, sin percibir que cada vez que el Estado "concede" un proyecto de agua o el reconocimiento de una escuela están afirmando una vía en la cual los gobiernos evitan comprometerse con el conjunto del problema, sino que graciosamente otorgan... lo que constituye un derecho.
- 17 Los resultados de este gran esfuerzo popular, en el terreno de la producción del hábitat, están a la vista. No es posible que se siga produciendo tan poco a tan alto costo social y económico. Por ello, la madurez y responsabilidad de quienes nunca han exigido más de lo que ellos mismos han sido capaces de producir, tiene que dar paso a una madurez política consistente en unir a esa actitud la del cuestionamiento de los términos de la relación Estado-pobladores, y exigir se atienda como esfuerzo nacional el problema de la vivienda y la urbanización. El sistema político que ha generado el pacto social ahora existente, integra a los pobladores de modo tal que –para referirnos solamente al tema que nos interesa– ellos están subordinados a intereses atentatorios contra su reproducción material. Ahora es el pacto social mismo el que debe ser cuestionado.

2. LIMA Y SUS BARRIADAS, HOY

- 18 La imagen que generalmente se tiene sobre el aspecto físico de una barriada combina la carencia de agua y electricidad con las viviendas en esteras. Ello no coincide con la realidad de nuestros días. Mas del 50% de los lotes en pueblos jóvenes tiene ahora los servicios de agua/desague y electricidad. La visión predominante en las barriadas con más de 10 años de antigüedad no es tampoco la de la estera como material de construcción, sino la del ladrillo en los primeros pisos, proyectándose hacia los segundos pisos. La comparación entre los datos censales de 1972 y 1981 señala que sólo hay dos distritos en Lima Metropolitana (Ventanilla y la Molina) en que han aumentado las viviendas consideradas "improvisadas" por los censadores, mientras que en los demás distritos este porcentaje ha disminuido, en algunos casos de manera espectacular (Villa María del Triunfo, Carabaylo, Comas e Independencia). En los años sesenta y setenta, burgueses desaprensivos y superficiales observaban con perverso asombro que en las barriadas había riqueza, mostrada en la existencia de antenas de televisión en precarios techos. Ahora tienen más motivos de asombro al comprobarse la solidez de muros de ladrillo en las partes más antiguas, consolidadas y visibles de dichos barrios, en algunos casos proyectándose hasta el tercer o cuarto pisos. Surge entonces la pregunta de si las barriadas de entonces, aquellas del masivo proceso de los años cincuenta y sesenta, han cumplido un ciclo de desarrollo que las transformaría al fin en "urbanizaciones" y no en barriadas, interrogante que debe ser respondida con precaución.
- 19 En las barriadas de los años cincuenta y sesenta ha culminado una fase del proceso de desarrollo, sin que ello signifique que hayan dejado de ser tales. Empiezan a aparecer,

problemas relativos a un deterioro urbano antes que termine de consolidarse el conjunto, lo que nos parece ser un fenómeno consustancial a la forma barriada de urbanización. Tenemos así la insuficiencia de los servicios públicos y equipamiento ya instalados, la destrucción de pistas y veredas mal mantenidas y la subdivisión de las viviendas aún no terminadas, tema que veremos más adelante. Es necesario considerar que la asociación de los términos barriada y estera en algunos casos ha oscurecido en vez de aclarar las características del proceso, puesto que han calificado como barriada a un estado de los barrios más que a una forma de producción del hábitat. Una vez modificado el estado inicial de ese barrio puede generarse la idea que "desapareció" la barriada, cuando en realidad sucede que esta peculiar forma de habilitar el espacio ha llegado a otras fases.

- 20 Pese a lo anterior, no nos parece oportuno concluir aquí que, en definitiva, las barriadas antiguas han dejado o no de serlo. Nuestro análisis se inclina a considerar, sin embargo, que estamos frente a modalidades peculiares de consolidación y de deterioro urbanos, por lo que una barriada con cierta edad no por vieja deja de ser barriada.
- 21 En los últimos años el número de asentamientos humanos se ha multiplicado. En la actualidad tenemos en Lima Metropolitana 767 asentamientos con estas características. Sin embargo, no hay relación directa entre el número de asentamientos y la población, puesto que mientras tenemos barrios con más de 200,000 habitantes, se multiplican aquellos que no superan los 300 lotes por asentamiento. El estudio de la formación de barriadas así lo muestra:
- 22 El cuadro N° 2 nos muestra que el 49.8% de los lotes en barriadas de Lima se encuentra en asentamientos formados antes de 1970, (aunque parte de los lotes se ocupan luego de formado el asentamiento), mientras que la mayoría de asentamientos calificados como barriada en Lima Metropolitana se han formado en los últimos años. Sucede que los asentamientos del período 1979-1986 tienen 268 lotes en promedio, y que las barriadas antiguas tienen la tendencia a tener más lotes. Si a las barriadas surgidas antes de 1970 agregamos las del período siguiente, nos encontramos con la abrumadora presencia de barriadas con más de 10 años de fundadas, esto es, con más de 10 años de historia en la ciudad: Con barriadas que están en un estado de desarrollo superior al de la estera.

CUADRO N° 2: LOTES EN BARRIADAS

	a: # de lotes	b: # de barr.	a/b
Hasta 1970	160,071	302	530
1971 - 1977 (*)	73,890 (42,512)	139 (135)	532 (314)
1978 - 1986	87,268	326	268
TOTAL	321,229	767	418

FUENTE: CIDAP, LIMA EN CIFRAS, próxima publicación. Información preliminar sobre Lima y Callao elaborada en base al estudio de diversas fuentes oficiales.

Note (*)*

- 23 Los estudios sobre las características físicas de las barriadas no han tenido mucho desarrollo en los últimos años. Cuando se han efectuado, han tomado la forma de

diagnósticos de barriadas nuevas, descuidándose el análisis de la evolución de aquellas que ya tienen sus años.

- 24 La bibliografía acerca del desarrollo físico de las barriadas de Lima, producida generalmente en inglés y profusamente difundida para mostrar el ejemplo peruano a ser seguido por los demás países⁸, sostuvo que las condiciones iniciales de las barriadas (esto es, el momento de la estera) podrían ser muy difíciles, pero que el resultado final consistía en un habitat digno y compatible con los estándares modernos. Luego del tiempo transcurrido y constatándose a simple vista la evolución de los barrios de barriada, es procedente efectuar un balance del esfuerzo desplegado y una visión crítica de los resultados de esta modalidad.
- 25 Se conoce relativamente bastante acerca del proceso de urbanización en las barriadas. Es menos lo que sabemos acerca del proceso de edificación de viviendas. Ello se debe, entre varios factores, al hecho que la organización po-blacional, de gran importancia en la vida de los pueblos jóvenes, tiene como objetivos centrales aquellos de la urbanización, y que el aspecto edificación de viviendas pertenece al dominio privado de los pobladores. En tanto los pobladores no han luchado explícitamente por mejores condiciones para la edificación de sus viviendas, no ha habido quienes se interesen por este aspecto. Ello se debe al mecanismo de la producción del conocimiento social en nuestro país, consistente en limitarse a los problemas explícitos y no escarbar en ellos para "crear" así más problemas.
- 26 Sin embargo, el fin último de quienes han urbanizado sus barrios ha sido y es el de edificar en ellos sus viviendas y es este producto final el que debe ser evaluado. Si nos interesa conocer las características de los problemas de vivienda de los años 80, deberemos conocer no solamente la vivienda tugurizada de Lima, sino también las condiciones del parque de viviendas existente en las barriadas.
- 27 Examinemos brevemente el proceso de edificación de viviendas ocurrido en las barriadas de Lima en el período intercensal 1972-1981.
- 28 Más allá de la referencia a la población que actualmente vive en barriadas, nos interesa conocer el proceso de crecimiento poblacional y las modificación en el estado de la vivienda que se observan en la ciudad y al interior del conjunto de barriadas.
- 29 La comparación de los censos nacionales de 1972 y 1981 muestra una baja relativa de la tasa anual de crecimiento demográfico en Lima Metropolitana, con una concentración de dicho crecimiento en los distritos ubicados en la periferia del casco urbano tradicional, entre los cuales se destacan aquellos que tienen altos porcentajes de su población viviendo en barriadas. Mientras tanto, la cantidad de viviendas ha crecido, pero con un ritmo menor que el poblacional, lo cual nos muestra un agravamiento del déficit de vivienda en especial en las barriadas, ya que el crecimiento poblacional es absorbido por una densificación en las viviendas. En las zonas de pueblos jóvenes, esta densificación viene acompañada con una consolidación de las barriadas, gracias a la llegada progresiva de los servicios básicos (electricidad, agua y desagüe) y al esfuerzo de construcción de los pobladores. Observemos estos puntos con mayor detalle:

*** Población y Vivienda.**

- 30 Entre 1972 y 1981, la población de Lima Metropolitana ha pasado de 3.3 millones de habitantes a 4.6, lo cual nos da una tasa de crecimiento medio anual de 3.8%. Esta tasa es

menor que aquella del período intercensal anterior (5.4%) lo cual denota una baja relativa en el crecimiento demográfico de la ciudad. El análisis de la información por distritos, cuadro N° 3 y plano 1) nos muestra que la distribución espacial del crecimiento poblacional es muy desigual y que el peso de los distritos del casco urbano tradicional (en el triángulo Lima-Barranco-Callao) es bastante menor que aquel de los distritos periféricos, dentro de los cuales dominan aquellos distritos que tienen más del 25% de su población viviendo en pueblos jóvenes.

- 31 Además de estos distritos con alto porcentaje de población en ppjj. tenemos:
 - En primer lugar El Callao y San Juan de Miraflores, distritos populares en los cuales el porcentaje de población que vive en barriadas es alto y ha subido en el período intercensal.
 - Santiago de Surco y Ate-Vitarte, marcados principalmente por la creación de urbanizaciones de lujo, a los que hay que agregar La Molina, que tiene poco peso poblacional respecto del conjunto de Lima, pero una tasa de crecimiento muy alta (10.5%). Parte de ese crecimiento se ha debido al surgimiento de pueblos jóvenes en el distrito (Cuadro N° 4 y plano N° 2)⁹
- 32 Si además de constatar este crecimiento superior al promedio en los distritos populares agregamos el hecho que la proporción de habitantes viviendo en ppjj. en Lima Metropolitana ha progresado de 25% en 1972 a 31.7% en 1981, podemos afirmar que el crecimiento poblacional más dinámico se da en las barriadas de la ciudad.
- 33 El crecimiento poblacional del 3.8% no ha venido aparejado de un crecimiento de las viviendas nuevas en el mismo porcentaje, pues este es del 3.2% durante el mismo período. Más importante que esto es conocer la repartición poblacional de la diferencia entre ambas tasas de crecimiento. El gráfico presentado nos proporciona la recta de correlación entre ambas tasas (Ver el Gráfico N° 1). Los distritos situados por encima de la recta son aquellos en los cuales la producción de vivienda ha sido superior al ritmo promedio de crecimiento de su población. Se trata de 19 distritos, entre los cuales sólo 5 de ellos tienen más que el 25% de su población viviendo en barriadas (San Martín de Porres, San Juan de Lurigancho, Chorrillos, San Juan de Miraflores y el Rímac. Lo que ha sucedido en ellos (excepto en SMP) es un importante proceso de aumento de pueblos jóvenes, cuyos lotes aparecen en los censos como viviendas (precarias o no).
- 34 La amplitud de los grupos es proporcional a la S. La dispersión de la serie estadística es, entonces la que justifica la formación de grupos y le da mayor consistencia a la clasificación.
- 35 Los distritos cuyo ajuste a la recta se efectúa desde abajo son aquellos en los que la producción de vivienda ha sido inferior al incremento poblacional. se trata aquí de 16 distritos, de los cuales 10 tienen más del 25% de su población viviendo en barriadas. La anterior nos muestra que el agravamiento del déficit de vivienda no es directamente dependiente de la amplitud del crecimiento poblacional sino de manera más clara de la proporción de habitantes que viven en pueblos jóvenes. Tenemos así que mientras que el dinamismo demográfico es mayor en las barriadas, es en ellas también donde la producción de viviendas es menos adecuada a la demanda.

*** Déficit de Vivienda y Densificación.**

- 36 Todo crecimiento poblacional que no viene aparejado de un crecimiento de las viviendas conduce a una densificación de las mismas. El proceso de densificación no supone necesariamente un proceso de hacinamiento y tugurización. No disponemos de criterios

ni información que nos permitan establecer parámetros de tugurización; no obstante, la información sobre el proceso nos puede ayudar a formular apreciaciones de carácter general sobre el curso del fenómeno. Para observar el fenómeno de densificación contamos con dos informaciones censales: El número de personas por vivienda en el período intercensal y la evolución de hogares compuestos por varias familias.

- 37 Entre 1972 y 1981 el promedio de habitantes por vivienda en Lima se ha elevado de 5,30 a 5,45 (Cuadro N° 5). Esta elevación no parece espectacular, pero se presentan grandes disparidades entre los distritos. Así, en la mayoría de distritos que tiene menos del 10% de su población viviendo en barriadas el número de personas por vivienda ha descendido o se ha mantenido constante, excepto en San Luis, San Miguel, Bellavista y Ate, que tienen un crecimiento poblacional mayor que el del resto de distritos del mismo grupo. Dentro de aquellos que poseen entre el 10 y el 40% de su población en barriadas la tendencia no es homogénea. Pero sí lo es en los distritos con más del 40% de su población habitando en barriadas. Allí el número de personas por vivienda ha aumentado. El caso de Villa María del Triunfo es extremo, puesto que allí el promedio de personas ha aumentado en una unidad.
- 38 El plano N° 3 muestra que en 1981 la mayor concentración de personas por vivienda se encuentra en distritos populares, entre los cuales encontramos aquellos que tienen la mayor proporción de habitantes viviendo en barriadas: Carmen de la Legua, Independencia, Villa María del Triunfo¹⁰, San Juan de Miraflores¹¹, Comas, y El Agustino.
- 39 Señalemos de paso que puede observarse con nitidez que las condiciones de vivienda no sólo se hacen más difíciles para los pueblos jóvenes, sino también para el conjunto de barrios populares de Lima Metropolitana.
- 40 Nos interesa observar la evolución de los hogares compuestos, debido a que ello es indicador de la presencia de varias familias en una misma vivienda. El Cuadro N° 6 y el plano N° 4 nos muestran esa evolución. De allí puede desprenderse que hay dos tipos de distritos con los incrementos más significativos:
 - Los tres distritos en que se han desarrollado urbanizaciones de lujo (Santiago de Surco, La Molina y Ate). Parte de los hogares compuestos en estos distritos se conforman por una familia más una empleada del hogar.
 - Los distritos populares que han tenido las mayores tasas de crecimiento poblacional, en los cuales los hogares compuestos en estos se conforman por varias familias, emparentadas o no. Podemos confirmar, de este modo, que en los distritos populares de la periferia de Lima la no adecuación de la producción de vivienda al crecimiento poblacional se ha traducido por una densificación de las viviendas existentes.

*** La Consolidación de la Ciudad.**

- 41 Los censos proporcionan pocas indicaciones sobre las condiciones de la vivienda¹², pero dentro de los datos disponibles podemos considerar aquellos referidos a los servicios de electricidad y agua por red pública, así como la proporción de viviendas improvisadas. Esta información varía con mucha rapidez, dados los esfuerzos de la población en dotarse de servicios públicos y edificar sus viviendas. No hemos podido conocer, además, el criterio utilizado por el censo para estimar cuando una vivienda es precaria o no, ya que los resultados que tenemos a la vista sugieren que no hay viviendas improvisadas en las barriadas de Lima, lo cual a todas luces no es correcto. Sin embargo, si suponemos errores

estándard en la información, ella puede ser utilizada para dar un testimonio grueso de lo que queremos averiguar.

- 42 En el Cuadro N° 7 se observan los aumentos en la provisión de los servicios de agua y electricidad en la ciudad. En las zonas con barriadas se producen los cambios más drásticos, a pesar que la progresión en el servicio de agua es significativamente menor que el de electricidad.
- 43 Esta progresión ha sido fruto muy importante en la ciudad; no obstante, ello no puede hacernos perder de vista que, según el censo, en la ciudad de Lima de 1981 sólo el 79.2% de la población tiene agua domiciliaria, lo cual disminuye a 64.5% si se consideran sólo los distritos con más del 50% de la población viviendo en barriadas. Respecto de la electricidad, se observa una mejora sustancial en el servicio eléctrico sobre todo en distritos con más de 50% de su población en barriadas los cuales han pasado de 55% de viviendas equipadas en 1972 a 84%.
- 44 Información más reciente nos permite afirmar que el 38.6% de los lotes en barriadas de Lima Metropolitana no tiene agua y el 27.2% carece de electricidad¹³.
- 45 Mientras llegaban los servicios, se fueron consolidando las viviendas, tal como lo muestra el descenso en el porcentaje de viviendas improvisadas en Lima Metropolitana durante el período intercensal: de 7.4% a 1.6%.
- 46 Esta mejora de calidad de las casas es aún más espectacular en los distritos con más del 50% de su población viviendo en barriadas.
- 47 La evolución de las viviendas precarias en el periodo intercensal no es un indicador censal preciso debido a la definición utilizada en el censo de 1981. Sin embargo, esta información –así como la relativa a los servicios de agua y electricidad– nos permite afirmar que la mayoría de la población que vive en barriadas lo hace en asentamientos cuyo grado de consolidación es mayor que la etapa inicial de esteras en un terreno vacío.
- 48 Del somero análisis de la información existente puede observarse con claridad el dinamismo de la evolución de las barriadas limeñas y la repercusión de este dinamismo sobre las cifras del conjunto de la ciudad. Queda claro que las barriadas no pueden ser percibidas del mismo modo que en la década del sesenta.
- 49 El estudio de las barriadas generalmente se ha centrado en casos individuales, más que en el conjunto de asentamientos y su situación respecto a toda la ciudad. En los años cincuenta y sesenta sucedió que la situación del conjunto de barriadas coincidía con aquella de la mayoría de los casos, esto es, asentamientos en sus fases iniciales de desarrollo y en una situación muy precaria observable a simple vista. En la actualidad, las barriadas que recién se inician presentan los mismos cuadros de precariedad que sus antecesoras, pero estas últimas ya han logrado un nivel de desarrollo físico, lo cual modifica las cifras censales para el conjunto de la ciudad. El dinamismo de las barriadas y la superación de algunos déficit tienen tanta importancia que influyen en las cifras a nivel metropolitano: La consolidación de las barriadas de Lima es la consolidación de 12,503.4 hectáreas de Lima Metropolitana, esto es, del 31.7% de la superficie ocupada por la ciudad capital¹⁴.

3. CARACTERÍSTICAS DEL ESTUDIO EFECTUADO

50 El estudio del que damos cuenta en el presente texto¹⁵ buscó conocer las características de la vivienda producida y las condiciones de vida existentes en esas viviendas en barriadas que ya tienen una cierta antigüedad. Los seis asentamientos seleccionados iniciaron su proceso de ocupación antes de 1967 (esto es, hace 19 años como mínimo) y contaron con planos urbanos aprobados por la autoridad pública a más tardar en 1971 (hace 15 años). El diseño del estudio buscó aproximarse lo mejor posible al objetivo buscado, esto es, conocer las características de la vivienda de las zonas más consolidadas, que pudieran prefigurarnos el futuro de las demás zonas de la misma barriada y de las barriadas más nuevas. Ello determinó las siguientes características del estudio:

- Se seleccionó como área al Cono Sur de Lima, puesto que está más alejado de urbanizaciones de tipo residencial de clase media y de zonas industriales, lo que es un factor de complejidad en el estudio de la consolidación urbana en las urbanizaciones de barriada (planos N° 6 y 7).
- Se seleccionaron 5 zonas distintas en sendos asentamientos que tienen el calificativo de "pueblos jóvenes", adicionándose la urbanización popular Ciudad de Dios, que, en tanto que urbanización, se inició a partir de núcleos básicos. Ciudad de Dios nos proporcionó algunos elementos de comparación con las barriadas convencionales.
- Se hizo una muestra *intencional* que nos condujera a las zonas más consolidadas de los barrios. Hemos llegado, por tanto, a las manzanas y grupos de viviendas mejor desarrolladas de cada zona, que no coinciden con el promedio de la situación de cada barrio. Los resultados de este estudio deben ser tomados, entonces como aquellos provenientes de un estudio de caso, pues no se pueden generalizar al universo de viviendas en barriadas ni siquiera de la misma zona, puesto que éstas tienen menor desarrollo.
- Se hizo un estudio exhaustivo de las características externas de las viviendas en toda la zona más desarrollada de cada barrio seleccionado. Ello implicó hacer un inventario de las características en 59 manzanas (1306 lotes) de 6 zonas distintas en el Cono Sur de Lima. Se excluyeron adrede los lotes situados cerca y sobre vías comerciales, debido a que el dinamismo de la calle es un factor de consolidación de las viviendas con el que no quisimos encontrarnos. El principal resultado metodológico de esta actividad, confrontada con los resultados de la encuesta efectuada posteriormente, es la conclusión que las características externas de las viviendas (número de pisos, estado de los acabados, etc.) no nos proporcionan una referencia válida sobre lo que hay al interior de esas viviendas en términos del estado de la construcción, número y condiciones de vida de los ocupantes.
- Se seleccionaron algunos frentes de calle y manzanas en cada zona. En julio de 1984 se aplicaron encuestas que buscaban conocer de manera exhaustiva la evolución y el estado actual de la vivienda, así como las características de sus habitantes. Se encuestó de este modo 150 lotes (reducidos luego a 149), en donde se entrevistó a las 233 unidades censales encontradas, correspondientes a: 149 jefes de lote, 67 alojados y 17 inquilinos. El objeto de tales entrevistas consistía en conocer sus condiciones de habitación. La encuesta fue diseñada para recoger las características del mercado de alquiler existente, aspecto que dejaremos fuera del presente texto debido a la menor importancia que este tiene en relación a la presencia de alojados.

51 Las características más notables de las zonas en que se aplicaron las encuestas son:

* San Juanito

- 52 En el distrito de San Juan de Miraflores, aunque más cercano a Villa María del Triunfo. Se desarrolla a lo largo de la avenida Pachacútec, la más importante de esta zona del Cono Sur. Se originó como una lotización efectuada por vendedores clandestinos en 1963. Ello explica la irregularidad de la trama urbana en términos de tamaño y forma y el hecho que los adquirientes de los terrenos (lotes cuyo promedio oscila entre los 200 y 250 m²) no sean los mismos que generalmente ocupan una barriada. Ellos compraron lotes, que serían urbanizados progresivamente, esperándose ocupar las viviendas luego que hubiere culminado un cierto proceso de habilitación. Es uno de los sectores con mayor actividad comercial de los estudiados y, de lejos, el más desarrollado de todos.

* Ciudad de Dios

- 53 Es una urbanización popular producto de la reubicación en 1958 de familias que habían invadido cuatro años antes los terrenos donde ahora se asienta la Urbanización San Juan. A diferencia de los demás casos, aquí nos encontramos frente a uno de los pocos programas de núcleos básicos efectuados a la letra de la ley 13517, en lotes de 200 m². La Junta Nacional de la Vivienda entregó en alquiler-venta lotes con once modelos de núcleo. En las manzanas estudiadas, en las que no hemos encontrado actividad comercial sustantiva, había dos de esos modelos. Después de 25 años de ocupación, el 43% de las viviendas en el área escogida no muestran desde la calle una ampliación visible, además del tarrajeo en los muros exteriores, que originalmente eran de ladrillo cara vista. De todas las zonas, en esta encontramos el mayor número de puertas a la calle por lote: 37% de los lotes tienen tres o más puertas a la calle.

° San Gabriel Bajo

- 54 Tal como San Juanito, esta zona se ocupó a partir de 1963 bajo la modalidad de venta ilegal de terrenos, lo que explica la irregularidad de la trama urbana y el tamaño desigual de los lotes (en promedio tienen entre 200 y 250 m²). La zona se encuentra en las cercanías de las avenidas de mayor dinamismo comercial de José Carlos Mariátegui en el distrito de Villa María del Triunfo a donde pertenece. Estos dos factores (la avenida principal de José Carlos Mariátegui y la compra de terrenos) hacen de ella la zona de mayor desarrollo de aquellas que no están situadas en las inmediaciones de la avenida Pachacútec.

* Alfonso Ugarte

- 55 Es una barriada en el sentido más común de la acepción. Se ocupó por invasión a partir de 1967 como una de las zonas de Pamplona Alta, detrás de Ciudad de Dios. Su trama urbana es regular, debido al proceso de lotización aprobado por las autoridades, según normas ya establecidas a que las barriadas de los años sesenta y setenta fueron objeto. Los lotes son de 160 m². Si bien el grado de consolidación de Alfonso Ugarte es menor que el de las tres áreas anteriores, sorprende el dinamismo del barrio y su desarrollo físico mayor que el de otras zonas de Pamplona Alta. Alfonso Ugarte es atravesado por una de las dos importantes vías troncales que sirven a Pamplona.

° Santa Rosa

- 56 Forma parte de José Carlos Mariátegui y se formó mayormente por adjudicación de lotes luego de una lotización clandestina. Su trama urbana es irregular, marcada en sus límites por una fuerte pendiente. Los lotes son de diversos tamaños, pero el promedio se sitúa entre los 230 y 250 m². Para el estudio se han elegido manzanas alejadas de las zonas comerciales y los ejes de transporte público. El grado de consolidación de Santa Rosa es algo mayor que el de Alfonso Ugarte, pues hay una menor proporción de viviendas precarias y algo más casas con al menos dos pisos habitados. Sin embargo, encontramos en Alfonso Ugarte 23% de viviendas con obras sustantivas en curso, frente a un 6% en Santa Rosa.

* 28 de Mayo

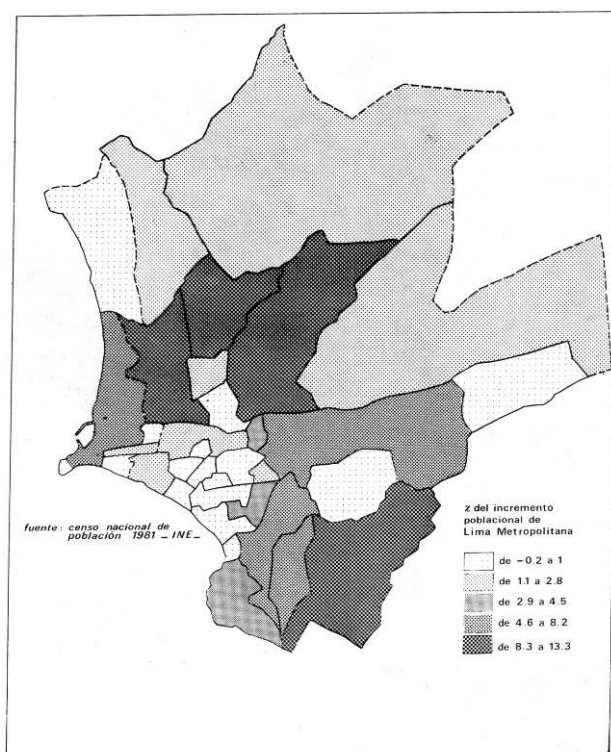
- 57 El criterio para haber elegido esta zona es el de antigüedad, pues fue el primer asentamiento en formarse, iniciando el conjunto de zonas que ahora son conocidas como Pamplona Alta, detrás de Ciudad de Dios. Se creó en 1963, como resultado de una reubicación allí de familias afectadas por un incendio de dudoso origen acaecido en el Jirón Tacora, en el céntrico distrito de La Victoria. Tal como toda el área, 28 de Mayo tiene una trama urbana regular y lotes uniformes de 160 m². Aquí, los pobladores llegaron a un "proyecto" de lotes sin servicios que los esperaba. A pesar de su antigüedad es el menos consolidado de todos. Más de 20% de las viviendas son aún precarias. La cercanía a Ciudad de Dios puede explicar la poca cantidad de lotes con tiendas.
- 58 Como se verá, como objeto de estudio tenemos una realidad muy variada. La heterogeneidad de las barriadas es un hecho a menudo subestimado. Todos los asentamientos, excepto Ciudad de Dios, tienen el carácter legal de pueblos jóvenes, pero sus orígenes son diferentes. San Juanito, y San Gabriel fueron de los pocos lotes piratas que encontramos en Lima en esta época. Pronto la irregularidad quedó al desnudo y el Estado los declaró como pueblos jóvenes sujetos a un régimen legal que favorecería su desarrollo espontáneo. Santa Rosa es un caso intermedio con un origen similar *a los de los casos anteriores pero con el resto de las áreas ya como un pueblo joven*. 28 de Mayo es el primer asentamiento ubicado detrás de Ciudad de Dios y constituye una típica barriada formada por el Estado. Con la ocupación de esta parte de la quebrada se rompió la débil resistencia a ocupar toda la quebrada conocida como Pamplona Alta. Por último tenemos a Alfonso Ugarte, una invasión en la misma zona que, como queda dicho, se ha poblado por olas sucesivas de invasiones y reubicaciones efectuadas por la autoridad pública.
- 59 Para los efectos del reporte de nuestras encuestas, y como producto del primer trabajo de campo revisando las características de extensiones mayores de las zonas, podemos agrupar los seis asentamientos en tres tipos: Ciudad de Dios, los dos barrios originados por compra de lotes (San Juanito y San Gabriel) y los pueblos jóvenes (Santa Rosa, Alfonso Ugarte y 28 de Mayo).
- 60 La heterogeneidad de los barrios estudiados no puede hacernos perder de vista, sin embargo, que todos son asentamientos humanos con más de 15 años de formados y lotizados, que constituyen parte del mosaico de realidades de lo que aquí denominamos barriadas consolidadas, esto es, en fases más avanzadas que la primera y precarísima etapa de conquista del suelo.

CUADRO N°3. CRECIMIENTO POBLACIONAL EN LIMA METROPOLITANA

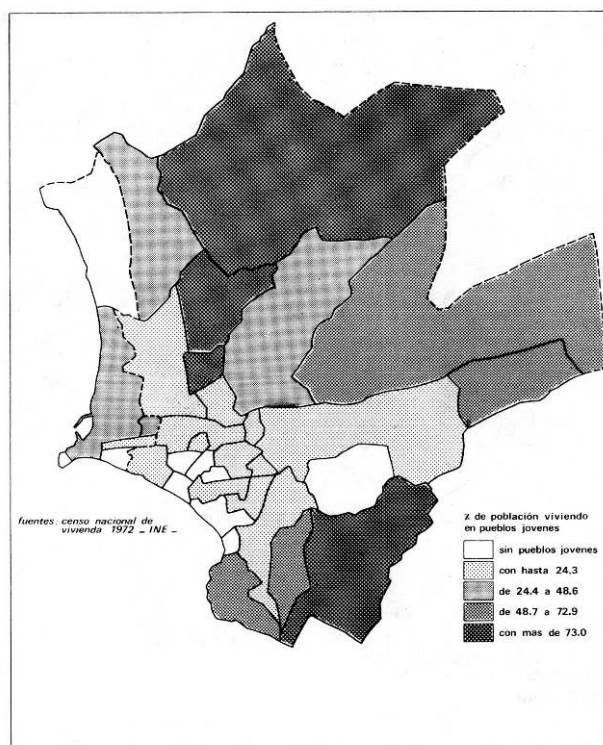
DISTRITOS	Población 1972	Población 1981	Difer. 1972 1981	% Crec. Total	Tasa medio Anual. Crec.
Sin Puntos Censos (P.P.J.)					
Lince	83,064	80,456	-2,608	-0.30	-0.35
Miraflores	99,804	103,453	3,649	0.30	+0.40
Barranco	49,091	46,478	-2,613	-0.20	-0.61
La Molina	5,951	14,059	8,108	0.70	+10.53
Jesús María	84,128	83,179	-949	-0.10	-0.13
San Luis	24,007	57,209	33,202	2.50	+10.14
La Puca	6,697	6,264	-433	-0.03	-0.75
Ventania	16,784	19,702	2,918	0.20	+1.80
Con 0 a 10% de Pobl. en P.P.J.					
San Miguel	63,139	99,221	36,082	2.90	+5.15
San Isidro	63,296	71,203	7,907	0.60	+1.32
La Perla	33,410	47,225	13,815	1.00	+3.92
Pueblo Libre	78,155	83,983	5,828	0.40	+0.80
Bellavista	39,724	67,521	27,797	2.10	+6.07
Alte.	60,552	115,504	54,952	6.55	+10.23
Breña	110,202	112,398	2,196	0.20	+0.22
Santiago de Surco	71,954	140,636	68,682	5.70	+8.23
Magdalena del Mar	56,886	55,535	-1,351	-0.10	-0.27
Con 10 a 20% de Pobl. en P.P.J.					
Surquillo	90,111	133,158	44,047	3.40	+4.52
La Victoria	265,636	270,778	5,142	0.40	+0.21
Con 20 a 30% de Pobl. en P.P.J.					
Lima	354,292	371,122	16,830	1.30	+0.52
S. F. de Lariganchu	86,173	259,590	173,217	13.30	+13.03
Con 30 a 40% de Pobl. en P.P.J.					
Rimac	172,564	184,484	11,920	0.90	-0.74
Puente Piedra	18,861	33,922	15,061	1.20	+6.74
Lariganchu (Chosica)	51,266	65,139	13,773	1.10	+2.67
San Martín de Porras	230,813	404,856	174,043	13.30	+6.44
Con 40 a 50% de Pobl. en P.P.J.					
Cajao	198,573	264,133	65,560	5.00	+3.22
Chorrillos	90,615	141,881	51,265	3.9	+5.11
Con 50 a 60% de Pobl. en P.P.J.					
San Juan de Miraflores	106,755	165,765	59,010	4.60	+5.01
El Agustino	117,077	167,771	50,694	3.90	+4.08
Chaclacayo	21,390	31,952	10,202	0.80	+4.43
Comas	173,101	283,079	109,978	8.40	+5.62
Con 60 a 70% de Pobl. en P.P.J.					
Carabaylo	27,847	52,800	24,953	1.9	+7.37
Con 70 a 80% de Pobl. en P.P.J.					
Independencia	109,873	137,722	27,849	2.1	+2.54
Con 80 a 90% de Pobl. en P.P.J.					
Con más de 90% de Pobl. en P.P.J.					
Carmen de la Legua	26,043	38,568	12,525	1.0	+4.46
Villa María del Triunfo	180,959	313,912	132,953	10.2	+6.31
LIMA METROPOLITANA	3302,523	4608,010	1305,487	100.0	+3.77

Fuentes: Censos Nacionales de Población 1972 y 1981. INE
Elaborado por: CIDAP

PLANO N°1. Repartición distrital del crecimiento poblacional en Lima Metropolitana 1972-1981



PLANO N°2. Distritos según % de población viviendo en pueblos jóvenes en 1972

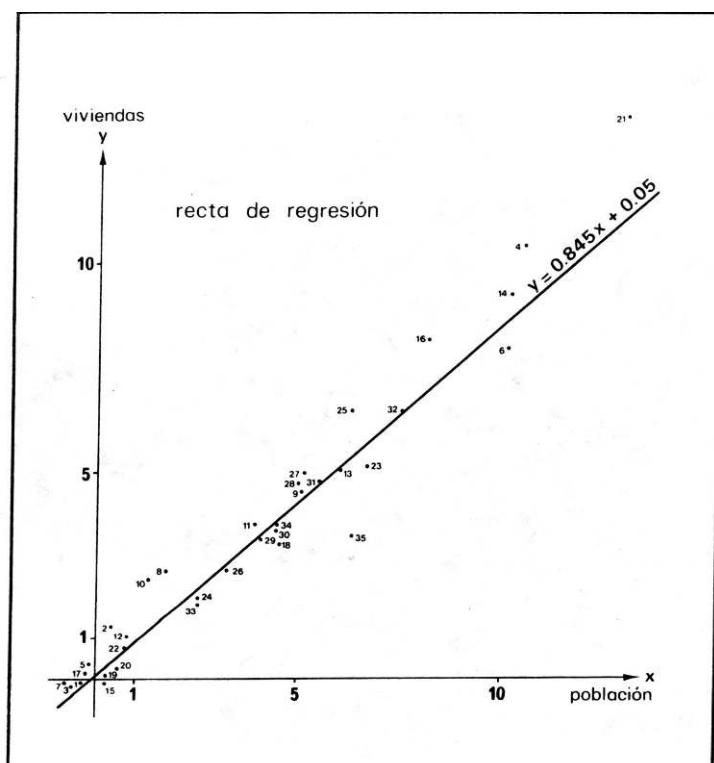


CUADO N°4. POBLACION EN PUEBLOS JOENES, PORCENTAJES EN 1972 Y 1981

DISTRITOS	POCENT. DE POB. EN PP.JJ. 1981	POCENT. DE POB. EN PP.JJ. 1972
SIN PUEBLOS JOVENES		
Lince	---	---
Miraflores	---	---
Barranco	---	---
La Molina	---	---
Jesús María	---	---
San Luis	---	0.2
La Punta	---	---
Ventanilla	---	---
CON 0% a 10% DE POBLACION EN PP.JJ.		
San Miguel	0.5	3.7
San Isidro	1.0	0.9
La Perla	1.8	---
Magdalena Vieja	2.0	---
Bellavista	2.7	5.0
Alte	3.3	14.9
Ireta	3.3	0.7
Santiago de Surco	3.6	11.1
Magdalena del Mar	3.8	---
CON 10% a 20% DE POBLACION EN PP.JJ.		
Surgullo	11.5	2.9
La Victoria	13.5	16.1
CON 20% a 30% DE POBLACION EN PP.JJ.		
Lima	23.2	9.9
San Juan de Lurigancho	27.7	25.2
CON 30% a 40% DE POBLACION EN PP.JJ.		
Rimac	30.8	16.3
Puente Piedra	32.7	31.3
Lurigancho	36.1	54.6
San Martín de Porras	36.7	10.4
CON 40% A 50% DE POBLACION EN PP.JJ.		
Callao	42.2	28.0
Chorrillos	44.1	52.0
CON 50% a 60% DE POBLACION EN PP.JJ.		
San Juan de Miraflores	53.7	49.1
El Agustino	54.1	19.9
Chaclacayo	57.6	55.5
Comas	58.4	76.9
CON 60% a 70% DE POBLACION EN PP.JJ.		
Carabayllo	60.9	94.2
CON 70% a 80% DE POBLACION EN PP.JJ.		
Independencia	75.9	91.4
CON 80% a 90% DE POBLACION EN PP.JJ.		
CON MAS DE 90% DE POBLACION EN PP.JJ.		
Carmen de la Legua	92.0	35.9
Villa María del Triunfo	93.5	79.9

Fuentes: Censos Nacionales de Población 1972 y 1981 – INE
Elaborado por: CIDAP

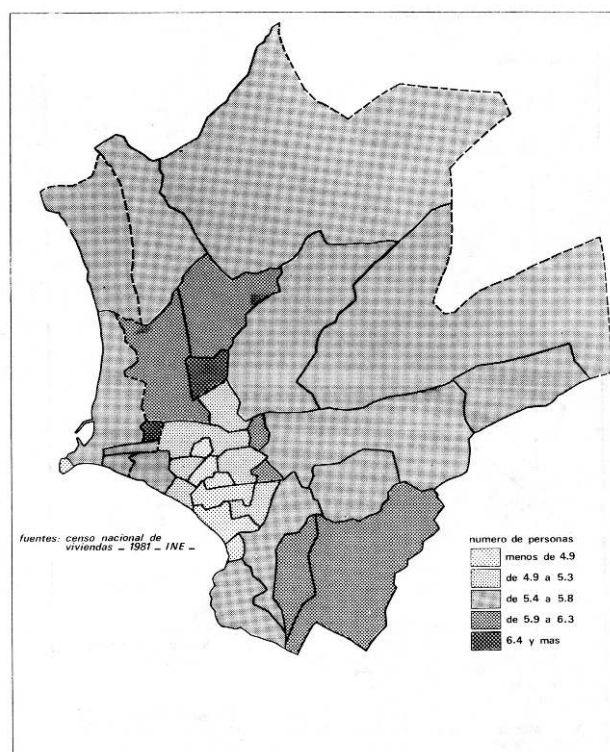
GRAFICO N° 1. Crecimiento poblacional y crecimiento de vivienda 1972-1981



DISTRITOS:

1. Lince
2. Miraflores
3. Barranco
4. La Molina
5. Jesús María
6. San Luis
7. La Punta
8. Ventanilla
9. San Miguel
10. San Isidro
11. La Perla
12. Magdalena Vieja
13. Bellavista
14. Ate
15. Breña
16. Santiago de Surco
17. Magdalena del Mar
18. Surquillo
19. La Victoria
20. Lima
21. San Juan de Lurigancho
22. Rímac
23. Puente Piedra
24. Lurigancho
25. San Martín de Porras
26. Callao
27. Chorrillos
28. San Juan de Miraflores
29. El Agustino
30. Chaclacayo
31. Comas
32. Carabaylo
33. Independencia
34. Carmen de la Legua
35. Villa María del Triunfo

PLANO N°3. Numero de personas por vivienda en 1981



CUADRO N°5. NUMERO DE PERSONAS POR VIVIENDA EN 1972 Y 1981 VARIACION PORCENTUAL

DISTRITOS	Número de pers. por Viv. 1972	Número de Pers. por Viv. 1981	Variación 1972-1981 en %
SIN PUEBLOS JOVENES			
Lince	4.8	4.6	- 4.2
Miniflores	4.8	4.3	- 10.4
Barranco	5.1	4.8	- 5.9
La Molina	5.5	5.5	---
Jesús María	4.9	4.6	- 6.1
San Luis	5.2	5.9	+ 13.5
La Punta	5.0	4.6	- 8.0
Yonamilla	6.3	5.8	- 7.9
CON 0% a 10% DE POBL. EN PPJJ.			
San Miguel	5.4	5.5	+ 1.8
San Isidro	5.0	4.6	- 8.0
La Perla	5.4	5.4	---
Magdalena Vieja	5.4	5.2	- 3.7
Belavista	5.3	5.7	+ 7.5
Ate	5.4	5.6	+ 3.7
Breña	4.9	4.6	- 6.1
Santiago de Surco	5.5	5.5	---
Magdalena del Mar	5.2	5.0	- 3.8
CON 10% a 20% DE POBL. EN PPJJ.			
Surgilillo	4.8	5.1	+ 6.3
La Victoria	5.1	5.1	---
CON 20% a 30% DE POBL. EN PPJJ.			
Lima	4.8	4.9	+ 2.1
San Juan de Lurigancho	6.1	5.8	- 4.9
CON 30% a 40% DE POBL. EN PPJJ.			
Kimac	5.3	5.2	- 1.9
Puente Piedra	5.2	5.5	+ 5.8
Lurigancho	5.1	5.5	+ 7.8
San Martín de Porras	5.1	6.0	+ 16
CON 40% A 50% DE POBL. EN PPJJ.			
Calleo	5.3	5.4	+ 1.9
Chocillos	5.6	5.7	+ 1.8
CON 50% a 60% DE POBL. EN PPJJ.			
San Juan de Miniflores	6.1	6.2	+ 1.6
El Agustino	5.8	6.1	+ 5.2
Chadacayo	5.3	5.6	+ 5.7
Comas	5.7	6.1	+ 7.0
CON 60% a 70% DE POBL. EN PPJJ.			
Carmayillo	5.0	5.5	+ 10.0
CON 70% a 80% DE POBL. EN PPJJ.			
Independencia	6.1	6.4	+ 4.9
CON 80% a 90% DE POBL. EN PPJJ.			
CON MAS DE 90% DE POBL. EN PPJJ.			
Carmen de la Legua	6.5	6.6	+ 1.5
Villa María del Triunfo	4.8	5.9	+ 22.9

Fuentes: Censos Nacionales de Vivienda 1972 y 1981 - INE.
Elaborado por: CIDAP

CUADRO N°6. EVOLUCIÓN DEL PORCENTAJE DE HOGARES COMPUESTOS SEGÚN DISTRITOS ENTRE 1972 Y 1981

DISTRITOS	HOGARES COMPUESTOS		
	% 1972	% 1981	Difer. 72-81
SIN PUEBLOS JOVENES			
Lince	21.0	22.7	+ 1.7
Miraflores	23.0	17.8	- 5.2
Barranco	19.8	15.3	- 4.5
La Molina	15.6	20.1	+ 4.5
Jesús María	25.1	17.5	- 7.6
San Luis	19.1	20.9	+ 1.8
La Punta	18.0	16.0	- 2.0
Ventania	10.7	6.2	- 4.5
CON 0% a 10% DE POBLACION EN PP.JJ.			
San Miguel	18.3	18.2	- 0.1
San Isidro	23.5	24.6	+ 1.1
La Perla	10.4	9.1	- 1.3
Magdalena Vieja	24.4	19.0	- 5.4
Bellavista	13.3	13.1	- 0.2
Ate	15.5	17.5	+ 4.0
Breña	17.1	13.7	- 3.4
Santiago de Surco	16.2	20.5	+ 4.3
Magdalena del Mar	18.4	22.0	+ 3.6
CON 10% a 20% DE POBLACION EN PP.JJ.			
Surquillo	19.4	16.5	- 2.9
La Victoria	21.4	16.7	- 4.7
CON 20% a 30% DE POBLACION EN PP.JJ.			
Lima	16.9	14.4	- 2.5
San Juan de Lurigancho	14.8	21.9	+ 7.1
CON 30% a 40% DE POBLACION EN PP.JJ.			
Rimac	15.7	13.6	- 2.1
Puente Piedra	13.1	13.9	+ 0.6
Lurigancho	14.2	13.5	- 0.7
San Martín de Porras	16.0	20.1	+ 4.1
CON 40% A 50% DE POBLACION EN PP.JJ.			
Callao	14.3	10.0	- 4.3
Chorrillos	13.6	14.3	+ 0.7
CON 50% a 60% DE POBLACION EN PP.JJ.			
San Juan de Miraflores	11.9	18.5	+ 6.6
El Agustino	15.8	14.0	- 1.8
Chaclasuyo	16.5	13.4	- 3.1
Comas	11.4	14.4	+ 3.0
CON 60% a 70% DE POBLACION EN PP.JJ.			
Carabayillo	10.9	14.9	+ 4.0
CON 70% a 80% DE POBLACION EN PP.JJ.			
Independencia	12.6	14.3	+ 1.7
CON 80% a 90% DE POBLACION EN PP.JJ.			
CON MAS DE 90% DE POBLACION EN PP.JJ.			
Carmen de la Legua	14.8	10.1	- 4.7
Villa María del Trunfo	11.4	15.0	+ 3.6

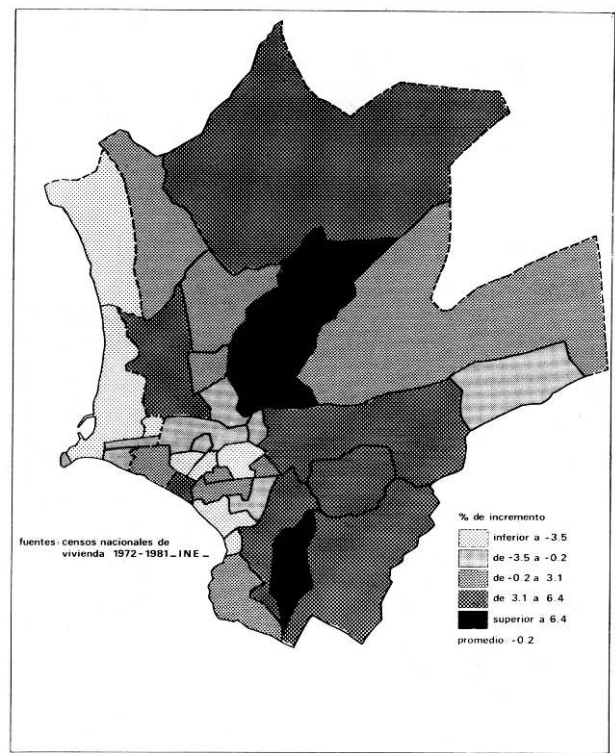
Fuentes: Censos Nacionales de Población 1972 y 1981 – INE
Elaborado por: CIDAP

CUADRO N°7. INCREMENTO INTERCENSAL EN LOS SERVICIOS DE ELECTRICIDAD Y AGUA

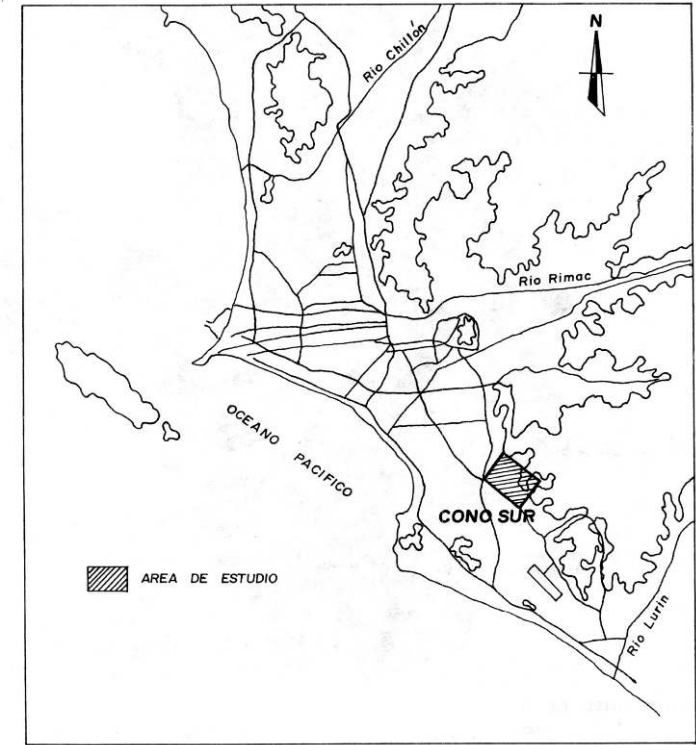
DISTRITOS	DIFERENCIA 1972 - 1982 (%)	
	Conexión domic. de electricidad	Conexión domic. de agua
SIN PUEBLOS JOVENES		
Lince	+ 2.7	- 0.2
Miraflores	+ 3.2	- 0.3
Barranco	+ 6.3	+ 1.2
La Molina	+ 6.8	+ 26.0
Jesús María	+ 1.9	- 1.1
San Luis	+ 14.5	+ 5.4
La Punta	+ 3.0	+ 1.5
Ventavilla	- 13.0	- 15.1
CON 0% a 10% DE POBLACION EN PP.JJ.		
San Miguel	+ 7.9	+ 5.3
San Isidro	+ 4.8	+ 0.8
La Perla	+ 4.1	+ 3.2
Pueblo Libre	+ 4.1	+ 0.2
Bellavista	+ 4.6	+ 26.2
Ate	+ 15.8	+ 3.0
Breña	+ 30.9	+ 46.3
Santiago de Surco	+ 15.6	+ 13.5
Magdalena del Mar	+ 5.0	- 1.2
CON 10% a 20% DE POBLACION EN PP.JJ.		
Surgullo	+ 7.7	- 0.3
La Victoria	+ 8.6	+ 1.9
CON 20% a 30% DE POBLACION EN PP.JJ.		
Lima	+ 6.4	- 0.9
San Juan de Lurigancho	+ 8.9	- 3.5
CON 30% a 40% DE POBLACION EN PP.JJ.		
Rimac	+ 6.8	- 2.8
Puente Piedra	+ 37.1	- 2.3
Lurigancho	+ 23.5	+ 11.4
San Martín de Porras	+ 7.4	+ 0.9
CON 40% A 50% DE POBLACION EN PP.JJ.		
Callao	+ 20.5	+ 28.0
Chorrillos	+ 30.3	+ 4.8
CON 50% a 60% DE POBLACION EN PP.JJ.		
San Juan de Miraflores	+ 31.9	+ 27.8
El Agustino	+ 17.0	- 2.5
Chaclacayo	+ 44.4	+ 6.5
Comas	+ 43.6	+ 22.9
CON 60% a 70% DE POBLACION EN PP.JJ.		
Carabayllo	+ 73.0	+ 18.1
CON 70% a 80% DE POBLACION EN PP.JJ.		
Independencia	+ 33.2	+ 40.8
CON 80% a 90% DE POBLACION EN PP.JJ.		
CON MAS DE 90% DE POBLACION EN PP.JJ.		
Carmen de la Legua	+ 29.5	+ 28.8
Villa María del Triunfo	+ 66.9	+ 77.3

Fuentes: Censos Nacionales de Vivienda 1972 y 1981 – INE
Elaborado por CIDAP

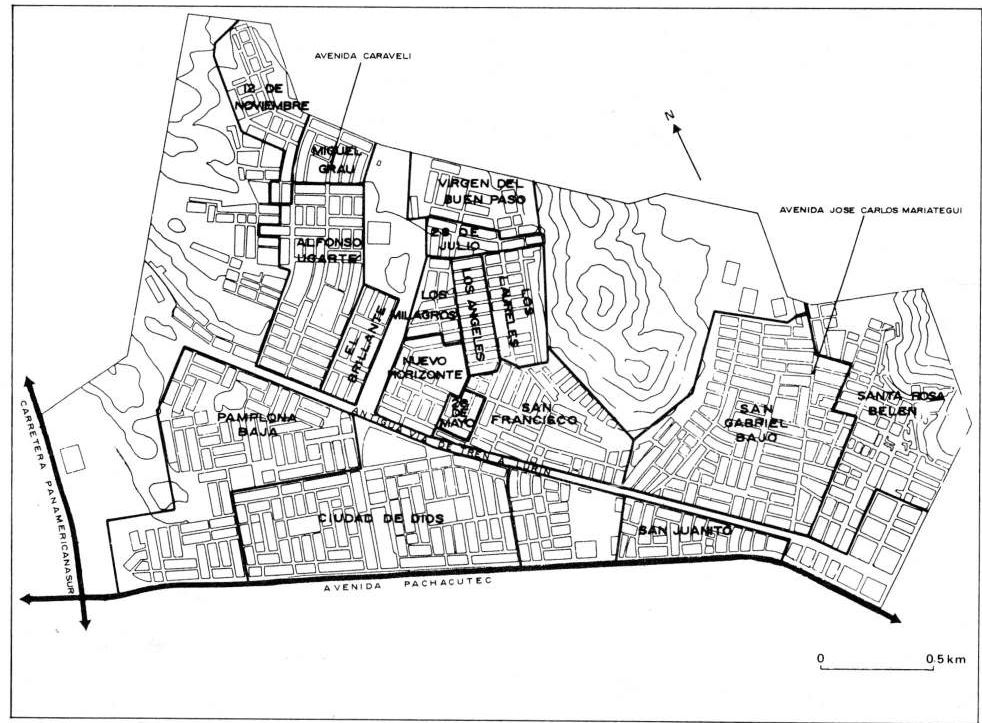
PLANO N°4. Incremento de los hogares compuestos (1972-1981)



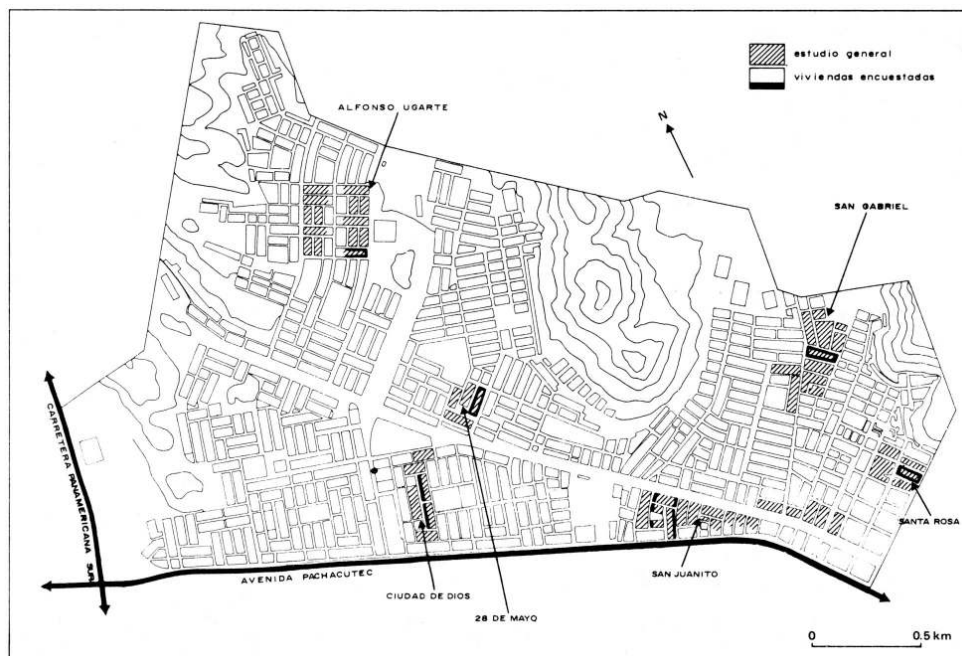
PLANO N° 5. LIMA METROPOLITANA / AREA DEL ESTUDIO



PLANO N° 6. Margen norte de la avenida Pachacutec delimitación de sectores



PLANO N° 7. Areas estudiadas



NOTAS

2. Proyección INE

3. Véase al respecto:

Federico ARNILLAS, "¿QUIENES SON LOS NUEVOS INVASORES? Informe de investigación, CIDAP. Lima, Setiembre 1983.

Gustavo RIOFRIO, - "EL ESTADO Y LAS POLITICAS DE TIERRA URBANA." XIV Congreso Interamericano de Planificación. Morelia, México, Octubre 1982.

- "NUEVOS PROBLEMAS EN VIEJAS BARRIADAS," QUE HACER No. 20, DESCO, Lima, enero 1983.

- "BARRIADA Y CIUDAD: CRISIS DE CRECIMIENTO Y CRISIS ACTUAL" en "Lima los 450 años." A Ortiz de Zevallos ed. CTUP, Lima 1986.

4. Estimación DAPCO-PAIT, 1986.

5. De las 10,197 Has. que ocupan las barriadas en Lima (sin incluir al Callao), tan sólo 412.6 Has. han sido terrenos de propiedad privada. Esta cifra incluye las 171.54 Has. de eriazos ocupados por Huáscar-Canto Grande, de dudosa propiedad privada.

FUENTE: LIMA EN CIFRAS, CIDAP-IFFEA, título de próxima publicación.

6. Cifra de lotes con servicios, en ejecución y en licitación por la Empresa Nacional de Edificaciones (ENACE), para el período '80-'85, según su MEMORIA 1984.

7. Un indicador de la baja productividad del sector de la construcción es proporcionado por el cuadro que presentamos. La productividad del sector de la construcción es proporcionado por el cuadro que presentamos. La productividad del sector solamente es superior a la de la agricultura, siendo inferior al promedio de los demás sectores productivos. La cifra agrupa las

productividades de los constructores de represas con la de los edificadores de viviendas...

CUADRO N° 1. COEFICIENTES DE PRODUCTIVIDAD DE SECTORES PRODUCTIVOS

	Construcción	Industria	Minería	Agricultura	TOTAL (Sin agricultura)
1981	98.0	152.1	352.5	28.3	118.7
1982	86.2	154.2	375.6	28.8	115.0
1983	74.9	134.1	357.2	25.7	98.3

Productividad = Valor agregado / PEA (Mejorar esta productividad requiere cirugía mayor)

8. Revisar al respecto, los estudios y artículos del Arq. John F. Tunrier.

Debemos constatar, además que muy pocos son los estudios producidos por peruanos dedicados a este tema. Los peruanos hemos preferido la discusión política sobre las movilizaciones de los pobladores a la búsqueda de algunas luces sobre su actividad cotidiana en la producción de su habitat, lo cual constituye la base material de parte de sus movilizaciones políticas.

9. El plano N° 2, elaborado por J.C. Driant, merece una explicación especial. La clasificación de distritos con barriadas según su progresión porcentual de 10 en 10 no nos da una imagen exacta de la distribución de las barriadas en la ciudad y su peso en cada distrito. Por ello se ha agrupado a los distritos, según una serie estadística determinada por la Desviación Estándar (S).

La amplitud de los grupos es proporcional a la S. La dispersión de la serie estadística es, entonces la que justifica la formación de grupos y le da mayor consistencia a la clasificación.

10. Distritos en donde se ha efectuado el estudio de campo.

11. Distritos en donde se ha efectuado el estudio de campo.

12. A diferencia del censo de 1972, el último censo fue de "población y vivienda" en el nombre. Sólo hubo una muestra para ver la realidad de la vivienda, cuyos resultados desconocemos.

13. La referencia completa en Lima Metropolitana es:

CUADRO N° 8: ABASTECIMIENTO DOMICILIARIO DE AGUA Y ELECTRICIDAD EN PP.JJ. DE LIMA

	% de lotes	
	agua	electricidad
- Sin el servicio	38.6	27.2
- El servicio en parte del barrio o en obras	27.2	31.3
- Con el servicio	34.2	41.5

FUENTE: CIDAP, LIMA EN CIFRAS, información provisional hasta 1986, de fuentes oficiales.

14. Este porcentaje, que consideramos subestimado, es resultado de la relación entre la información obtenida por CIDAP sobre la base de documentación oficial sobre las barriadas de Lima Metropolitana y el área útil censal "con al menos un establecimiento en su perímetro" proporcionada por la Municipalidad de Lima Metropolitana.

15. Gustavo RIOFRIO y Jean-Claude DRIANT; "EXPLORACION DEL MERCADO DE VIVIENDA EN BARRIADAS. INFORME FINAL. CIDAP, Junio 1985.

NOTAS FINALES

*. Sin considerar 5 asentamientos de Villa el Salvador.

Capítulo dos. ¿Que vivienda han construido?

- 1 El estudio del desarrollo de las barriadas ha hecho perceptible el resultado de los esfuerzos desplegados por las organizaciones de la población en dotar a los barrios de equipamientos y servicios de los que se careció en el inicio del asentamiento.
- 2 Más que de autoconstrucción, debiera hablarse de autourbanización para describir la acción de la población organizada en los pueblos jóvenes, puesto que ella es la que planea y toma las decisiones más importantes respecto de la ocupación del suelo, de la edificación del equipamiento comunal, así como de la dotación de la infraestructura básica y de servicios.
- 3 En la presente sección vamos a referirnos ya no a ese esfuerzo colectivo y organizado sino al esfuerzo individual que se expresa en la construcción de las viviendas.
- 4 En efecto, a pesar de la tradición de ayuda mutua en la edificación de la vivienda rural, en Lima ésta se construye como un esfuerzo esencialmente familiar y "privado", que podemos contraponer al esfuerzo "público" y organizado en la construcción de postas médicas y ejecución de obras de agua y desagüe, por ejemplo. La población de las barriadas percibe con claridad que las acciones de urbanización tienen que ser llevadas a cabo por el conjunto de la población y que las decisiones respecto de las viviendas no son comunitarias.
- 5 Parte del fracaso de los proyectos de autoconstrucción asistida en Latinoamérica se debe a la incomprensión de este hecho: A pesar del apoyo de amigos y familiares en acciones tales como el techado de una vivienda, en los barrios populares usualmente no se producen decisiones colectivas sobre el tipo de vivienda a edificar, el momento en que deben efectuarse las construcciones y todo lo relacionado con las características de la vivienda familiar. La población tienen muchas dificultades para disponer de los recursos a un mismo momento como para ponerse de acuerdo en edificar colectivamente las viviendas. No sucede lo mismo con las labores de acondicionamiento territorial, puesto que en ellas la actividad comunitaria constituye un imperativo.
- 6 Además, a pesar que luego de edificadas las viviendas pueden encontrarse patrones que se repiten en la arquitectura popular, las familias se resisten a adoptar en el inicio planos-tipo que se les proponen –a pesar de la bondad de los mismos en algunos casos– debido al

deseo de diferenciarse de los demás. Las familias tienen ingresos diferentes, así como difieren en su disponibilidad de recursos, su capacidad de iniciativa y en la composición familiar. Todo ello provoca que, luego de obtenida la seguridad en la tenencia y dimensiones del terreno, cada familia edifique en la oportunidad que sus necesidades y recursos determinen más apropiada. De allí la gran diferencia entre viviendas en barrios que se iniciaron al mismo tiempo. La diversidad en los grados de consolidación de las viviendas en un mismo barrio es muy marcada y la precariedad subsiste, a pesar del transcurso del tiempo, como se aprecia en el cuadro N° 9.

CUADRO N° 9: NIVELES DE DESARROLLO DE LAS VIVIENDAS EN LA ZONA DEL ESTUDIO

	# de lotes	% precarios	% precarios y con primer piso sin terminar	% de viviendas con más de un piso
– Alfonso Ugarte	365	14.2	26.5	21.5
– Santa Rosa	103	7.8	8.4	18.3
– 28 de Mayo	120	20.8	26.3	18.3
– San Gabriel	280	2.5	5.3	26.1
– San Juanito	298	1.0	6.1	34.1
– Ciudad de Dios	140	0.0	12.9	31.2

FUENTE: Revisión de campo de zonas contiguas, seleccionadas en cada barrio. (1er. semestre 1984).

- 7 No obstante la diversidad en los grados de consolidación, también puede observarse que hay un desarrollo de las viviendas con tendencias y resultados similares para cada zona escogida. En este capítulo vamos a profundizar el estudio del desarrollo de las viviendas, mostrando los resultados más relevantes de una encuesta aplicada en aquellas calles o manzanas que reflejan mejor las características de cada uno de los barrios anteriormente presentados. Hemos efectuado una encuesta en 149 lotes, tratando de conocer con mayor profundidad el proceso de edificación de las viviendas y las características de la población que vive actualmente en ellas.
- 8 El conjunto del estudio nos llevará a cuestionar la fácil imagen de progreso y de buenos resultados obtenidos luego del difícil proceso que va desde la ocupación de un terreno sin ninguna facilidad urbana hasta su habilitación y la edificación de las viviendas.
- 9 Conviene no olvidar que los resultados que se examinarán a continuación tienen sólo un carácter referencial y no generalizable, puesto que hemos efectuado una muestra que intencionalmente busca casas contiguas a las zonas más desarrolladas del área del estudio y no las viviendas promedio de las barriadas ubicadas en San Juan de Miraflores y Villa María del Triunfo.

1. ¿QUIENES SON LOS CONSTRUCTORES?

- 10 ¿Quiénes han edificado las viviendas?
- 11 Esta es la primera interrogante que debemos responder.

- 12 En esta sección mostraremos la información sobre el empleo y el ingreso actuales obtenida para cada uno de los barrios encuestados, así como una referencia a las ocupaciones de las mismas personas cuando se mudaron a los lotes. El interés de esta información no reside tanto en mostrarnos las características de la población de los pueblos jóvenes de Lima o el Cono Sur, sobre las que hay informes más exhaustivos, sino el de acercarnos a quienes han edificado las viviendas de la muestra y caracterizar las diferencias que hay entre los diferentes conjuntos de viviendas estudiadas.
- 13 El cuadro N° 10 nos muestra los ingresos familiares declarados por los jefes de familia en julio de 1984. Para esa fecha la Unidad de Referencia Oficial (esto es, la suma del salario mínimo vital y la bonificación especial por costo de vida) alcanzaba la cifra de 114,000 soles, esto es, 46.3 dólares USA.
- 14 A pesar que la Unidad de Referencia no guarda relación real con el valor de una canasta básica de alimentos, tenemos que 29.3% de la población se situaba en el rango de 0 a 200,000 soles.
- 15 Más del 50% de las familias entrevistadas percibía menos que tres Unidades de Referencia, lo cual es netamente inferior al promedio de sueldos y salarios nominales obtenido por el Ministerio de Trabajo para el trimestre respectivo. En rigor solamente 4.3% de las familias percibía el ingreso familiar mensual igual o mayor que los 857,000 soles que constituyen el promedio de sueldos y salarios individuales (esto es, no familiares) en la fecha de la encuesta.

CUADRO N° 10. INGRESO FAMILIAR MENSUAL

PUEBLOS JOVENES	Número de casos 100%	Sin ingresos	0 - 50,000	51,000 200,000	201,000 350,000	0 - 350,000 (acumul.)	351,000 500,000	501,000 650,000	651,000 800,000	801,000 y más
ALFONSO UGARTE	31	6.5		41.9	29.0	77.4	22.6			
28 DE MAYO	33	3.0		18.2	39.4	60.6	24.2	9.1	3.0	3.0
SANTA ROSA	20	5.0	5.0	10.0	35.0	55.0	40.0			5.0
SAN GABRIEL	21	4.7		19.0	19.0	42.7	33.3	9.2	14.3	
SAN JUANITO	15	6.7		26.7	13.3	46.7	26.7		6.7	20.0
CIUDAD DE DIOS	20	---	5.0	20.0	25.0	50.0	15.0	10.0	20.0	5.0
T O T A L	140	4.3	1.4	23.6	28.6	57.9	26.4	5.0	6.4	4.3

NOTAS:

— El promedio de compra=venta del dólar norteamericano al tipo de cambio oficial para el mes de Julio de 1984 fue: \$ US. 1 = S/. 2,461.00

— El promedio general de sueldos y salarios nominales en Lima Metropolitana obtenido por el Ministerio de Trabajo en base a encuestas a empresas con más de diez trabajadores fue de S/. 857,000 en el trimestre que terminó en Agosto de 1984.

FUENTE: Encuesta de Consolidación Urbana, Julio 1984.

- 16 Las cifras anteriores no son homogéneas para el conjunto de los barrios estudiados,. Así tenemos que los tres pueblos jóvenes tienen ingresos menores que los restantes asentamientos. Entre ellos destaca Alfonso Ugarte, en el cual no hemos encontrado ninguna familia con ingresos familiares declarados superiores a los 500,000 soles, en el otro extremo están San Gabriel y San Juanito, con ingresos superiores al promedio.
- 17 La situación de Alfonso Ugarte es particularmente dramática si consideramos que entre las viviendas estudiadas se generan ingresos con muy poca dispersión, esto es, que la pobreza es homogénea. Ello difiere de los demás asentamientos en los cuales siempre se encontrará por lo menos un "vecino rico" que, se supone, edificará una vivienda mejor.

- 18 En tanto que estamos trabajando con los ingresos familiares declarados por los jefes de familia y no se efectuó preguntas de control para dar confiabilidad a las respuestas, conviene referirse al empleo de nuestros entrevistados, lo que nos servirá también para acercarnos al autoconstructor de la vivienda cuando recién se mudó al lote. (Cuadros Nos. 11 y 12).
- 19 Los propietarios de las viviendas estudiadas son trabajadores independientes, obreros y, algo menos, empleados. Existe un 9.4% de propietarios de lote que son amas de casa. Ellas son en su totalidad damas viudas o abandonadas, que viven con hijos quienes las mantienen. La importancia de las mujeres como jefas del hogar es, en realidad, algo mayor (14.8%, repartidas en todos los barrios), siendo que el porcentaje de viudas es bastante menor que el de separadas del marido. Esto se debe tomar en cuenta, puesto que las mujeres abandonadas tienen más dificultades para edificar una vivienda con sus propias manos, además de tener una situación económica generalmente más precaria que cuando también está el marido. Notemos también que en 7.4% de las viviendas el jefe de familia no tiene esposa. Casi la mitad de estos hogares están en 28 de Mayo.
- 20 Cada barrio es distinto del otro. Alfonso Ugarte, con los menores ingresos del conjunto, es el sector que tiene la mayor proporción de independientes. Muchos de ellos son comerciantes en Ciudad de Dios. Al momento de mudarse al barrio había un porcentaje mayor de obreros, que ha disminuido mientras que se ha elevado la proporción de trabajadores independientes. Junto con 28 de Mayo, parecieran ser los barrios con la mayor vulnerabilidad socio económica.
- 21 También es importante la labor de las esposas como comerciantes independientes.

CUADRO N° 11. ACTIVIDAD DEL DUEÑO CUANDO SE MUDO AL LOTE

Pueblos Jóvenes	Obrero	Empleado	Independ.	Otro	Desempleado	No hay dueño en el lote
Alfonso Ugarte	45.2	9.7	38.7	6.5		
28 de Mayo	45.5	6.1	36.4	6.1	6.1	
Santa Rosa	47.6	4.8	28.6	14.3		4.8
San Gabriel	51.9	11.1	25.9	3.7		7.4
San Juanito	12.5	31.3	37.5	12.5		6.3
Ciudad de Dios	42.9	19.0	23.8	9.5		4.8
T O T A L	43.0	12.1	32.2	8.1	1.3	3.4

Fuente: Encuesta de Consolidación Urbana, Julio 1984

- 22 28 de Mayo es el sector donde se encuentra la mayor cantidad de comerciantes independientes, esto es, el tipo de independientes con menores ingresos. Al igual que con Alfonso Ugarte, hay aquí una disminución en la proporción de obreros, que al momento de mudarse al barrio significaban el 45.5% del total de jefes de familia, aunque esta disminución es menos drástica que en Alfonso Ugarte. No obstante, los únicos que llegaron desempleados al barrio fueron dos moradores de 28 de Mayo, lo cual es explicable porque aquí se trató de una reubicación no deseada por la población.
- 23 Santa Rosa, como San Gabriel, es un barrio en el que la importante proporción obrera se mantiene estable desde la fundación del asentamiento. San Gabriel, además, tiene una proporción relativamente elevada de esposas que trabajan, complementando el ingreso

familiar. Esto último puede explicar el mejor ingreso de San Gabriel respecto de los demás barrios.

- 24 En San Juanito tienen importancia los empleados y los independientes desde el inicio del asentamiento, manteniéndose relativamente estables las ocupaciones de sus moradores. Es el único sector en el cual los empleados tienen tanta importancia, frente al resto de ocupaciones (31.3%). El tipo de trabajadores independientes difiere, puesto que entre los comerciantes no encontramos a vendedores ambulantes precarios. Lo anterior nos lleva a observar que San Juanito es un sector con una composición social distinta a la existente en los demás barrios, lo cual ayuda a entender sus especificidades.
- 25 En Ciudad de Dios tenemos una presencia significativa de jubilados, debido a que se trata de un barrio más antiguo. Ello puede explicar la drástica reducción en la proporción de obreros que había al iniciarse el asentamiento. A pesar de la localización del barrio, en la cercanía del centro comercial del Cono Sur, encontramos la menor proporción de comerciantes de todos los barrios. Ello también sucede con los alojados que viven en Ciudad de Dios, ninguno de los cuales es comerciante. Esto nos señalaría que, no hay un "descenso ocupacional" en los pobladores de Ciudad de Dios y que la cercanía al gran mercado y paradieta no ha atraído a estos vecinos.
- 26 De modo general, observamos que hay una tendencia en el tiempo al descenso de los obreros y al aumento de los trabajadores independientes en todos los barrios. También aumentan los jubilados y las mujeres solas en el transcurso de los años.
- 27 Más importante quizás sea enfatizar la relativa estabilidad de algunos barrios, tales como San Gabriel, Santa Rosa y San Juanito, mientras que Alfonso Ugarte y 28 de Mayo tienen menos estabilidad ocupacional en sus jefes de familia. En Ciudad de Dios, también menos estable, hay que tomar en consideración los efectos del envejecimiento de la población, tema que encontraremos más adelante.

CUADRO N° 12. ACTIVIDAD ACTUAL DEL DUEÑO

Pueblos Jóvenes	Obrero	Empl.	Independiente		Desempl.	Jubilado	Ama de casa	Otro	No hay dueño
			Comercio	Servicio/Produc.					
Alfonso Ugarte	25.8	9.7	29.0	22.6		3.2	6.5	3.2	
28 de Mayo	33.3	6.1	33.3	9.1	3.0		12.1	3.0	
Santa Rosa	47.6	9.5	28.6		4.8		4.8		4.8
San Gabriel	48.1	7.4	11.1	11.1		7.4	7.4		7.4
San Juanito	6.3	31.3	25.0	18.8			12.5		6.3
Ciudad de Dios	19.0	14.3	4.8	19.0	4.8	19.0	14.3		4.8
T O T A L	31.5	11.4	22.8	13.4	2.0	4.7	9.4	1.3	3.4

Fuente: Encuesta de Consolidación Urbana, Julio 1984

2. EVOLUCION DE LAS VIVIENDAS

- 28 El proceso de evolución de las viviendas siempre ha dado la impresión de algo que nunca acaba, de que nos encontramos ante una permanente construcción en la que siempre se acumulan materiales de construcción para una pared o algún enlucido que se está efectuando en el momento.

- 29 Debido a que las familias edifican sus viviendas según sus necesidades y posibilidades, resulta evidente que éstas no se construyen al mismo tiempo. De allí que para conocer mejor el proceso de evolución lo hayamos dividido en etapas, que nos permitan dar cuenta no solamente de aspectos relacionados con la vivienda, sino también con la población que allí habita.
- 30 La determinación de las etapas no ha resultado fácil, puesto que algunos límites físicos notables –tales como el techo definitivo de la primera planta–no siempre se obtienen. Además, como se verá más adelante, el impulso a construir está asociado al crecimiento de la familia, por lo que pareciera que la vivienda se construye agregando una habitación (precaria o noble) tras de la otra. Por otro lado, confiábamos en obtener las definiciones por parte de los propios constructores entrevistados, pero estas son imprecisas. Finalmente, hemos determinado las siguientes etapas en el proceso de construcción de las viviendas:
- 31 – Fecha de ocupación del lote.
- 32 Ella nos determina el origen del asentamiento, más que de la actividad constructora. Existen casos en que el ocupante actual obtuvo el lote o vivienda de uno anterior, por lo que esta información resulta de una eficacia relativa debido a la falta de datos respecto del anterior ocupante.
- 33 – Terminación del núcleo básico.
- 34 Entendemos por núcleo básico a la primera unidad habitable definitiva construida. En esta unidad debe haber una solución permanente al problema del techo, aunque éste no permita la construcción de pisos superiores. El promedio de habitaciones por núcleo básico encontrado es de 2.9 para el conjunto de las zonas, pero existe gran variación entre los casos. En las viviendas de Ciudad de Dios se entregó al inicio un "núcleo básico" terminado, pero aquí consideraremos como tal a aquel núcleo modificado por el propietario luego de haberse mudado.
- 35 – Las ampliaciones.
- 36 Consistentes en aquellas edificaciones que se agregan al núcleo básico. Aunque en la mayoría de los casos se trata de construcciones de material noble, se consideran aquí también aquellas construcciones de material precario que –debido a sus acabados y al uso que se les da– tendrán un uso prolongado.
- 37 Prestamos especial atención a la primera ampliación luego de concluido el núcleo básico.
- 38 La última ampliación no concluida.
- 39 Se trata de aquella ampliación ya empezada, aunque ello se haya efectuado mucho tiempo atrás. Tanto para este caso como para los anteriores, también consideramos como "ampliación" a las mejoras que se introducen a la vivienda, tales como los enlucidos, colocación de puertas, ventanas y demás.

° Proceso y Ritmo de Consolidación

- 40 Veremos a continuación qué es lo que se construye y cuándo. En primer lugar, examinemos los resultados generales del proceso, para ingresar luego a un análisis detallado de cada barrio.
- 41 Como puede apreciarse en el Cuadro N° 13 no se tienen los mismos resultados en todos los barrios. El número de habitaciones promedio en los núcleos básicos de 144 lotes es de 3,

que disminuye a 2.8 si dejamos de lado Ciudad de Dios que, para los efectos prácticos, empezó con un núcleo básico casi ya terminado. Alfonso Ugarte –que puede ser considerada la barriada que más se acerca a lo típico de todos nuestros casos– empieza su consolidación con la menor cantidad de habitaciones por núcleo básico, seguida por los demás pueblos jóvenes. Muy pronto estas habitaciones serán techadas definitivamente. Si bien las encuestas no nos permiten ser concluyentes, tal parece que el techado definitivo sigue inmediatamente al primer núcleo. En otros casos, todo hace suponer que el propietario construye una habitación más antes de proceder al techado definitivo. Sólo en Alfonso Ugarte hemos encontrado una vivienda con techado provisional en el momento de aplicación de la encuesta.

- 42 La modalidad de ocupación de los lotes tiene importante relación con el momento en que se edifican el casco y las ampliaciones. En los Pueblos Jóvenes la ocupación del conjunto de las calles estudiadas se hace al mismo tiempo, sea por invasión o reubicación, mientras que San Juanito y San Gabriel se iniciaron como lotizaciones clandestinas en las que la ocupación inmediata del lote no era requisito. En estos dos casos y en Ciudad de Dios, el ritmo de edificación guarda una cierta relación con la fecha de ocupación, mientras que en los tres casos de Pueblos Jóvenes esta relación no es tan clara, lo que nos sugiere que el proceso de consolidación es retardado por factores ajenos a la fecha de ocupación de los lotes. Posteriormente podrá observarse con más claridad este hecho, pero por el momento podemos señalar que a pesar de la dispersión observada en el conjunto de la muestra, hay una cierta tendencia a edificar los núcleos básicos entre los años 1966 y 1970. Ello puede explicarse en razón de variables sociales (el auge del autodesarrollo en la ideología de los Pueblos Jóvenes) y económicas, así como en la existencia o no de la aceptación oficial a la formación del asentamiento.

CUADRO N°13. CRECIMIENTO DE LAS VIVIENDAS

Pueblos Jóvenes	Número	Dimensión X por lote m ²	Número de habitaciones			Ampliaciones por Vivienda
			Núcleo Básico	1984	Incremento	
Alfonso Ugarte	31	160	2.0	3.5	1.5	2.3
28 de Mayo	33	160	3.1	3.7	0.6	1.1
Santa Rosa	20	200	2.6	3.4	0.8	1.7
San Gabriel	25	200	2.9	3.9	1.0	1.4
San Juanito	15	200	3.9	6.3	2.4	1.3
Ciudad de Dios	20	200	4.5	5.7	1.2	1.5
T O T A L	144		3.0	4.2	1.2	1.5

Fuente: Encuesta de Consolidación Urbana, Julio 1984

- 43 Casi la totalidad de ampliaciones consisten en habitaciones en el primer piso. La necesidad de ampliar la vivienda para la demanda familiar se hace patente sobre todo en Alfonso Ugarte, en que el 47% de las ampliaciones consisten en agregados de material precario con características de permanente. De haberse querido ampliar la vivienda motivados por la necesidad de ir avanzando en la edificación hasta concluir la casa, los pobladores hubieran efectuado ampliaciones de material noble, en vez de otros materiales.
- 44 Resulta importante destacar la existencia de un 12.5% de las ampliaciones (que significan el 5.4% del total de lotes) que ejecutan más de una habitación en el segundo piso, tratando

de repetir el esfuerzo inicial de edificar un núcleo básico. No son muchos, entonces, los segundos pisos que se han edificado en estas antiguas barriadas.

- 45 El esfuerzo de edificar el núcleo básico, por tanto, sólo alcanza para lo mínimo, no siendo posible repetirlo construyendo un segundo núcleo encima del primero: En adelante sólo se construirán habitaciones o se complementará la vivienda.
- 46 Para observar el proceso en el tiempo y para destacar las características de cada barrio, se han construido curvas indicando con *porcentajes acumulados* las fechas de instalación en el lote, de finalización del núcleo básico, de la primera ampliación y de la última ampliación no concluida. No hemos considerado las ampliaciones intermedias debido a su poca frecuencia.
- 47 Los resultados pueden observarse en los gráficos siguientes, que nos señalan cuatro tipos de procesos. (Gráficos Nos. 2, 3 y 4).
- 48 — Ciudad de Dios
- 49 El gráfico de Ciudad de Dios tiene como característica principal el hecho que las tres primeras curvas son muy cercanas y se desarrollan en un periodo de tiempo muy corto.
- 50 La explicación es simple: la instalación, como lo hemos visto se hizo en su mayoría entre 1958 y 1959 y la existencia de núcleos básicos ha permitido que la primera etapa de edificación de la vivienda haya terminado rápidamente. Luego viene la primera ampliación, uno a tres años después.
- 51 La curva de la última ampliación no concluida (UANC) tiene la característica de desarrollarse con regularidad con un inicio muy temprano (1963).

GRAFICO N°2. RITMO DE CONSOLIDACION ALFONSO UGARTE

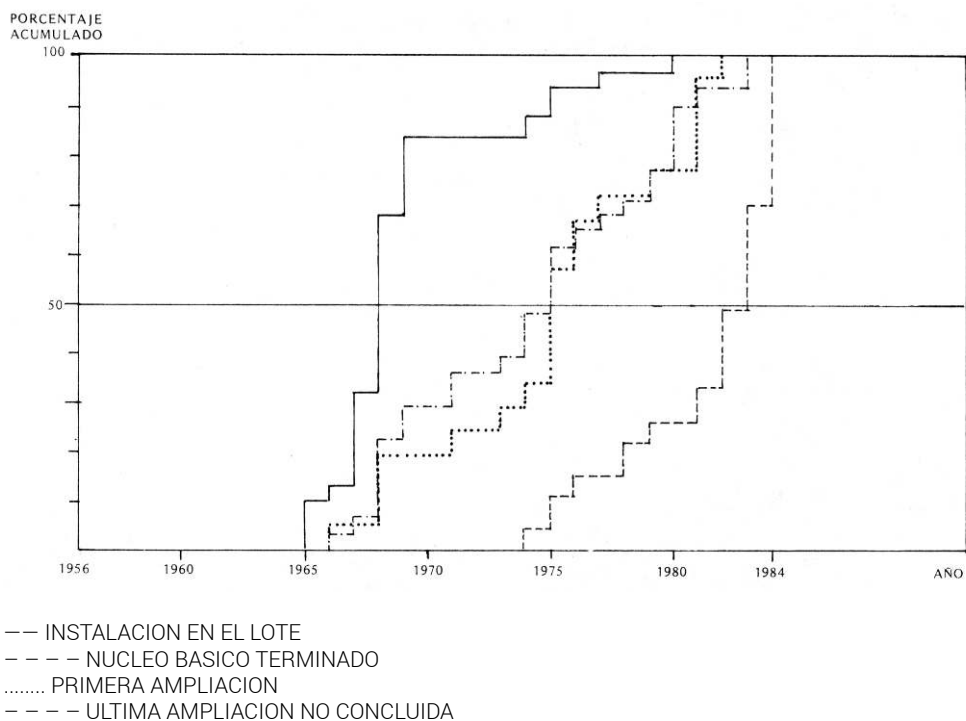
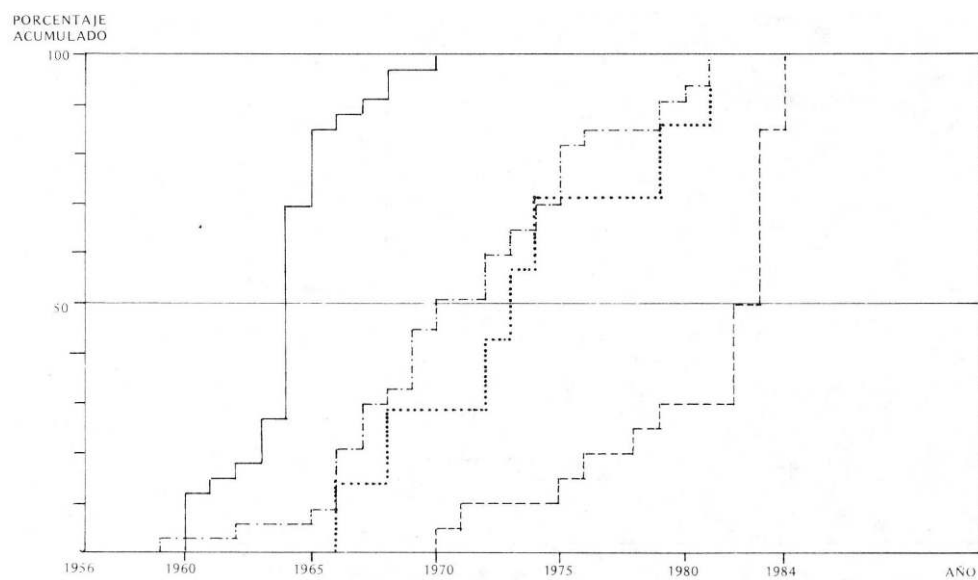
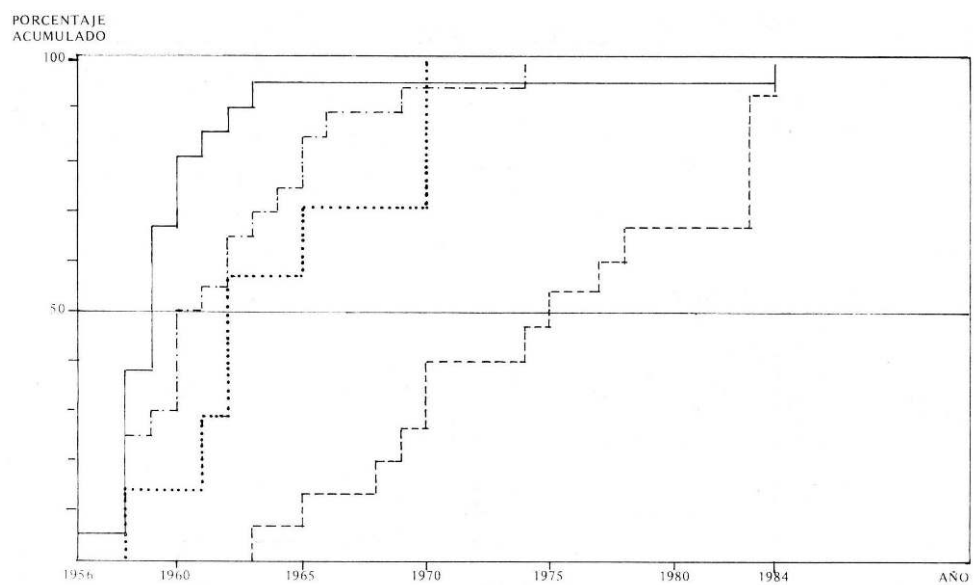


GRAFICO N° 2A. RITMO DE CONSOLIDACION 28 DE MAYO



- INSTALACION EN EL LOTE
- — — NUCLEO BASICO TERMINADO
- PRIMERA AMPLIACION
- - - - ULTIMA AMPLIACION NO CONCLUIDA

GRAFICO N° 3. RITMO DE CONSOLIDACION. CIUDAD DE DIOS



- INSTALACION EN EL LOTE
- — — NUCLEO BASICO TERMINADO
- PRIMERA AMPLIACION
- - - - ULTIMA AMPLIACION NO CONCLUIDA

GRAFICO N° 3A. RITMO DE CONSOLIDACION
SAN JUANITO

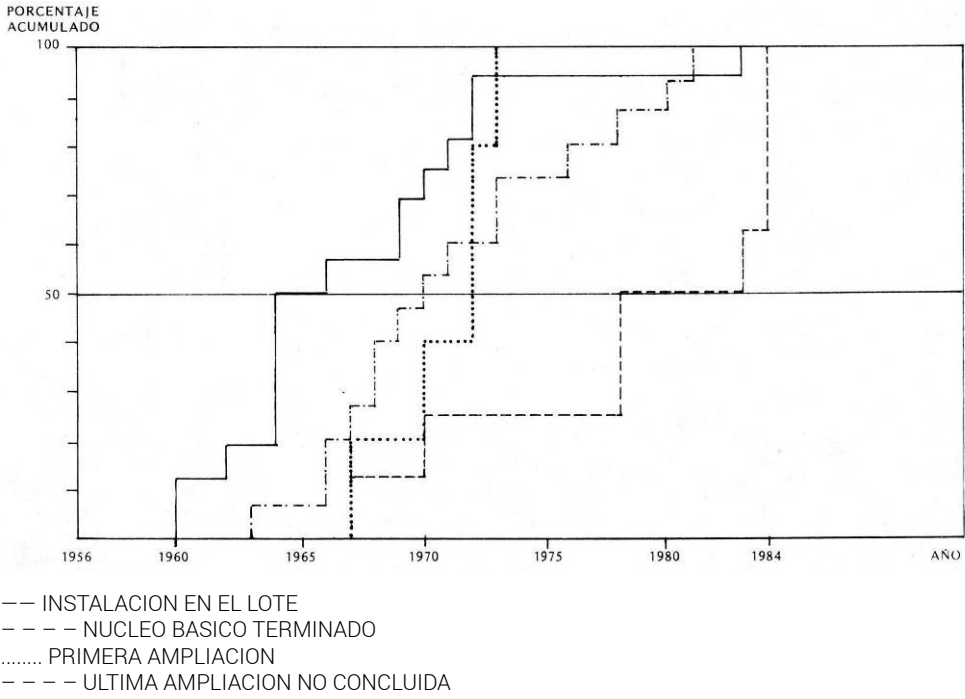


GRAFICO N° 4. RITMO DE CONSOLIDACION SANTA ROSA

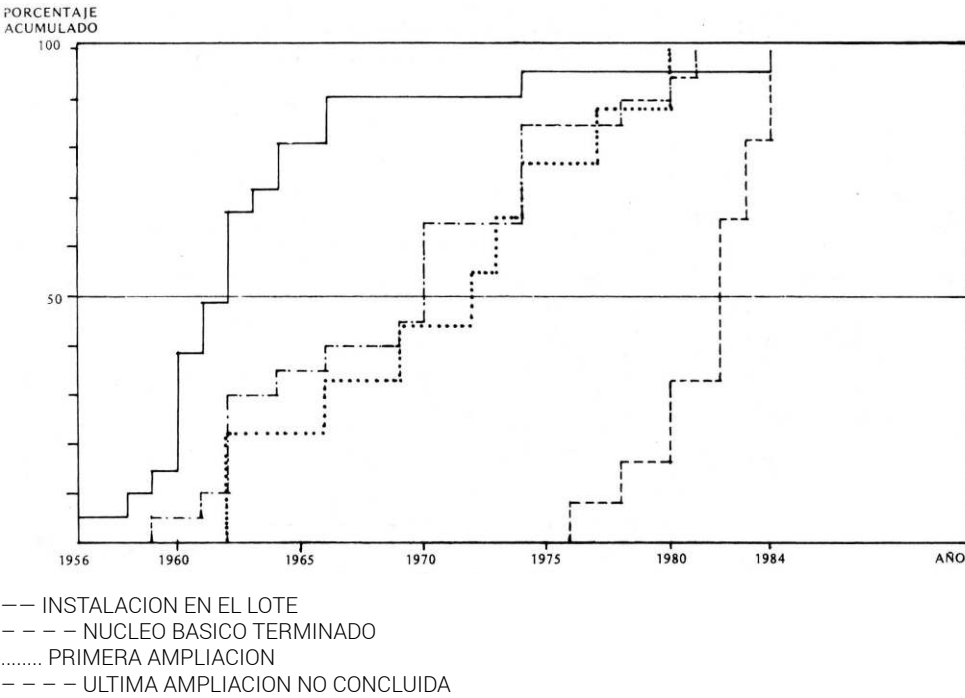
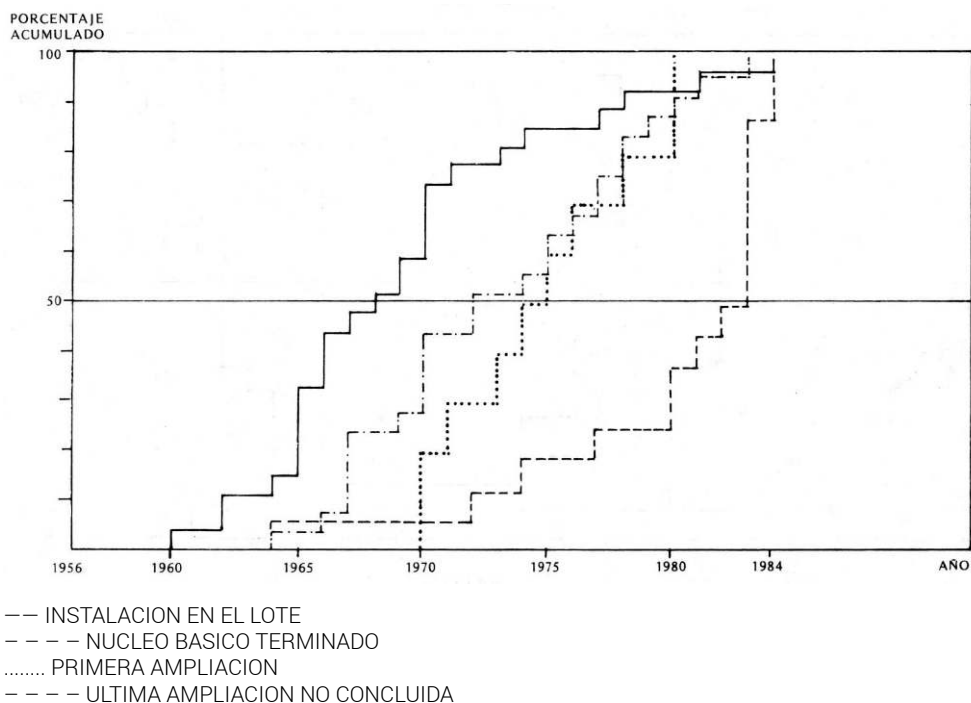


GRAFICO N° 4A. RITMO DE CONSOLIDACION SAN GABRIEL



- 52 En conclusión, se puede decir que Ciudad de Dios se ha desarrollado con gran velocidad en los primeros años debido a los "núcleos básicos" entregados en una urbanización terminada, pero que luego este desarrollo se ha detenido o ha sido muy lento.
- 53 — San Gabriel
- 54 La evolución de San Gabriel es similar a la de San Juanito, por el hecho que todas las curvas del gráfico tienen un desarrollo parecido: Hay una progresión lenta y regular durante todo el periodo.
- 55 La mayor diferencia reside en la curva de la primera ampliación que, durante toda su trayectoria sigue de muy cerca la del núcleo básico, lo que indica que la primera ampliación se ha hecho poco tiempo después de la finalización del núcleo (1 a 2 años después). La UANC es la única curva que se separa un poco de la progresión general del gráfico por el hecho de que 75% de las UANC empezaron a partir de 1980.
- 56 Así, se puede observar que el ritmo de consolidación en San Gabriel sigue al ritmo de instalación con un retraso bastante regular de 4 ó 5 años y que la proporción de ampliaciones en obras cuyo inicio es anterior a 1980 es reducida.
- 57 — San Juanito
- 58 La característica principal del gráfico de San Juanito es la evolución lenta de las dos primeras curvas. Ya hemos visto que la ocupación de los lotes se ha hecho paulatinamente por tratarse de compra de lotes. La terminación del núcleo básico sigue la primera curva de manera casi paralela con un retraso de tres o cuatro años en promedio. Habiendo pocas ampliaciones (sólo 5 casos), la curva de la primera ampliación tiene poca significación. En cambio la última, muestra que la mayor parte de las UANC son recientes (50% entre 1983 y 1984).
- 59 — Alfonso Ugarte, Santa Rosa y 28 de Mayo

- 60 Los tres gráficos tienen como característica común la rapidez de las instalaciones (invasión-reubicación) y el carácter reciente de las UANC (en todas las casas 75% son posteriores a 1980). Las otras dos curvas están muy ligadas entre sí y tienen una progresión regular entre la fecha de nacimiento del asentamiento y hoy día.
- 61 La mayor diferencia entre estos gráficos y los otros tres casos reside en que las curvas del núcleo básico y de la primera ampliación no evolucionan paralelamente a la de ocupación de los lotes.
- 62 Así, se puede afirmar que *el proceso de consolidación de las viviendas está retardado por un factor exterior a la fecha de ocupación del lote*. Aquí aparecen las desigualdades en las posibilidades o voluntades de inversión en construcción.
- 63 Nos parece importante detenernos en las curvas relacionadas con aquellas ampliaciones u obras en general que ya han sido iniciadas, pero no terminadas (UANC). Podemos suponer que las ampliaciones que han sido iniciadas hace mucho tiempo y no se concluyen nos están indicando que el autoconstructor –sea por falta de dinero, o cualquier otra razón– no ha podido culminar su proyecto. El examen de aquellas ampliaciones que tienen más de dos años de iniciadas (esto es, las iniciadas en 1982, como última fecha) nos puede, por tanto, ser un indicador útil. Tenemos en esta situación al 30% de las ampliaciones de 28 de Mayo, al 33% de Santa Rosa y Alfonso Ugarte, 44% de San Gabriel, 50% en San Juanito y al 67% de las UANC en Ciudad de Dios. A pesar de que la detención del proceso puede deberse a muchas causas (el gasto en la instalación del agua, por ejemplo), estos significativos porcentajes de obras iniciadas y no terminadas contribuyen a la imagen de un barrio en continua construcción. Esta imagen debiera ser examinada por sus dos lados: En continua edificación o continuamente detenida.
- 64 En resumen, se ha podido observar tres grandes tipos de ritmo de consolidación muy condicionados por el modo de adquisición de los lotes:
- En Ciudad de Dios, la compra masiva de núcleos básicos entre 1958 y 1960 ha condicionado la creación rápida de un parque de viviendas consolidadas. Luego de esa fase, terminada en 1970, el desarrollo ha sido muy lento.
 - En San Juanito y San Gabriel, la ocupación progresiva de los lotes ha sido seguida con regularidad por la consolidación de las viviendas, con un retraso mayor en San Gabriel (4 a 5 años) que en San Juanito (3 a 4 años). En estos casos, las diferencias internas en la capacidad de inversión han sido poco determinantes en el proceso.
 - En los pp.jj. la fecha de ocupación de los lotes no es el factor determinante del ritmo de consolidación, el que se efectúa de manera independiente. Una parte de los pobladores ha podido construir sus viviendas uno o dos años después de su instalación, mientras que la mayoría ha tenido que esperar 8 a 10 años.
- 65 Aquí entonces, el ritmo de consolidación depende del poder adquisitivo de los pobladores, entre otros factores.
- 66 Paul Strassmann, en un interesante estudio encuentra asociaciones significativas entre la mejora de la vivienda y la existencia de infraestructura en los barrios que lo llevan a concluir que "mientras más antes (sic) se instale la infraestructura, especialmente sistemas de agua y desagüe, más rápidamente le seguirán otras mejoras"¹⁵. Estas conclusiones son corroboradas por lo que encontramos en nuestros barrios, en relación a las ampliaciones. El agua llegó a todo el Cono Sur entre 1981 y 1982, años en que se incrementan las ampliaciones. Ello no sucede, sin embargo, con los núcleos básicos,

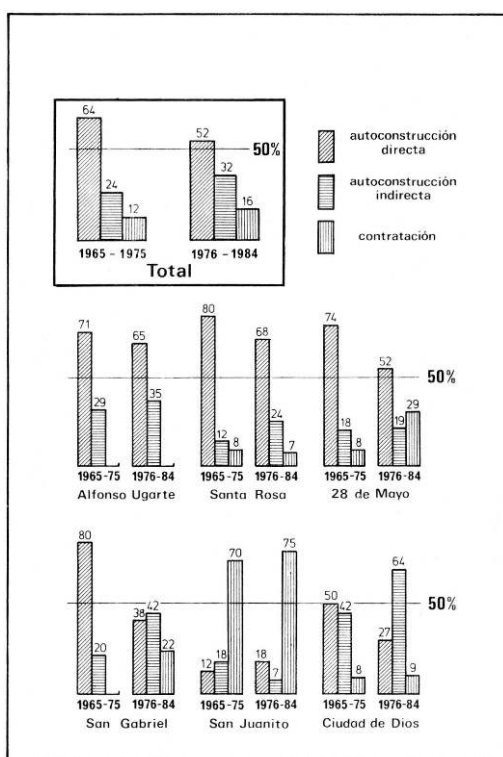
edificados anteriormente, lo cual nos conduce a concluir que la observación de Strassmann no contradice nuestro análisis, sino que ambos se complementan.

° Las modalidades de Consolidación

- 67 Queremos revisar aquí la importancia que tiene la autoconstrucción en el proceso de consolidación de la vivienda. Las estadísticas oficiales no calculan la autoconstrucción como parte del rubro construcción, distorsionando de esta manera la información sobre la inversión interna y evitando generar una discusión sobre el modo de apoyar esta modalidad de construcción que en las barriadas es efectuada por lo que bien pueden denominarse la empresa artesanal familiar y, en otros casos, los pequeños contratistas locales. En cualquier caso, la dirección de la obra, las decisiones sobre el momento en que ésta debe efectuarse, el financiamiento y el control de todo lo relacionado con la edificación de la vivienda son efectuados por la familia que allí habita. Es por ello que, aún si no interviene directamente la mano del propietario del lote o sus familiares, nos encontramos frente a un proceso de autoconstrucción.
- 68 Vistas así las cosas, es preciso entonces diferenciar la autoconstrucción directa, en la que interviene la mano de obra del propietario del lote, de la autoconstrucción indirecta (Gráfico N° 5).
- 69 Examinando la totalidad de viviendas, se puede decir que la mayoría de las obras han sido hechas por los mismos pobladores solos o con familiares (57.2%). Luego, viene la modalidad de contrato por una parte del trabajo (28.3%) y, por fin el contrato para toda la obra (14.4%). Separando todas las obras (núcleo básico más todas las ampliaciones) en dos períodos: antes de 1975 y después de 1975, se puede constatar una evolución clara hacia la contratación.
- 70 De lo anterior puede deducirse la relativa declinación en importancia de la autoconstrucción, lo que debe tomarse en cuenta al momento de evaluar las perspectivas de desarrollo de la vivienda. Se pueden sugerir dos factores explicativos de esta declinación: Por un lado tenemos la evolución en la población. Los hijos de quienes iniciaron el asentamiento no son aquella mano de obra inmigrante que se inició en el mercado de trabajo como trabajadores de construcción civil, sino limeños con educación primaria en el peor de los casos, que no tienen la misma disponibilidad para edificar con sus propias manos. A pesar de no haberse recogido la información en las encuestas, puede apreciarse que en muchos casos son los hijos quienes asumen la edificación de las partes de la vivienda que ellos habitan, lo cual da mayor significancia a esta apreciación. La evolución en el mercado de trabajo de sus padres, así como un cierto cansancio debido al paso de los años pueden ejercer influencia en la misma dirección.
- 71 Por el otro lado, tenemos la penetración de las relaciones capitalistas en el modo de construir las barriadas, que se manifiesta en la oferta de materiales de construcción y de servicios constructivos así como en la monetarización de las relaciones económicas. Ello determina que se acepte más la ventaja de la rapidez y calidad del encargo de una construcción que el "Hágalo usted mismo" que probablemente demande un menor desembolso pecuniario. A lo anterior puede agregarse el aumento de horas de trabajo que no deja tiempo para las tareas de la construcción de la vivienda, lo que se complementa con la disponibilidad de desempleados locales ofreciéndose como maestros constructores a bajo precio.

- 72 Nuestro estudio no ha penetrado en estas hipótesis, por lo que nos limitamos a señalarlas. En todo caso, el examen de la información por sectores muestra apreciables diferencias que ayudan a comprender mejor el fenómeno.
- 73 — San Juanito
- 74 El caso de San Juanito es único porque desde el principio domina el proceso de contrato completo (en 3/4 de las obras). La autoconstrucción directa no alcanza al 20% de los casos.
- 75 Resulta evidente que quien adquirió lotes en San Juanito tuvo un comportamiento que buscaba acercarse a los convencional, esto es, una urbanización en la que la vivienda se terminaba rápidamente.
- 76 — Ciudad de Dios
- 77 Aquí hubo una evolución muy clara hacia la contratación, pero la participación del poblador sigue siendo muy importante (la contratación completa es constante alrededor de 9%). No obstante, la autoconstrucción directa se reduce de 50% a 27.3% y la contratación con participación evoluciona del 42% al 64% de las obras realizadas.

GRAFICO N° 5. Modalidades de construcción por períodos



- 78 — San Gabriel
- 79 La evolución ha sido muy fuerte hacia la contratación. Entre 1965 y 1975, 80% de las obras se hacían por autoconstrucción directa y ninguna por contrato completo. En cambio, entre 1975 y 1984, la autoconstrucción ha bajado a la mitad (38%) y la modalidad dominante es el contrato con participación de la mano de obra del propietario (42%). La contratación completa alcanza al 22% de los casos.
- 80 En San Gabriel, la modalidad de construcción de las viviendas se ha transformado con mucha fuerza.

81 — Los Pueblos Jóvenes

- 82 En los tres casos la autoconstrucción directa sigue siendo la modalidad principal de la consolidación.
- 83 Los dos sectores en los cuales esa modalidad era más fuerte entre 1965 y 1975 (Santa Rosa y 28 de Mayo) han tenido evoluciones notables pero distintas: En Santa Rosa, la contratación con participación crece de 12% a 24%, haciendo bajar la autoconstrucción directa de 80% a 68%. En 28 de Mayo, el descenso en la autoconstrucción directa se hace más por un crecimiento de la contratación completa, que se eleva de 8% a 29% de los casos. Este último porcentaje se puede relacionar con el hecho que una proporción similar de las ampliaciones en este sector se efectuó (en totalidad o en parte) en el segundo piso, obra que necesita una tecnología más sofisticada. Una vez más se nota la heterogeneidad en las viviendas de 28 de Mayo.
- 84 Alfonso Ugarte se mantiene estable. Ninguna obra en todo el periodo se ha hecho con contratación completa y el crecimiento de la proporción de contratación parcial es lento (pasa de 29% a 35%). Sin embargo, esta última modalidad ha tenido siempre una importancia mayor a la que tiene en otros dos pueblos jóvenes, lo que resulta importante, cuando observamos que se trata del asentamiento más joven de los estudiados.
- 85 A pesar de la tendencia al aumento de los contratos, la modalidad de ocupación sigue siendo un factor determinante en la evolución de las características de la autoconstrucción. Todo hace pensar que estamos frente a estrategias distintas, según las modalidades de asentamiento barrial.

° Los Resultados

- 86 A pesar que podrá hacerse una evaluación más precisa cuando se examinen las variables demográficas, ahora es posible establecer ciertas conclusiones sobre el proceso de urbanización popular que ocurre en las zonas estudiadas. El 90% de las viviendas en las manzanas más desarrolladas de los barrios tienen ya un núcleo básico que asegura privacidad y seguridad. Ello se ha hecho básicamente en dos etapas, consistentes en la edificación del núcleo básico hacia los inicios del asentamiento y las sucesivas ampliaciones. Las ampliaciones han elevado el número de habitaciones en cerca del 45% más que aquellas que existían al concluirse el núcleo básico. El promedio de habitaciones por lote ha pasado de 2.9 a 4.2 y –a pesar que hay signos de un cierto cansancio en la actividad constructora– el número de habitaciones por vivienda puede aumentar aún.
- 87 Como queda claro, esta impresión general tiene que examinarse revisando cada modalidad de urbanización para precisar los resultados.
- 88 Es así que el esfuerzo realizado por los autoconstructores "tipicos" de nuestras tres barriadas ha logrado en 1984 viviendas menores que el núcleo básico que rápidamente se obtuvo al iniciar el proceso en Ciudad de Dios y sensiblemente iguales a los núcleos básicos de San Juanito. Los bajos ingresos de los tres pueblos jóvenes no permitieron construir un núcleo básico grande, pero el esfuerzo de la población, mostrado en la autoconstrucción directa, es el que ha hecho crecer las viviendas.
- 89 La relación entre bajos ingresos y alta autoconstrucción directa resulta menos evidente en el caso de 28 de Mayo. No obstante sucede que aquí se trató de una reubicación efectuada por el Estado de un grupo de familias que vivían en el centro de la ciudad y que resistieron el desalojo del lugar anterior. Por tanto, se trata de familias obligadas a

autoconstruir y que lo hicieron sin tener una disposición inicial para ello, cosa que no ha sucedido en los demás casos. Esto nos sugiere la importancia de las actitudes de los pobladores, que generalmente se expresa en los aspectos organizativos del barrio. Es necesario precisar que una de las características de la composición social de los habitantes de barriadas es la selección natural que se produce cuando una familia decide participar de la formación de un asentamiento, ya sea inscribiéndose en una barriada formada por el Estado o participando de una ocupación de terrenos. A iguales características sociales, es de suponerse que el más emprendedor vive en un pueblo joven y no en tugurio.

- 90 Siendo que Alfonso Ugarte es el asentamiento barrial más nuevo, podría suponerse que en el futuro se tendrán viviendas más amplias, tal como aquellas de Santa Rosa y 28 de Mayo. El hecho que hay muchas viviendas actualmente en obras apunta en este sentido. No obstante, tenemos que ya los núcleos básicos en Alfonso Ugarte son algo más pequeños que aquellos de los demás asentamientos.
- 91 Debido a los bajos ingresos de la población cabría preguntarse qué incidencias tendría una baja del poder adquisitivo en la culminación de la obra empezada. Cabe señalar que además de los dos desempleados que se mudaron a 28 de Mayo, ahora encontramos también un desempleado entre los propietarios del lote en Ciudad de Dios y Santa Rosa.

3. POBLACION Y VIVIENDA

- 92 La formación de barriadas ha sido y es concebida como el modo que tienen los pobres de dotarse de una vivienda cómoda y segura. Desde los momentos iniciales los habitantes de los pueblos jóvenes tenían conocimiento que su situación iba a ser precaria, pero que mejoraría con el tiempo. De allí que resulte importante también conocer ya no la situación inicial de pobreza y precariedad de la vivienda, sino los resultados obtenidos, dado que la ideología prevaleciente sostiene que con el tiempo la precariedad se transformaría en condiciones aceptables de vivienda. Tenemos así que el hacinamiento inicial en que se encontraban las jóvenes familias con hijos menores que se mudaron al barrio ha dado paso a una vivienda en material noble con más de una habitación para cada familia. No obstante, los hijos han crecido y las parejas propietarias del lote han tenido más descendencia.
- 93 Presentaremos en esta sección la información obtenida sobre las variables demográficas de los barrios estudiados que serán puestas en relación al número de habitaciones de las viviendas. Veremos allí que aún se mantienen condiciones de hacinamiento en las casas, debido al aumento poblacional que corre paralelo al aumento en el número de habitaciones y a la presencia significativa de una categoría habitacional a la que nos referiremos luego con una mayor extensión: Los alojados.
- 94 Al terminarse el núcleo básico había 5.7 personas por vivienda en promedio y ahora tenemos 7.8 personas, esto es, un 36.8% de incremento poblacional promedio. El resultado en la calidad de la vida y el hacinamiento difiere según los sectores. El promedio del conjunto es de 1.8 habitantes por cuarto y de 1.9 en las viviendas multifamiliares, lo que es mayor que el promedio de habitantes por cuarto en la zona urbana de la Provincia de Lima, según el último censo (1.6 hab. /cuarto). Se define como habitación a toda aquella que no cumple la función de cocina o baño. (La sala, por ejemplo). Debido a las

características de la muestra, este promedio no tiene mayor valor para el conjunto, pero sí lo tiene en el estudio de cada caso, como veremos a continuación.

95 (Ver los cuadros N° 14-15-16)

CUADRO N° 14. POBLACION Y VIVIENDA

Puebl. Jov.	Núm. de lotes	Edad jefe		Población total en núcleo básico			Población actual familia principal			Población actual total		
		al llegar	actual	adult.	niños	Total	adult.	niños	Total	adult.	niños	Total
Alfonso Ugarte	31	28	43	2.1	3.2	5.3	2.8	3.8	6.6	3.3	4.2	7.5
28 de Mayo	33	30	50	2.8	3.7	6.5	3.4	2.4	5.8	4.4	3.8	8.2
Santa Rosa	20	28	49	2.2	3.0	5.2	3.4	2.1	5.5	4.4	3.2	7.6
San Gabriel	25	33.5	48	2.5	3.0	5.5	3.0	2.4	5.4	4.3	3.4	7.7
San Juanito	15	32.5	49.5	2.6	2.4	5.0	2.9	1.0	3.9	4.5	3.1	7.6
Ciudad de Dios	20	37	61	2.7	3.7	6.4	3.6	0.9	4.5	5.5	2.8	8.3
T O T A L	144	30.5	49.5	2.5	3.2	5.7	3.2	2.1	5.3	4.4	3.4	7.8

Fuente: Encuesta de Consolidación Urbana, Julio 1984

* En los Pueblos Jóvenes

- Alfonso Ugarte

- 96 Es un asentamiento reciente, cuyos dueños son jóvenes (43 años en promedio) y que llegaron jóvenes, hace un promedio de 15 años. Tienen muchos hijos (4.8 por familia), que son menores de edad en su mayoría (78.7 %).
- 97 El esfuerzo de construcción de los dueños del lote ha sido grande. Ellos han efectuado 2.3 ampliaciones de su vivienda en promedio, lo que es mayor que en el resto de asentamientos. Sin embargo, aquí encontramos la mayor cantidad de ampliaciones de la vivienda que tienen una cierta precariedad, lo que nos indica que una proporción importante de ellas se han hecho con poca inversión y no constituyen realmente una consolidación de la vivienda. Hay que añadir también que el 71% de los encuestados tiene una ampliación en obras, lo que atestigua del dinamismo de la evolución del barrio.
- 98 Este dinamismo de la actividad constructora ha permitido que las condiciones de alojamiento del barrio mejoren. Al concluirse el núcleo básico, el número de habitaciones en promedio era menor que en los núcleos básicos de los demás asentamientos y el número de habitantes por cuarto era el más elevado (2.6 en promedio). En la actualidad, el número de habitantes por cuarto ha bajado a 2.1, aún a pesar que tenemos un 41.5% de incremento poblacional. El incremento de población infantil es el más elevado de todos. Al concluirse el núcleo básico la población infantil era de 3.2 niños por vivienda y ahora es de 4.2 niños. De este modo, el mayor hacinamiento se da en los niños (1.2 niños por habitación).
- 99 De lo anterior se puede concluir que Alfonso Ugarte es un barrio en pleno desarrollo físico y demográfico. Su población es joven y las viviendas siguen creciendo.
- 100 Esa juventud explica el que las viviendas que tienen alojados son pocas (25.8%). Todavía hay pocos hijos en edad de casarse. Las parejas de alojados no alcanzan el 40%. Además son recientes (4 años de formadas) y tienen pocos hijos (2 en promedio).
- 101 Los alojados son jóvenes (22 años en promedio) y 45% de ellos son personas solas. En este caso se trata de parientes venidos de la provincia a estudiar o trabajar, que viven con los

dueños desde hace mucho tiempo. Ello explica porque a pesar de la juventud de los dueños, el promedio de los alojados haya entrado en esa condición sólo 10 años después de la ocupación del lote.

- 102 Alfonso Ugarte parece entonces ser una buena muestra de un barrio en curso de transición hacia un proceso de alojamiento creciente tal como en los barrios más antiguos.

CUADRO N° 15. HABITANTES POR CUARTO

Puebl. Jón.	Número de lotes	NUCLEO BASICO					HOY					Hoy (sólo multif.)	
		Cuartos vivien.	habitantes Cuarto			Hab. Vivda.	Cuart./ Vivda.	habitantes Cuart.			Habit. Vivda.	Cuart./ Vivda.	Habit. Cuarto
			Ad.	Ni.	To.			Ad.	Ni.	To.			
Alf. Ugarte	31	2.0	1.0	1.6	2.6	5.3	3.5	0.9	1.2	2.1	7.5	4.3	2.3
28 de Mayo	33	3.1	0.9	1.2	2.1	6.5	3.7	1.2	1.0	2.2	8.2	4.0	2.4
Santa Rosa	20	2.6	0.9	1.2	2.1	5.2	3.4	1.2	0.9	2.1	7.6	3.6	2.3
San Gabriel	25	2.9	0.9	1.0	1.9	5.5	3.9	1.0	0.8	1.8	7.7	4.4	1.9
San Juanito	15	3.9	0.7	0.6	1.3	5.0	6.3	0.7	0.4	1.1	7.6	9.0	1.1
C. de Dios	20	4.5	0.6	0.8	1.4	6.4	5.7	0.9	0.5	1.4	8.3	5.8	1.6
T O T A L	144	3.0	0.8	1.1	1.9	5.7	4.2	1.0	0.8	1.8	7.8	5.2	1.9

Fuente: Encuesta de Consolidación Urbana, Julio 1984

- 28 de Mayo

- 103 Es un barrio más antiguo que Alfonso Ugarte. Los dueños han llegado un poco más viejos (promedio 30 años) debido a que el asentamiento se hizo por reubicación de otro pueblo joven o tugurio, que ya tenía familias constituidas. Hoy, los dueños tienen 50 años y todavía muchos hijos solteros (3.9 por familia en promedio) y menores de edad (60.5%).
- 104 Este es el sector en el que se han hecho menos ampliaciones, y también el que ha tenido el menor crecimiento poblacional, entre el núcleo básico y la actualidad. De los tres pueblos jóvenes, es el que tenía las mejores condiciones en el principio (3.1 cuartos por vivienda en el núcleo básico).
- 105 La lentitud del proceso de edificación hace que a pesar del aumento de 3.1 cuartos por vivienda a 3.7 actualmente, el espacio individual haya bajado de 2.1 personas por cuarto en el núcleo básico a 2.2 (en promedio) y a 2.4 en las casas con varias familias.
- 106 A pesar de haber tenido un núcleo básico y condiciones de habitabilidad mejores que los otros dos pueblos jóvenes, esta situación ahora se encuentra deteriorada.
- 107 Debido al envejecimiento de la población, ahora tenemos que no sólo aumenta el número de personas por habitación, sino que el número de adultos por habitación pasa de 0.9 a 1.2. No es lo mismo una habitación llena de niños que una habitación llena de adultos.
- 108 Un análisis más fino nos muestra, además, otro cambio en la composición de los habitantes de la vivienda: El número de niños de la familia principal disminuye de 3.7 a 2.4, pero aumentó el número de niños en la vivienda de 3.7 a 3.8.
- 109 Ello atestigua de la aparición de una segunda generación de niños en la vivienda, esto es, los nietos, hijos de los alojados. Este fenómeno se puede observar con características similares en todos los demás casos, excepto en Alfonso Ugarte y Ciudad de Dios.

- 110 Todo eso está muy cerca de lo que e observará en Santa Rosa. Los alojados son numerosos (en 45.5% de las casas), de los que el 68.8% son parejas antiguas (9 años de vida común y 2.7 hijos en promedio). Los alojados tienen en promedio 33 años y viven aquí hace 8 años y medio.
- 111 Así se puede ver que, en condiciones iniciales muy parecidas, Santa Rosa y 28 de Mayo tiene alojados muy distintos: En 28 de Mayo son más viejos, viven como alojados desde más tiempo y son más numerosos.

CUADRO N° 16. VIVIENDAS CON ALOJADOS E INQUILINOS

Pueblos Jóvenes	Número de lotes (100%)	Viviendas con inquilinos		Total de inquilin. N	Viviendas con alojados		Total de alojados N
		N	$\bar{X}$		N	$\bar{X}$	
Alfonso Ugarte	31	1	3.2	1	8	25.8	
28 de Mayo	33	2	6.1	3	15	45.4	
Santa Rosa	20	2	10.0	4	7	35.0	
San Gabriel	25	4	16.0	8	5	20.0	
San Juanito	15	5	33.3	5	4	26.7	
Ciudad de Dios	20	3	15.0	3	12	60.0	
T O T A L	144	17	11.8		51		

Fuente: Encuesta de Consolidación Urbana, julio 1984

– Santa Rosa

- 112 Los dueños han ocupado los lotes siendo jóvenes (promedio 28 años). Ellos tienen ahora 49 años en promedio y todavía tienen muchos hijos solteros, aunque menos que en Alfonso Ugarte (3.7 en promedio) de los cuales 59.5% son todavía menores de edad.
- 113 En Santa Rosa hubo menos ampliaciones que en Alfonso Ugarte a pesar de un fuerte crecimiento poblacional. Pero las condiciones iniciales fueron mejores (2.6 cuartos por vivienda y 2.1 personas por cuarto en el núcleo básico).
- 114 El resultado del proceso es el mismo que en Alfonso Ugarte: 3.4 cuartos por vivienda, 2.1 personas por habitación (global) y 2.3 en las casas con varias familias.
- 115 Aquí entonces, no se ha mejorado la situación y, al contrario el espacio individual ha descendido en los casos en que se alojan varias familias en una misma vivienda.
- 116 No deja de llamar la atención el hecho de haber resultados similares que en Alfonso Ugarte, cuando Santa Rosa tiene en promedio 21 años de formada y Alfonso Ugarte es más joven (15 años).
- 117 La proporción de viviendas con alojados es alta (33.3%). La mayoría de ellos son parejas (77.8%) que tienen 5 años de vida en común y dos hijos en promedio. La diferencia de edad entre éstos y los dueños es de 22 años y el promedio de edad de los alojados es de 27 años. Teniendo en cuenta que los alojados actuales entraron en esta condición sólo 13 años después de la ocupación de los lotes, podemos suponer que antes de ellos hubo otra capa de hijos que se casaron y abandonaron la vivienda, supuestamente después de un periodo en condición de alojados. Si suponemos que las características demográficas de los diferentes barrios son similares, debíamos encontrar más alojados en Santa Rosa. Pero encontramos un "hueco" de 2-3 años en el momento en que se inicia el proceso de

alojamiento y menos alojados, lo que nos hace suponer que hubo un primer grupo de hijos que no se quedó en la vivienda sino que salió de ella.

- 118 Si se comparara esta característica con la de otros barrios de la misma edad o más antiguos, podría arribarse a conclusiones acerca de la existencia de un proceso de rotación de los alojados que son hijos del titular del lote y dueño de la vivienda. El caso de Ciudad de Dios parece confirmar esta suposición.

*** En los barrios con compra de lote**

– San Gabriel

- 119 Los dueños han llegado tarde al asentamiento (33 años y medio de edad en promedio) lo que puede entenderse en que la forma de ocupación –consistente en la compra del lote– necesita de una capacidad de inversión difícil de conseguir cuando se es muy joven. Es el asentamiento más reciente de los estudiados (14 años y medio en promedio, aunque con bastante dispersión). Hoy día, los dueños tienen 48 años. Tienen numerosos hijos (3.7 en promedio por familia) y 66.3% de los hijos solteros son todavía menores de edad.
- 120 Hemos podido constatar que el proceso de consolidación en San Gabriel es intermedio entre el de San Juanito y el de los pueblos jóvenes. Es vecino al proceso de San Juanito por el número de ampliaciones y el ritmo de la consolidación y se acerca a los pueblos jóvenes por la naturaleza de las obras y las modalidades de construcción.
- 121 El resultado obtenido es también intermedio. La regularidad del proceso ha permitido una adecuación progresiva de las viviendas al crecimiento poblacional. Hay en promedio un cuarto más por vivienda (2.3 en el núcleo básico, y 3.9 ahora) y el número de personas por cuarto es casi estable con una ligera tendencia hacia la baja (1.9 en el núcleo básico, 1.8 hoy en general y 1.9 en las casas con varias familias). Sin embargo, hay que notar que si bien las condiciones espaciales no empeoran, tampoco se mejoran. El número de personas por cuarto sigue siendo alto, lo que acerca las características del grupo de los tres pueblos jóvenes.
- 122 La proporción de viviendas con alojados es muy baja (18.5% de las casas). Tal como en San Juanito, la vivienda tiene un valor comercial.
- 123 Los alojados son de dos tipos:
- Personas solas (40% de las familias alojadas).
 - Parejas que tienen ya en promedio 8 años de vida común con 2.3 hijos en promedio.
- 124 Estos dos tipos distorsionan parte de las cifras.
- 125 En efecto, las personas solas son generalmente hermanos de los dueños con poca diferencia de edad con ellos, lo que explica la diferencia entre la edad de los dueños y edad de los alojados sea baja (15 años).
- 126 El promedio de los alojados entró en esa condición 8 años y medio después de la ocupación del lote, lo que es temprano frente a los otros barrios excepto en San Juanito. Ello se explica por el hecho que al ocupar el lote los dueños ya tenían 33 años y supuestamente varios hijos con más de 10 años.

– San Juanito

- 127 Los dueños han llegado tarde al asentamiento (tenían en promedio 32 años y medio) debido a razones similares a las de San Gabriel.
- 128 El asentamiento es uno de los más jóvenes de los estudiados (en promedio 17 años de ocupado).
- 129 Hoy día, los dueños tienen 49 años y medio en promedio. La mayoría de sus hijos solteros son menores de edad (61%), pero se trata de sólo 2.7 hijos por familia en promedio.
- 130 Hemos visto que San Juanito ha tenido pocas ampliaciones, consistiendo la mayoría de ellas en pisos adicionales, y que este proceso se ha hecho con regularidad en comparación con las fechas de instalación.
- 131 El promedio de cuartos por vivienda en el núcleo básico era de 3.9 y ahora es de 6.3 para el conjunto de las casas estudiadas y de 9 habitaciones en las casas con varias familias. En términos de número de cuartos, el sector se ha desarrollado mucho, lo que se traduce en un descenso del número de personas por cuarto (1.3 en el núcleo básico, 1.1 ahora).
- 132 En síntesis, se puede decir que el proceso de consolidación ha sido rápido y generalizado, traduciéndose en términos espaciales por una mejora progresiva de las condiciones de vivienda.
- 133 La proporción de casas con alojados es baja (25%). Hay que notar que con San Gabriel hay aquí una proporción relativamente alta de inquilinos y la vivienda tiene un valor mercantil.
- 134 Se puede observar que los alojados son relativamente viejos (promedio 32 años), casados desde hace 10 años en promedio y viviendo aquí desde hace 8 años y medio en promedio. Todas son parejas que ya tienen en promedio 3 hijos. La diferencia de edad con los dueños (17 años y medio) sugiere que son los hijos mayores y por tanto la primera generación de alojados. Además, ellos entraron en condición de alojados solamente a los 8 años y medio (en promedio) después de la instalación en el lote.
- 135 En conclusión, se puede suponer que los hijos mayores de los dueños del lote han tenido dos tipos de comportamiento:
 - Algunos ya se fueron del barrio, pues quedan pocos hijos solteros y hay pocos alojados.
 - Los otros se quedaron o regresaron como alojados y forman una población estable en las casas bien consolidadas del barrio, puesto que viven en parejas desde hace mucho tiempo, tienen muchos hijos y un promedio de más de 8 años viviendo aquí.

En Ciudad de Dios

- 136 Ciudad de Dios tiene una historia distinta de los otros barrios estudiados: Es el más antiguo (24 años en promedio) y los dueños tenían más edad que en los otros asentamientos cuando ocuparon sus lotes (en promedio tenían 37 años).
- 137 Eso determina que ahora los dueños tengan en promedio 61 años, que queden pocos hijos solteros (2.4 por familia, la mitad de Alfonso Ugarte) y que sea el único sector en el cual la mayoría de esos hijos solteros sean mayores de edad (64.4%).
- 138 Hemos visto que en Ciudad de Dios, el proceso de consolidación ha sido rápido en los primeros años del asentamiento y que luego se ha detenido.

- 139 Este ritmo se refleja muy bien viendo que en un periodo de 20 años (la mayoría de los núcleos básicos son anteriores a 1964) el número de cuartos por vivienda ha crecido poco (4.5 en el núcleo básico, 5.7 ahora).
- 140 Siendo el crecimiento poblacional de la zona uno de los más bajos estudiados, el número de habitantes por cuarto se ha mantenido estable (1.4 en el núcleo básico y en la actualidad).
- 141 La observación de los datos de las casas en las cuales viven varias familias muestra que aquí el espacio por habitante se ha reducido. Ahora tenemos 5.8% cuartos por vivienda en esas viviendas y 1.6 habitantes por cuarto.
- 142 En síntesis, el proceso de consolidación de Ciudad de Dios se ha traducido en un descenso del espacio individual en las viviendas. Aún así, después de San Juanito, esta es la zona con viviendas más amplias y con mayor espacio individual.
- 143 La proporción de viviendas con alojados es muy alta (57.1%). La mayoría de ellos son parejas (56.3%). También hay una fuerte proporción de madres solteras (43.8%).
- 144 Lo que más llama la atención es la edad de los alojados (33 años en promedio, o sea 28 años de diferencia con los dueños, lo que es bastante). También son notables el largo tiempo entre la formación del asentamiento y el momento en el cual los alojados actuales entraron en esa condición (16 años y medio) y el hecho de que no son más viejos, ni parejas más antiguas que en 28 de Mayo o San Juanito, barrios mucho más jóvenes.
- 145 Todo ello permite pensar que los actuales alojados de Ciudad de Dios no son los primeros hijos de los dueños y constituyen entonces un segundo grupo de hijos o los nietos.
- 146 A pesar que los datos disponibles no permiten asegurarlo, se puede suponer que hubo una cierta rotación dentro de los alojados y que los hijos mayores (la primera generación de alojados) ya se fueron a vivir a otro lugar.
- 147 De modo general, tenemos que Ciudad de Dios empezó con el núcleo básico más grande, que cobijó desde el inicio a 1.4 habitantes por cuarto, donde el crecimiento de viviendas ha permitido –aún en las viviendas con varias familias– mantener una tasa de habitantes por habitación igual o inferior al promedio de Lima.

* Los alojados

- 148 En todos los barrios hemos encontrado alojados. El promedio de lotes con alojados varía de 18.5% en San Gabriel a 57.1% en Ciudad de Dios. Son alojados aquellos que viven en la vivienda sin formar parte del núcleo familiar y sin tener una relación monetaria con el propietario de la misma como relación principal. A partir de esta realidad, se ha desarrollado el concepto de *excedentes* en los pueblos jóvenes de Lima. En tanto que cada unidad familiar tiene derecho a ser adjudicataria de un lote, se considera como excedentes a aquellos alojados que demandan lotes para sí. Desde los años sesenta, las juntas directivas de las organizaciones vecinales llevan un registro de los excedentes de su circunscripción y desarrollan actividades de apoyo en procura de un lote para ellos. Estas actividades varían desde la gestión conjunta de terrenos contiguos hasta determinados grados de solidaridad con la toma de terrenos por parte de los excedentes.
- 149 Tradicionalmente se ha considerado como alojados a parientes y coterráneos que residen provisionalmente en la vivienda, participando de la vida de la familia que los aloja y que brindan una contraprestación al alojante en dinero o servicios y especies. El fenómeno es

característico de las barriadas limeñas. Aunque no tenemos a mano estudios sobre el asunto, siempre se especuló sobre los migrantes que se "alojan" en la vivienda de amigos o parientes, hasta que tienen una inserción estable en el aparato productivo y obtienen vivienda permanente o eventualmente retornan al lugar de origen. En cada uno de los tres pueblos jóvenes estudiados hemos encontrado por lo menos un caso de este tipo. Se trata de personas solas que tienen mucho tiempo de permanencia en la vivienda y no son padres o hijos del propietario.

- 150 El fenómeno que nos parece nuevo y que constituye mayoría en todos los alojados es el de los hijos adultos del ocupante original, que ya han formado otra familia.
- 151 Más del 70% de los alojados son hijos del ocupante principal, quienes constituyen parejas (63.2% de los casos) y tienen entre dos o tres hijos. Luego siguen las madres solteras (22.1%), y las personas solas (14.7%). Como hemos visto anteriormente, en los barrios más antiguos nos encontramos ya frente a los hijos menores que se alojan, mientras que en casos como Alfonso Ugarte, son los hijos mayores quienes acaban de formar pareja y se quedan en la casa paterna. En todos los casos, el fenómeno tiene más de un lustro de existencia y los asentamientos más antiguos nos hacen predecir que este se desarrollará, adquiriendo más importancia que en la actualidad.
- 152 Aunque un análisis posterior examinará las condiciones de vida de los inquilinos y alojados, es necesario advertir que existe un patrón de alojamiento y condiciones de vida distintos, para cada barrio. En los asentamientos en que se empezó con la compra del terreno (en especial San Juanito), el hecho que los hijos se queden en casa paterna como alojados parece haber sido previsto. Sus condiciones de vida, expresadas en el número de habitantes por cuarto, no han empeorado con el alojamiento, lo que sí sucede en los pueblos jóvenes.

*** Los Inquilinos**

- 153 La preocupación inicial de este estudio consistió en la consolidación urbana y la densificación en los barrios populares, con especial énfasis en el proceso de inquilinato. Nosotros suponíamos que un proceso de edificación de viviendas produciría con el tiempo un parque de habitaciones y departamentos que sería lanzado al mercado, creándose un mercado popular de viviendas en las barriadas de Lima. La información recogida –sin variar el problema básico constatado– nos obliga a restar importancia a las hipótesis iniciales y a rechazar algunas de ellas.
- 154 En efecto, excepto en San Juanito, las viviendas con inquilinos no superan el 15% del total de viviendas de cada sector.
- 155 En los pueblos jóvenes, es conocido que el inquilinato está prohibido. La legislación prohíbe alquilar viviendas y faculta al inquilino a reclamar para sí el derecho de adjudicación del lote y a que la autoridad competente le faculte a adquirir compulsivamente la construcción efectuada por quien le alquiló la vivienda. Por esta razón no esperábamos encontrar ningún caso de alquiler de la totalidad del lote o vivienda, pero sí el alquiler de cuartos o departamentos, debido a su importante producción en los últimos años.
- 156 En tanto que Alfonso Ugarte está en pleno crecimiento, toda nueva construcción se ha destinado para la familia y sólo encontramos una vivienda en la que hay un inquilino. En 28 de Mayo y Santa Rosa encontramos dos viviendas con inquilinos.

- 157 San Gabriel y San Juanito tienen inquilinos en el 15% y 31% de las viviendas, respectivamente. Aquí el interés en rentabilizar la vivienda está patente de modo tal que el tipo de construcción mismo es multifamiliar, lo que hace suponer que desde el inicio se pensó en construir para alquilar. Así, en dos viviendas de San Gabriel, el propietario no vive en el mismo lote, lo que evidencia su interés de lucro.
- 158 Por último, tenemos a Ciudad de Dios, ubicada en condiciones similares que San Juanito y con más antigüedad que el mismo, por lo que cabría esperar un mayor porcentaje de viviendas con inquilinos. Aquí hemos encontrado 3 viviendas (15% del total) con inquilinos, mientras que el 57.1% de las viviendas tienen alojados.
- 159 La revisión anterior nos lleva a constatar la importancia creciente del proceso de alojamiento, y la presencia incipiente del inquilinato. Ello puede ser explicado de manera general en base al examen de la información de que disponemos. En efecto, más del 70% de los alojados son los hijos del propietario de la vivienda, quienes ahora presionan por espacio para vivir con las familias que forman al llegar a la adultez.
- 160 Resulta evidente que la mejor oportunidad para ocupar la vivienda la tienen los hijos del propietario y que éstos lo hacen de modo natural sin que la relación se plantee como de inquilinato. Tenemos así que los asentamientos estudiados sufren una presión efectiva por la vivienda que se traduce en una demanda. Pero la fuerza de la demanda interna del barrio es tal, que no hay oportunidad para que gente de fuera ocupe las viviendas o habitaciones producidas: estas van a ser ocupadas por el crecimiento vegetativo del mismo barrio y las viviendas no van a ser lanzadas al mercado.
- 161 A lo anterior, hay que agregar que el examen del crecimiento poblacional relacionado con el crecimiento de la vivienda muestra que en los pueblos jóvenes las viviendas crecen junto con la población, esto es, que a medida que hay más habitaciones, éstas son ocupadas por los nuevos miembros de la familia. Ello nos indica que hay poca capacidad para producir habitaciones extra que puedan ser ofrecidas a gente extraña en alquiler.
- 162 No sucede lo mismo en San Gabriel y San Juanito, en los que hay viviendas más amplias desde el principio, a la vez que encontramos viviendas con vocación de ser alquiladas desde sus primeras etapas.
- 163 En Ciudad de Dios, nos parece que el alquiler de dos habitaciones puede aparecer como una estrategia de supervivencia, esto es, como un mecanismo adicional de encontrar ingresos.
- 164 En todo caso, tenemos que constatar que ya se percibe el interés comercial de las viviendas, puesto que hemos encontrado casos en los que el propietario de la vivienda declara estar interesado en construir más habitaciones para dedicarlas al alquiler.

4. MODALIDADES DE OCUPACION Y CONSOLIDACION

- 165 Las zonas estudiadas, con la sola excepción de Ciudad de Dios, han sido reconocidas oficialmente como pueblos jóvenes hace ya más de una década. Existe la tendencia a generalizar acerca de las características de los pueblos jóvenes, universalizando los resultados obtenidos en uno o parte de ellos. Este estudio, efectuado solamente en barrios de dos distritos del Cono Sur, está mostrando que hay diferencias en ellos. Las diferencias tienen que ver con varios factores tales como la ubicación geográfica, la fecha del inicio del asentamiento y la forma de ocupación del suelo. ¿Hay entonces, una barriada que

podría considerarse como típica? Los barrios formados por invasión gradual o masiva, como Alfonso Ugarte y Santa Rosa son los más frecuentes en la historia de las barriadas limeñas, y por ello generalmente son considerados como típicos. No obstante, ello dejaría a importantes asentamientos como Villa María del Triunfo, Villa El Salvador, Tablada de Lurín y parte importante de los sectores de Pamplona Alta, para sólo referirnos al Cono Sur, puesto que en ellos hubo formas organizativas, planeamiento del terreno e involucración del Estado en el inicio del asentamiento que difieren de la invasión en terrenos eriazos del Estado.

- 166 No pretendemos efectuar una clasificación de formas barriales, lo cual nos obligaría además, a considerar las distintas épocas en que éstas se han formado. Sin embargo, la información mostrada en las secciones anteriores nos permite intentar explicar parte de los resultados obtenidos en los barrios examinados en función de algunas características básicas de su formación. La información de que disponemos sólo nos permite una aproximación tentativa al tema y es sólo con ese carácter que se exponen. Ellos son:

*** La invasión (Alfonso Ugarte y Santa Rosa)**

- 167 Los bajos ingresos de la población involucrada la indujo a tomar terrenos por propia iniciativa. Aquí parece ser determinante la iniciativa de la población en el desarrollo posterior del barrio, traducida en una organización de la población inicialmente muy compacta y con permanencia. Si bien los resultados en la vivienda están acordes con la pobreza imperante, es notable el esfuerzo de la población, traducido en la velocidad del crecimiento del barrio. Debe notarse que el barrio tiene características homogéneas que, a diferencia de la homogeneidad en Ciudad de Dios, es muy pobre. Podría afirmarse que al invadir se produjo una selección de los pobladores puesto que al decidirse por esta modalidad los jefes de familia tenían ya una cierta conciencia de los esfuerzos a realizar para edificar la vivienda, así como de la necesidad de una organización que canalizara los esfuerzos colectivos en las acciones de planificación y urbanización. El invasor sabía a que venía y estaba dispuesto a tomar iniciativas.

*** La reubicación (28 de Mayo)**

- 168 Las condiciones iniciales del asentamiento son similares a aquellas de la invasión, excepto en la falta de deseos de mudarse al mismo. Ello incide en las actitudes hacia un proceso que se lleva a cabo sobre la base del esfuerzo de la población. Aquí no hubo la selección efectuada por la propia iniciativa, por lo que viven en un mismo asentamiento familias sin las habilidades ni iniciativa frente al proceso de autoconstrucción-autourbanización que el grupo anterior. Ello explica también la debilidad de la organización, encargada de las gestiones de urbanización del asentamiento. Por esta razón los esfuerzos personales no tendrán un eco colectivo y se manifestarán a la postre en un desarrollo poco homogéneo del asentamiento, con algunas viviendas muy desarrolladas, y con otras en muy malas condiciones.
- 169 Al efectuarse acciones de renovación urbana y de remodelación, siempre se piensa en operaciones de traslado de la población supuestamente "excedente" o "no beneficiaría" de los programas, pero que habita en el lugar. Tal es el caso de la remodelación en El Porvenir y la erradicación de Mendocita. Lo que ha sucedido siempre es que el Estado reubicó a estas poblaciones y luego se olvidó de ellas. Claro: No eran los beneficiarios... Al

desalojar habitantes del casco central de la ciudad y reubicarlos en esta zona, se les llevó a este destino.

* La compra del terreno (San Juanito, San Gabriel)

- 170 Aquí se trata de un sector con ingresos suficientes y una búsqueda que conducen a adquirir un terreno mejor situado y generalmente más grande que el de un pueblo joven. Una vez adquirido el terreno, el propietario inicia la construcción sin residir necesariamente en el asentamiento, aunque en algunos casos ello ha sucedido. La vivienda a construir concuerda con las expectativas que permiten los ingresos elevados en comparación con el resto. Ella ha sido construida apelando a la contratación de personal con alguna calificación, lo que contrasta con las modalidades anteriores en que predomina la autoconstrucción directa.

CUADRO N° 17. MODALIDAD DE OCUPACION DEL SUELO Y RESULTADOS (TENTATIVO)

	Ingreso	Organiz. de la Poblac.	Tamaño Núcleo Básico	Velocidad de crecimiento	Desarr. Homogéneo del Barrio	Habitantes por cuarto	Inquilinos	Alojados	Tamaño de la Vivienda
Invasión	- -	++	- -	++	++	++	-	+	-
Reubicación	-	-	+	-	- -	++	-	++	-
Compra de terreno	++	+	+	++	+	-	++	+	++
Compra de Núcleo	+	- -	++	-	++	-	+	++	++

Fuente: PADCO, Inc.: PERU, SHELTER SECTOR ASSESSMENT; documento elaborado para la AID. Washington, USA, julio 1985. Cuadro elaborado en base a estadísticas oficiales.

* La compra del núcleo básico (Ciudad de Dios).

- 171 Al inicio hubo una alta organización, así como los ingresos suficientes para ser atendidos por el programa desarrollado por el Estado con apoyo financiero internacional. No olvidemos que esta urbanización popular se edificó como respuesta a una toma de terrenos. Aunque se mantuvo formalmente la organización, hubo una baja de la cohesión *por la pérdida del objetivo, ya que ahora se tenía la vivienda*. Si bien las condiciones iniciales del asentamiento son inmejorables, la vivienda, concebida como "progresiva" evolucionó poco o muy lentamente.

NOTAS

15. Paul STRASSMANN; "EL MOMENTO OPORTUNO PARA EL MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA URBANA Y LA VIVIENDA OCUPADA POR SU PROPIETARIO"; Ministerio de Trabajo y Promoción Social, Serie Apuntes. Lima, febrero 1985. p. 3.

Capítulo tres. El mundo de los alojados

- 1 El estudio del proceso de consolidación nos ha permitido ver como la dinámica demográfica de las familias tiene estrecha relación con la evolución de la vivienda. Allí se ha podido notar la importancia que tienen los hijos del ocupante inicial, quienes han formado nuevas familias y se han quedado a vivir en la casa paterna en condición de alojados. Estos alojados, así como aquellos que no son hijos de los fundadores del barrio, tienen sensibles diferencias con los propietarios de las viviendas, que van más allá de aquellas derivadas de la edad.
- 2 Esta sección pretende acercarse a las características de los alojados que hemos encontrado, con la convicción que sólo se trata de un primer contacto con un sector social que requiere ser mejor entendido. Hasta el momento, los estudios sobre las barriadas y los movimientos de pobladores en particular han penetrado poco en las características de esta población, suponiendo que hay pocas diferencias entre los alojados y aquellos que formaron el asentamiento, en unos casos, así como asumiendo que el movimiento de pobladores es sólo un movimiento de "propietarios de lotes" o que los intereses de padres e hijos son iguales. El poderoso movimiento barrial existente en todo el país tiene sus raíces en el problema de la vivienda y el modo como el sector popular lo ha enfrentado en un momento dado. El problema de la vivienda, sin embargo, difiere para la nueva generación que la necesita, del mismo modo como la realidad socio-económica del Perú urbano tiene poco contacto con aquel proceso de urbanización originado en el *boom* de la sustitución de importaciones habido en el pasado.
- 3 Un nuevo grupo poblacional, los alojados, va convirtiéndose en importante actor del proceso de evolución de las barriadas. Todo hace pensar que en el futuro esta importancia se acrecentará, tanto por el rol que ellos cumplirán en el desarrollo posterior de sus barrios, como en la formación de nuevos asentamientos.
- 4 En tanto que la base material del proceso de organización vecinal es el problema de la urbanización y la vivienda populares, resulta obvia la importancia del examen del problema de la vivienda de este nuevo sector de moradores de las barriadas. Además, por cierto, interesa el conocimiento de este sector social como parte de la evaluación general del significado actual de la barriada como modo de atender el problema de la vivienda.

- 5 Por ello, tenemos necesidad de un mayor conocimiento de este mundo de los alojados: ¿Quiénes son? ¿Cómo viven? y ¿Cuáles son sus perspectivas de vivienda? Estas son las tres principales preguntas que organizan este capítulo con la intención de identificar los rasgos del actual y futuro problema de la vivienda de los alojados en las barriadas.
- 6 Antes de entrar en materia, debemos dejar sentado que la aproximación que haremos se limita a la problemática de la vivienda, y que examinar el mundo de los alojados requiere de un enfoque que debiera tratar de comprender la vida en las familias populares tomando el alojamiento sólo como uno de sus elementos.
- 7 Como señala María Soledad Saborido:

"El problema no es la existencia de allegados (alojados) en sí. El allegamiento constituye un fenómeno cuya complejidad obliga un esfuerzo de comprensión que va más allá de lo puramente habitacional."¹⁶

1. ¿QUIENES SON LOS ALOJADOS?

- 8 Todos los alojados son familiares de los dueños del lote. 72.1 % son sus hijos, 17.6 % son hermanos y sólo el 8.8 % son otros familiares (primo, sobrino, cuñado...). Alfonso Ugarte es el único sector en el cual los hijos no dominan (27.3 %), lo que se explica por la juventud de los dueños en comparación con los otros sectores. Otro hecho destacable en este asentamiento es el origen no limeño de todos los jefes de familia y alojados encontrados.
- 9 El 60.3 % de las familias alojadas son parejas con hijos. El 2.9 % son parejas sin hijos, un 22.1 % está constituido por madres solteras y el 14.7 % son personas solas.
- 10 Los alojados son mayoritariamente limeños (38.8 % nacieron en la ciudad de Lima y 11.9 % en el resto de la Provincia de Lima). (Ver los cuadros 18 y 19). Solamente 32 % de ellos nacieron en otros departamentos, lo que contrasta notablemente con los fundadores del barrio, venidos de la provincia en un 81.9 %. Al hablar de las características de vivienda de la población alojada estamos, por tanto, hablando de una población crecientemente limeña. Como se deducirá, la tercera generación que vive en estos barrios – los nietos del dueño – son nacidos en la capital en un porcentaje abrumador.
- 11 Mientras 57.6 % de los dueños han vivido en el centro de Lima antes de vivir en la barriada actual, el 58.2 % de los alojados han vivido siempre en un pueblo joven.
- 12 Todo esto muestra que la nueva generación de pobladores de barriadas es muy distinta de la precedente: Por un lado, tenemos migrantes que han tenido una experiencia de la vida en el centro de Lima en los años 50 y 60 mientras que por el otro son limeños cuyo universo cotidiano es desde el principio el barrio popular. De esta manera, se justifica hablar de los alojados como los hijos de la barriada.
- 13 Las dos generaciones también se diferencian en términos ocupacionales. En efecto la proporción de obreros dentro de los alojados es bastante menor a la de los dueños (alojados 24.6 %, dueños 31.5 %) mientras el sector de independientes no comerciantes es más importante en los alojados (19.7 % frente a 13.4 % para los dueños). Eso muestra una menor integración de la nueva generación dentro de las actividades tradicionales de los sectores populares, siendo el "sector informal" la oportunidad que se amplía.
- 14 En términos de ingresos la diferencia entre los alojados y dueños es muy importante. En efecto, 55.3 % de los alojados tienen un ingreso familiar inferior a S/. 200,000 mensual

(U.S. \$ 81.26 en la fecha de realización del estudio), mientras los dueños en esa situación son 39.4 %.

- 15 En el otro extremo, 14.5 % de los dueños tienen un ingreso mensual superior a S/. 500,000 frente a solamente 3 % de los alojados en esa situación.
- 16 Así tenemos que los alojados, menos integrados al mercado tradicional de trabajo, tienen ingresos bastante menores a los de sus padres. A eso, hay que agregar una proporción notable de alojados dependientes de los dueños del lote y vivienda: El 9.8 % de los jefes de familia alojada son amas de casa con hijos menores (madres solteras) y un 6 % no tiene ningún ingreso.

CUADRO N° 18. LUGAR DE NACIMIENTO DE LOS ALOJADOS

Pueblos Jóvenes	N	Ciudad de Lima	Provincia de Lima	Depart. de Lima	Otro Depart.
Alfonso Ugarte	10		1	4	5
28 de Mayo	16	7	3	1	5
Santa Rosa	9	4	1	3	1
San Gabriel	10	4	2		4
San Juanito	6	4			2
Ciudad de Dios	16	7	1	3	5
TOTAL N.	67	26	8	11	22
%	100	38.8	11.9	16.4	32.8

Fuente: Encuesta de Consolidación Urbana, Julio 1984

CUADRO N° 19 EDAD DE LLEGADA A LIMA (Alojados)

Pueblos Jóvenes	N	Nació en Lima	0 - 3 años	4 - 7 años	8 - 17 años	18 - 27 años	28 - 37 años	38 y más años
Alfonso Ugarte	10	5	2		1	2		
28 de Mayo	16	10	2		2	1	1	
Santa Rosa	9	8		1				
San Gabriel	10	5			2	3		
San Juanito	6	4		1		1		
Ciudad de Dios	16	9	2	1	3	1		
TOTAL N.	67	41	6	3	8	8	1	
%	100	61.2	9.0	4.5	11.9	11.9	1.5	

Fuente: Encuesta de Consolidación Urbana, Julio 1984

- 17 Quizás lo más destacable de lo anterior sea el hecho que estamos frente a una población que ha nacido o se ha criado en Lima. El 86.6 % de los alojados nació en Lima o llegó a la ciudad antes de cumplir 18 años. Casos de esta última situación son jóvenes provincianas llegadas a casa de parientes en Alfonso Ugarte para proseguir sus estudios. La juventud al llegar a Lima da oportunidad a una mayor socialización en la ciudad¹⁷.
- 18 De modo general, el hecho de encontrarnos frente a limeños nos sugiere una socialización y estilos culturales distintos de aquellos de quienes fundaron las barriadas que venimos estudiando. El nivel de estudios de esta población, las actitudes hacia el sexo y la familia, así como las aspiraciones de todo tipo, son sólo parte de los aspectos culturales que suponemos diferencian los alojados de los propietarios de los lotes por el hecho de haber

nacido en Lima. Ellos tienen gran importancia en el comportamiento frente a la vivienda, por lo que no cabe esperar que las actitudes de los alojados frente al problema de la vivienda sean las mismas de aquellas de quienes ahora les dan alojamiento.

2. EL PROBLEMA DE VIVIENDA DE LOS ALOJADOS

- 19 En toda la ciudad de Lima es perceptible el hecho creciente de los hijos que forman familia y siguen viviendo en la casa paterna. Este fenómeno atraviesa el conjunto de la sociedad limeña, desde las clases acomodadas hasta los sectores populares, como se aprecia al revisar la información censal respectiva. Infortunadamente no contamos con estudios sobre sus características en distritos tales como San Isidro, Lince y El Cercado, que nos permitan hacer comparaciones. No obstante, pensamos que el fenómeno que ocurre en las barriadas estudiadas es particular. Intentaremos examinar las características del problema de vivienda que tienen que afrontar los alojados, tomando como referencia lo sucedido con los propietarios del lote, a menudo sus propios padres.
- 20 De modo general, puede afirmarse que los alojados:
- Siempre han vivido en la barriada, por lo que las condiciones iniciales de vivienda son diferentes a las de los dueños de lotes.
 - Tienen que compartir la vivienda que ocupan con el propietario, en condiciones específicas.
 - Existe una relación de intercambio entre dueños y alojados, que puede traducirse por una contribución a los gastos, un apoyo en las actividades domésticas y también en la edificación de la vivienda misma.

*** Sus condiciones iniciales de habitación.**

- 21 Los alojados tienen hoy día una edad promedio comparable a la de los dueños cuando ocuparon los lotes actuales pero sus respectivas historias son muy distintas.
- 22 Los dueños llegaron de provincia, jóvenes (31.3 % entre 8 y 17 años, 38.9 % entre 18 y 27 años) y la mayoría de ellos vivieron un tiempo en el centro de la ciudad como alojados de familiares o como inquilinos de cuartos generalmente tugurizados. Luego se manifestó la necesidad de tener casa propia con un espacio más adecuado para el desarrollo de la familia. La disponibilidad de terrenos en los arenales y quebradas de los Conos Norte y Sur permitieron dar una respuesta a esa expectativa creando las barriadas. En 1971, además, se fundó Villa El Salvador, que alojó a muchas familias que provenían ya de las barriadas del Cono Sur.
- 23 Como hemos visto, cada asentamiento estudiado tiene su historia particular, pero en todos los casos se ha repetido el hecho que una vez ocupado el lote y asegurada su tenencia hubo que empezar desde casi nada para urbanizar el lugar y construir la vivienda. Los alojados, o han participado de esta historia desde sus inicios o han llegado a alojarse a la barriada, sin tener la experiencia de vivir en una vivienda alquilada – generalmente en zonas tugurizadas– de Lima. Las condiciones de vida de los hijos han sido particularmente duras, al haberse criado en barrios que en su inicio no ofrecían sino un amplio espacio de tierra o arena donde jugar. No obstante, pasada la etapa de lucha por el reconocimiento del asentamiento humano, ellos han vivido con la seguridad que de ese lugar no iban a ser desalojados, lo que no ha sucedido con sus padres. Ahora, no se dan las mismas condiciones para ocupar lotes y formar pueblos jóvenes como en décadas

anteriores. No sabemos, además, si estos jóvenes están dispuestos a repetir los mismos pasos que sus padres para lograr en 10 ó 20 años aquellas viviendas que venimos examinando. En todo caso, la falta de vivienda es compensada con la posibilidad ofrecida de seguir ocupando aquella que desde siempre fue considerada como "su" casa.

- 24 De este modo, mientras que cuando tenían la misma edad, sus padres eran jóvenes migrantes sin casa, los alojados son hijos de propietarios de una vivienda en barriadas que viven en casa de sus padres. Esta situación no puede desearse sino como transitoria. Como veremos más adelante, las condiciones de vida de estos alojados apenas igualan aquellas precarias condiciones en que viven sus padres y que el espacio disponible no siempre es suficiente para alojar a más de una familia de modo aceptable, cuando el promedio de hijos que había en los barrios estudiados al momento de concluirse el núcleo básico ya era de 3.2 por familia. Ello nos sugiere que los alojados serán presionados a salir de la vivienda por los demás hermanos, quienes también formarán su familia demandando un espacio vital. Las dificultades para acceder ya no a una vivienda de bajo precio, sino a un lote de terreno en condiciones aceptables para estos limeños nos hacen prever que esta situación originalmente transitoria se transforme en permanente.

25 - *Número de habitaciones*

- 26 La mayoría de las familias alojadas viven en un solo cuarto (62.7 %) mientras que el 26.9 % disponen de dos, lo que determina un espacio de vida muy reducido, puesto que esas familias se componen en promedio de 3.6 personas. El 66 % de las familias alojadas ocupan menos cuartos que los dueños en las mismas viviendas y sólo el 8 % ocupan más cuartos.
- 27 En promedio, en la parte de la casa ocupada por los alojados hay 2.2 personas por cuarto, mientras los dueños son 2 por habitación. Esto muestra que en términos de cuartos efectivamente habitados, el espacio de los alojados es menor que el de los dueños.

28 - *Acabados Internos*

- 29 Más de la mitad de los alojados (52.2 %) tienen por lo menos puertas, ventanas y paredes internas con acabados. Un 14.9 % no tienen ningún acabado interno en sus viviendas.
- 30 En 78 % de las casas, los dueños tienen los mismos acabados que sus alojados; en 16 % los acabados de los dueños son mejores y en 6 % son inferiores.
- 31 Así, se puede ver que las condiciones de vivienda de las dos generaciones se diferencian poco en términos de acabados internos, pero cuando hay una diferencia, ésta desfavorece al alojado.

32 - *Servicios en la vivienda*

- 33 Agua.- Todos los asentamientos encuestados cuentan con abastecimiento de agua por red pública. A pesar de eso, el 30 % de las familias encuestadas (la misma proporción en los dueños y en los alojados) han declarado que tenían agua "por horas". Esta carencia aparece sobre todo en José Carlos Mariátegui (San Gabriel y Santa Rosa) donde la mayoría de las personas se queja de problemas de agua, mientras que en los asentamientos de Pamplona Alta no aparecen problemas de este tipo.
- 34 Cruzando las respuestas de los dueños y de los alojados no aparecen diferencias sustanciales.
- 35 Cocina.- Más de la mitad de los alojados (58.2 %) no disponen de un ambiente aparte para cocinar en la parte de la casa que ocupan, mientras que sólo 16.0 % de los dueños está en esta situación. Los únicos asentamientos en los cuales la mayoría de los alojados tienen cocina aparte son San Juanito, y –sorprendentemente– 28 de Mayo, que es, a pesar de su

desarrollo general menor, uno de los dos sectores con más cocinas por familia encuestada. Aquí parece ser que las familias han decidido independizarse.

- 36 Baño.- Hay un baño en 97 % de las casas encuestadas, pero mientras el 70 % de los dueños declararon tener un baño independiente para su familia, el 86.6 % de los alojados dijeron que el baño era colectivo. Ello indica que en casi todas las casas con una familia alojada hay un solo baño colectivo para todos, y que este se encuentra en la gran mayoría de los casos en la parte de la vivienda ocupada por los dueños. Suponemos que los dueños tienen prioridad en su uso. Digamos de paso que al declararse como "propio" el baño de los padres, se está percibiendo como propia esa vivienda.
- 37 Lavado de ropa.- Encontramos aquí la misma situación que para el baño, puesto que 82.1 % de los alojados enjuagan su ropa en un lavadero colectivo.
- 38 Utilización de artefactos eléctricos.- En las 211 familias encuestadas (dueños más alojados), se ha podido constatar la presencia de 127 refrigeradoras y 146 televisores. Puesto que 53 familias no usan refrigerador y 33 no poseen televisor, se puede deducir que 31 alojados (46.3 %) utilizan el refrigerador del propietario y que 32 (47.8 %) usan su televisor.
- 39 Comparando los sectores, se aprecia que Alfonso Ugarte es el asentamiento menos equipado y que Ciudad de Dios es el más equipado, aún más que San Juanito.
- 40 De manera general, tenemos que hay más televisores que refrigeradoras.
- 41 Examinando el número de televisores por zona puede observarse que ello depende poco del grado de desarrollo general de los asentamientos. En efecto, después de Ciudad de Dios (95 % de dueños con TV), viene Santa Rosa (90 %), 28 de Mayo (81.8 %), San Juanito (80 %), San Gabriel (76 %) y Alfonso Ugarte (67.7 %).
- 42 La mayoría de los alojados no tienen refrigerador (76.1 %) ni televisor (67.7 %) pero casi todos usan el de sus padres.
- 43 *- Acceso a la vivienda*
- 44 Sólo 14.9 % de los alojados tienen una entrada independiente a la parte de la casa que ocupan, mientras que 13.4 % ingresan por una puerta lateral que también da a la vivienda del dueño y 71.6 % lo hacen por la puerta principal.
- 45 Esto es un indicador más de la falta de independencia de los alojados frente a los dueños de casa. Los dos sectores en los cuales esa dependencia en el acceso a la vivienda es menor son: San Juanito y Ciudad de Dios (en los dos "sólo" 50 % de los alojados entran por la puerta principal). Estos barrios, tienen la mayor cantidad de puertas por casa.
- 46 Todos los indicadores arriba mencionados, por parciales que sean, dan una información importante sobre las actuales condiciones de vida de los hijos de la barriada.
- 47 A pesar de vivir en viviendas consolidadas, construidas por sus padres y con acabados internos en la mayoría de ellas, los alojados tienen poco espacio habitable independiente y, en promedio, el número de personas por habitación es el mismo que en los núcleos básicos iniciales de Santa Rosa y 28 de Mayo. Este espacio se amplía de manera considerable sabiendo que los alojados pasan buena parte del tiempo en la vivienda de sus padres, sea para utilizar el baño, la cocina o el refrigerador, para mirar televisión o simplemente al ingresar a su vivienda.
- 48 Además de eso, debemos anotar que dentro de los alojados que no almuerzan en su lugar de trabajo, el 43 % almuerzan en la vivienda de los dueños.

- 49 Lo anterior nos señala claramente que a pesar de formar una familia aparte en el sentido estricto del término –y teniendo casi todos ingresos propios–, los alojados comparten buena parte de sus actividades cotidianas y de su espacio de vida con la familia principal.

* Los términos del intercambio

- 50 El análisis de las condiciones de vida de los alojados en sus viviendas ha puesto en relieve un cierto tipo de relaciones de convivencia con los dueños. Resulta interesante preguntarse sobre la contribución que da el primero para ocupar parte de la vivienda construida por el segundo.
- 51 Los alojados se diferencian de los inquilinos por el hecho de no pagar un alquiler, así como en un modo de convivencia entre las personas que habitan la vivienda radicalmente diferente del presente en las relaciones mercantiles. La falta de pago de alquileres no quiere decir que la parte de vivienda que ocupan sea totalmente gratuita; se genera un sistema de prestaciones que quisiéramos abordar de manera resumida.
- 52 Hay dos tipos de contribución de los alojados:
- La contribución a los pagos por servicios (Hemos estudiado los casos del agua y la electricidad).
 - La contribución a tareas cotidianas (labores domésticas o trabajo con los dueños).
- 53 Una revisión de estas contribuciones nos permite indicar que:
- El 21.6 % de los alojados no contribuye en nada. Son los alojados totalmente dependientes. En esos casos, no hay intercambio entre ellos y los dueños, quienes prestan una parte de su casa sin compensación ninguna, como si fueran hijos menores y solteros.
 - El 27.5 % de los alojados contribuye en tareas sin participar en los gastos de servicios (19.6 % en labores domésticas y 7.9 % en trabajo con los dueños). La mayoría de esos, y sobre todo los que ayudan en labores domésticas, son los alojados con bajos ingresos y/o madres solteras, quienes dependen de los dueños en términos económicos. El 31.4 % participa en los gastos de servicios como única contribución. Estos alojados son, quizás, los menos dependientes puesto que el intercambio entre ellos y los dueños se limita al alojamiento contra una contribución económica. Además, ellos son quienes pagan más (en algunos casos el 100% de los gastos). Puesto que la gran mayoría de los alojados que paga uno de los dos servicios sufraga también el otro, encontramos que hay un gasto efectuado que es mayor a lo efectivamente consumido. Podemos pensar que este gasto se asume como una contraprestación. Estamos aquí frente al tipo de intercambio que más se acerca al alquiler.
 - Los alojados restantes (19.5 %) participan en los gastos y contribuyen en tareas (17.6 % en labores domésticas, 1.9 % trabajó con los dueños). Pagan en promedio menos que los del grupo anterior. Este es el grupo más pequeño, lo que indica que en las casas en las cuales existe una contribución, una de las dos modalidades es considerada suficiente.
- 54 A pesar de la evidencia de una contribución económica de los alojados en la mitad de las viviendas, hemos encontrado que el costo global del alojamiento resulta muy bajo en comparación con modalidades clásicas de alojamiento como son el alquiler y el alquiler-venta.
- 55 El tipo de contribución encontrado puede resumirse del siguiente modo:
- 21.6 % no contribuyen en nada
 - 78.5 % contribuyen en algo, de los cuales:
 - 40 % colaboran en los gastos de servicios solamente

- 35 % participan solamente en tareas domésticas u otras actividades con los dueños.
- 25 % colaboran en los gastos y participan en tareas.

56 Desde el punto de vista del dueño del lote, la presencia en su casa de una familia alojada puede traducirse en varias consecuencias:

- El dueño tiene a su cargo una nueva familia (los que no contribuyen en nada).
- El dueño tiene solamente una carga financiera adicional (los que solamente contribuyen en tareas).
- El dueño no tiene ninguna carga adicional pero tampoco ningún beneficio (Los que pagan su parte de los gastos).
- El dueño no tienen ninguna carga adicional y se beneficia de un nuevo servicio (Los que pagan su parte de los servicios y participan en tareas).
- La presencia del alojado alivia los gastos del dueño (Los que pagan la totalidad de los servicios de la casa).
- El dueño se beneficia por un alivio en sus gastos y de un servicio (Aquellos que pagan todos los servicios y contribuyen en tareas).

57 Al momento de efectuar la encuesta hemos detectado un tercer tipo de contribución consistente en la edificación por el alojado de aquella parte de la vivienda que habita. Este tipo de aporte no ha podido ser estimado, pero resulta de gran importancia, por lo que debiera efectuarse un estudio en mayor detalle. Como es sabido, el autoconstructor apela a la mano de obra familiar en la ejecución de diversas tareas. Ya hemos mencionado que se dan casos en que es el hijo quien asume la responsabilidad y los gastos de la edificación de aquella parte de la vivienda que va a ocupar con su nueva familia. De este modo, tenemos que el alojado se encontraría viviendo en una habitación considerada como propia –porque él la construyó– aunque situada en el lote o formando parte de una edificación que pertenece a sus padres.

58 La importancia de este hecho no puede ser soslayada. Ello nos indicaría que la vivienda se autoconstruye por etapas en las que los habitantes jóvenes continúan una edificación iniciada por el padre. Además, tenemos que al alojado le asiste un cierto derecho sobre partes de la vivienda lo cual lo inhibe de considerar la necesidad de algún otro pago y contribución por el uso de la vivienda paterna.

59 En la Municipalidad de Lima –encargada de otorgar los títulos de propiedad en los asentamientos humanos– se encuentran expedientes en los que se ventilan litigios entre padres e hijos o entre familiares en general, en los cuales dos partes de una misma familia se disputan el derecho a ser quienes reciban el título de propiedad. El caso más controversial se encuentra cuando el hijo –alojado y autoconstructor donde sus padres– abandona a su mujer, dejándola en la vivienda de ellos. Además de las relaciones familiares existentes y las prestaciones que se hacen a modo de pago, tenemos, entonces, que existen otros factores –tales como la contribución en la construcción de la vivienda– que juegan un rol importante en la relación alojado-alojante cuando ella se da entre padres e hijos.

* Evaluación

60 ¿Cuán natural es este proceso? Al momento de realizar la encuesta se encontró que la mayoría de encuestados tenía dificultades para diferenciar las dos familias, considerándose a sí mismos como parte de una sola unidad familiar. Nos hallamos en presencia de familias extensas que se van formando en un ambiente moderno como es el

de la ciudad de Lima, cuando supuestamente el desarrollo de las relaciones capitalistas trae consigo la desagregación de las familias. Sin embargo, observaciones en otros países latinoamericanos apuntan a entender el proceso de agregación de las familias no tanto como una característica heredada de la sociedad provinciana, sino como una estrategia de supervivencia en momentos de crisis. Los efectos de ello en la calidad de vida son palpables al momento de examinar los datos que hemos venido presentando.

- 61 Las familias han crecido y se han convertido en adultas, viéndose obligadas a quedarse en una vivienda que originalmente no estaba pensada para albergarlas.
- 62 Ya hemos señalado como ejemplo el caso del baño, y quisiéramos insistir en el tema. La existencia de un solo compartimiento de servicios higiénicos no sólo es un indicador de las condiciones de vida de los alojados, sino que indica un deterioro para el conjunto de habitantes de la vivienda, puesto que el baño común lo es tanto para el alojado como para sus alojantes. De este modo –y examinando la evolución de las viviendas– tenemos que el esfuerzo constructor tendrá que seguir efectuándose si no se quiere ver una inflexión en la curva de los habitantes por cada cuarto, fenómeno que ya aparece en 28 de Mayo, Santa Rosa y Ciudad de Dios.
- 63 Por otro lado, se aprecia que en algunos casos los alojados no lo son de modo transitorio, sino permanente. Tenemos los casos ya mencionados de viviendas en San Juanito y en San Gabriel, aparentemente preparadas para recibir nuevas familias. Además, información recogida en la zona y en otros pueblos jóvenes de Lima Metropolitana nos señala que muchos alojados contribuyen en la edificación de las habitaciones que ocupan lo que – lógicamente– en algunos casos determina conflictos sobre el mejor derecho al título de propiedad del lote originalmente adjudicado a sus padres. Finalmente, en Ciudad de Dios ya hemos encontrado titulares de lote que han heredado la vivienda, fenómeno que aumentará en el futuro debido al envejecimiento de quienes fundaron las barriadas más grandes de Lima Metropolitana. Ello nos lleva a preguntarnos sobre cuál de los hijos heredará la vivienda y en qué condiciones. Lo más probable es que esa vivienda sea subdividida. En algunos casos ello supone la división de un lote –operación relativamente sencilla de efectuar–, pero en otros casos esta operación implica la independización de ambientes que sólo en el sentido figurado del término pueden ser considerados como departamentos.
- 64 En resumen, el estudio de las condiciones actuales de vivienda de los alojados nos ha mostrado básicamente lo siguiente:
 1. El problema de vivienda de los alojados se manifiesta en términos radicalmente distintos al de los dueños cuando tenían la misma edad.
 2. Los hijos alojados en casa de sus padres tienen poca independencia de éstos en la vida cotidiana, debido a las características y estrechez de la vivienda. Al aumentar el número de familias viviendo en un mismo techo, se produce un relativo descenso del estándar de vida de quienes vivían allí anteriormente.
 3. Las familias alojadas obtienen una apreciable ventaja frente a un eventual alquiler al disponer de un espacio habitable a muy bajo costo.
- 65 Hemos señalado que las condiciones iniciales de vivienda de los alojados pueden considerarse mejores que aquellas de quienes les dan cobijo cuando iniciaban su familia. En la sección siguiente buscaremos conocer cuales son las perspectivas de los alojados en términos de vivienda.

3. ¿QUEDARSE ALLI, ALQUILAR O INVADIR?

- 66 La condición de alojado es normalmente percibida como transitoria. Si bien hemos encontrado casos en que no parece ser que los alojados deseen irse, esto no parece ser la situación general. El tiempo que dura la etapa del alojamiento puede variar mucho. Hay, inclusive situaciones subjetivas que influyen de manera sustancial en la evaluación de los plazos. En todo caso, parte de los límites a esta situación transitoria es determinada por la factibilidad y consistencia de las alternativas al alojamiento que es lo que interesa tratar en esta sección. El estudio efectuado en 1984 tomó en cuenta tres dimensiones de las perspectivas que tienen los alojados en términos de vivienda: El lugar donde desearían vivir, el lugar donde proyectan mudarse algún día y los planes concretos para el próximo año. Presentaremos los resultados obtenidos, desarrollando algo más las tres opciones que se destacan: Quedarse en la misma vivienda, invadir un terreno y alquilar otra vivienda.

* Los deseos frente a los proyectos

- 67 Cuando se pregunta a los alojados donde les gustaría vivir, 25.4 % dicen "aquí mismo" y 31.3 % en otro lugar de la misma área. Muchos de ellos piensan en la Urbanización San Juan. Llama la atención la intensidad de la atracción del barrio a pesar de su pobreza y todos sus inconvenientes. Varias explicaciones son posibles; la primera es que los alojados son, como lo hemos visto "hijos del barrio", habituados al mismo, y que han tejido aquí sus relaciones, desarrollando un cierto modo de vida que no quieren abandonar. Los que no quieren mudarse muestran la importancia de la casa familiar donde siempre han vivido y en la cual, a pesar de las incomodidades, tienen por lo menos una cierta seguridad, además de los lazos de la familia. Otra explicación posible es una cierta fatalidad que distorsiona los deseos: Los alojados son pobladores con más bajos ingresos y como no perciben una solución para mejorar sus condiciones de vivienda "no pueden desear" una vivienda diferente que la que tienen; en varios casos aparecen respuestas que se pueden resumir en "quiero quedarme aquí porque no hay otra solución". No obstante, hay que retener que sólo un 25.4 % de alojados desea quedarse donde está.
- 68 Las otras respuestas son de tres tipos:
- 16.4 % de los alojados quisieran vivir en otro distrito de Lima, más cerca del centro. Aquí se suman dos deseos: Una cierta mejora residencial a través de la imagen de los barrios de la ciudad que no son barriadas y una mayor facilidad para el acceso a los centros de trabajo. Esa proporción es sorprendentemente baja, pero cabe recordar que los padres de los alojados han tenido una experiencia de vivienda en el centro y que ha menudo esta experiencia ha sido negativa, lo que puede haber influido sobre los hijos, quienes no perciben los barrios del centro como una mejora residencial sino como tugurios.
 - Otro 10.4 % de alojados quiere vivir en provincias y 4.5 % en otro distrito de la Provincia de Lima, pero más alejado del barrio actual y de la ciudad. Este 14.9 % de los alojados estaría manifestando un cierto rechazo a la ciudad.
 - Finalmente, un 12 % no sabe (7.5 %), formula otra respuesta (3.0 %) o no contestó (1.5 %).
- 69 Cuando se les pregunta dónde se mudarán, la respuesta es muy distinta. En primer lugar, el 56.7 % no se mudará, lo que es más que el porcentaje de quienes no desean quedarse. Un 1.5 % se mudará pero quedándose en el mismo barrio; 13.4 % de alojados sabe donde se

mudará. Tenemos que solamente 15 % de los alojados tienen el proyecto de salir algún día del barrio. De ellos, el 13.5 % se va a alejar de la ciudad (Provincias u otro Distrito más lejos del Centro) y solamente uno (1.5 %), que vive en San Gabriel, tiene el proyecto de mudarse a un distrito más céntrico.

- 70 La comparación entre los deseos y los proyectos es, entonces, muy elocuente: Sólo 48,9 % de los alojados entrevistados cumplirá con sus deseos. Aquí tenemos a quienes no se mudarán y desean quedarse (25.4 %), y aquellos que algún día se mudarán donde desean vivir (23.5 %).
- 71 Del resto de alojados, 35.3 % no se mudará pero quisiera vivir en otro sitio (19.6 % en el mismo distrito, 9.8 % en un distrito más cerca del centro, 2 % en otro distrito más lejos del centro y 3.9 % otra respuesta), a la vez que 11.8 % quiere vivir en otro sitio y no sabe donde se mudará. Finalmente, un 4 % no se mudará y no sabe dónde desearía vivir.
- 72 Lo anterior nos indica que no solamente la mayoría de los alojados no tienen el deseo de dejar el barrio, sino que además, dentro de los que desean irse, muy pocos lo tienen proyectado, aún a largo plazo.
- 73 Cuando hemos hablado de los planes para el próximo año, la tendencia observada se acentúa: La mayoría (65.7 %) de los alojados entrevistados se va a quedar en la vivienda actual, lo que contrasta notoriamente con los deseos y proyectos expresados anteriormente. A pesar que es muy difícil arriesgar hipótesis sobre las relaciones al interior de las familias y los lazos que las atan, resulta evidente que los alojados manifiestan una visión crítica de sus posibilidades de independencia económica y de encontrar una solución adecuada a las necesidades de vivienda en el plazo inmediato. No puede ser otra la conclusión, si tenemos un porcentaje elevado de alojados que desea salir de la vivienda que ocupa y que planea hacerlo en el futuro, pero que no cree que lo hará el año que sigue.
- 74 Dentro de los demás proyectos destacan dos posibilidades: Mudarse a un terreno (13.4 %) y tener una vivienda propia (13.4 %). En el primer caso, la adquisición de un terreno se efectúa mediante la invasión o mediante la compra en una cooperativa o asociación de vivienda. En tanto que la gran mayoría de compras de terrenos en los distritos del Cono Sur han tenido irregularidades que la postre han devenido en asentamientos reconocidos como pueblos jóvenes, podemos afirmar que aquí se está planteando de modo velado la posibilidad de formar una nueva barriada: La mayoría de quienes han respondido que planean esta opción viven alojados en Alfonso Ugarte. En tanto que –como hemos visto– hay un porcentaje mayoritario que quiere vivir en otro lugar, pero no ve posibilidades inmediatas y –diríamos– se resigna al lugar actual, hay que pensar que este 50 % de alojados de Alfonso Ugarte está en una situación crítica. Hay que considerar, no obstante, que los alojados de Alfonso Ugarte no son los hijos ya casados del propietario del lote en el mismo porcentaje que los demás barrios.
- 75 Tener una vivienda propia puede significar invadir un terreno y construir su vivienda (equivalente a la primera propuesta) o adquirir la casa comprándola. Desafortunadamente la formulación de la pregunta en la encuesta no permitió saber de qué se trata.
- 76 La alternativa de alquiler no parece atractiva, puesto que solamente 3 % de los alojados entrevistados tienen el proyecto de alquilar una vivienda.
- 77 *Queda claro a través de esas respuestas que las perspectivas de los alojados de un modo u otro conducen a la autorreproducción de la barriada: Sobre si misma para los que se quedan, o en otro*

sitio para los que buscan invadir. Muy pocos tienen la perspectiva de insertarse en los mecanismos convencionales de la vivienda y urbanización.

- 78 Debido a su importancia, en las líneas que siguen precisaremos algo más que las opciones de quedarse en el barrio o invadir.

*** Quedarse en el lugar**

- 79 Es la principal opción de los alojados. Ya hemos tratado de entender las razones de esta preferencia y habíamos visto las condiciones de vida de los alojados con sus ventajas e inconvenientes. Tratando de buscar la evolución posible de esta situación, hay que preguntarse cuáles son sus deseos en términos de mejora de la vivienda donde viven y qué consecuencias puede tener la dinámica poblacional en la reproducción de la barriada sobre sí misma.
- 80 Cuando se pregunta a los alojados qué agregados necesitaría la vivienda para que sea más cómoda para ellos, la respuesta de mayor frecuencia se refiere a la provisión de más espacio. El 55.3 % de los alojados entrevistados mencionaron la necesidad de agregar una o varias habitaciones o un piso adicional. Luego viene la necesidad de techar la casa (esta idea aparece en 26.9 % de las respuestas), de hacer los acabados tales como piso, paredes, ventanas, puertas (en 12 % de las respuestas) y de mejorar los servicios (baño, cocina: solamente 7.5 %). El 13.4 % de los alojados respondió que no se necesitaba ninguna mejora. Aquí estamos frente a aquellos que tienen el proyecto de mudarse dentro del año que viene.
- 81 La necesidad de espacio no es una sorpresa puesto que hemos mencionado en repetidas ocasiones que es el mayor problema en las viviendas estudiadas; las respuestas a la encuesta solamente subrayan la urgencia. Tampoco debe llamar la atención la necesidad de techar, puesto que sin el techo no se puede pensar en la construcción de un piso adicional.
- 82 Lo que más llama la atención es la escasa demanda de servicios a pesar que muy pocos alojados donen un baño o cocina independientes. Se puede pensar que en casi todas las casas se acepta la condición de dependencia o, por lo menos, que los servicios vienen después de atender otras necesidades de espacio. Las instalaciones convencionales de servicios, no hay que olvidarlo, representan una considerable inversión para las familias, debido a su alto costo.
- 83 Sería interesante conocer en qué medida los alojados van a participar en la construcción de los agregados que desean. La encuesta no lo dice, pero como se señaló, es de suponer que ello sucederá.
- 84 Conociendo que una proporción importante de las casas estudiadas tienen ampliaciones en obras, puede pensarse que se está tratando de resolver el problema de espacio pero, mientras tanto, la familia sigue creciendo, reproduciendo la falta de cuartos.
- 85 En una sección anterior se ha visto en detalle el dinamismo poblacional, que nos mostró el incremento paulatino de los alojados, así como una cierta rotación de éstos. Esta rotación no llega a reemplazar totalmente una generación por la siguiente, puesto que hay más nuevos alojados que alojados que se van. La falta –cada año más aguda– de terrenos para crear nuevos asentamientos, reduce las perspectivas de buscar otro sitio para vivir. Por ello, se puede pensar que la dinámica poblacional en los sectores donde los dueños tienen todavía muchos hijos menores de edad (todos, excepto Ciudad de Dios) va a hacer crecer

aún más rápido que antes el número de familias alojadas, agudizando el problema del espacio habitado. En todo caso, las observaciones nos hacen penar que una situación que tal vez inicialmente haya sido pensada como transitoria deviene en permanente y que los hogares con alojados –hijos del propietario de la vivienda– se convierten en hogares compuestos o sus viviendas se transforman de unifamiliares en bifamiliares.

- 86 En el primer caso tenemos que dentro de una misma vivienda hay una habitación o más que alojan a la familia del hijo, sin que ello traiga mayores modificaciones a la vivienda. Este sería el caso de las madres solteras, que no tienen más "independencia" que la que se obtiene en la privacidad del dormitorio, generalmente compartido con el hijo. En el segundo caso, tenemos que la vivienda se subdivide, de modo tal que ahora tenemos uno o más ambientes que constituyen un espacio distinto de la vivienda principal –un departamento, en el mejor de los casos– y ahora ya no hay una casa sino dos. Ciertamente la vivienda bifamiliar es mejor que la unifamiliar que alberga a dos familias. El problema consiste en que la mayoría de ellas no fue pensada como multifamiliar por lo que –como se aprecia en los levantamientos de viviendas que aparecen en un anexo– resulta difícil y oneroso hacer las adecuaciones que el caso requiere. Todo ello redundando en la calidad de vida de las familias que allí habitan, produciéndose condiciones de hacinamiento en las viviendas.
- 87 Entre los nuevos factores que condicionan la vida en las viviendas estudiadas no podemos dejar de señalar al envejecimiento de la población. Por un lado tenemos que ahora hay más adultos por cuarto que cuando se había terminado el núcleo básico. Otro factor es que ahora tenemos algunas viviendas que son adquiridas por herencia, lo que plantea problemas naturales pero inéditos, en tanto que pueden generarse conflictos entre más de un alojado que hereda la misma vivienda, lo cual precipitaría la independización de las viviendas o la expulsión de uno de ellos.
- 88 Así la opción de quedarse en la vivienda –opción deseada en unos casos y realidad *de facto* en otros– conlleva una serie de problemas esencialmente ligados al espacio habitable que no se pueden extender al infinito, puesto que agravarían las condiciones de hacinamiento existentes.

*** Invadir un terreno**

- 89 Por lo menos el 13.4 de los alojados tenía el proyecto de obtener un terreno en el plazo de un año a partir de la fecha de aplicación de la encuesta. La experiencia ha mostrado que ésta constituye solamente una cifra referencial, puesto que aquellos que declaran la intención de invadir son unos pocos en relación con la cantidad real de invasores. Ello sucede debido a que en muchas invasiones la decisión de las familias de tomar parte en la ocupación del terreno se efectúa a último momento. Las invasiones masivas de terrenos no son resultado de cuidadosas planificaciones efectuadas por alguna organización subterránea capaz de movilizar a miles de afiliados, tal como a menudo se supone. Para efectuar una invasión se precisa sólo de un mínimo de personas organizadas, un terreno considerado adecuado y el día preciso. El resto de personas –que constituye la gran mayoría– llegará de inmediato, habiéndose enterado por los periódicos, vecinos o cualquier otro mecanismo de propaganda. Se han dado casos en que uno de los cónyuges toma la decisión de ocupar un terreno sin consultar a la pareja, debido a lo repentino de la oportunidad.

- 90 Son pocos, entonces, quienes planean efectivamente la toma de determinado terreno y más quienes llegan en un segundo momento atraídos por la oportunidad que se ofrece. Por esa razón consideramos que quienes señalan la posibilidad de ocupar un terreno no son sino una fracción de quienes llegan a hacerlo.
- 91 Por ello nos parece lícito considerar como potenciales invasores no sólo a aquellos que declararon que proyectaban mudarse a un terreno en el plazo de un año (aún cuando dicha respuesta también se refiere a la posibilidad de comprarlo en alguna asociación o cooperativa de vivienda), sino a parte del 13.4 % de alojados que declaró que se iban a mudar a una "vivienda propia".
- 92 Considerando solamente a los primeros, tenemos que en 6 % de los lotes entrevistados hay una familia que tiene como proyecto invadir un terreno. Si se considerara la muestra como representativa de la zona de barriada estudiadas y si se pasara por alto que hay zonas en que esta posibilidad no ha estado tan presente como en otras, tendríamos que en toda Pamplona Alta, con 8,162 lotes, habría 480 familias que van a invadir un terreno en el plazo de un año.
- 93 Invadir terrenos forma ya parte de las estrategias de obtener un sitio presentes en la conciencia popular, de modo tal que la expresión "invadir" pertenece al vocabulario usual y los invasores se declaran a sí mismos como tales, lo que no sucede de manera tan general en otras latitudes del continente. Además, tenemos que los potenciales invasores son a su vez hijos de invasores lo cual puede allanar algunas resistencias en aquellos que necesitan un terreno y no tienen medios para adquirirlo por la vía convencional. Sin embargo, las invasiones en los años '80 no tienen similitud alguna con aquellas de los años '60 y 70.
- 94 Actualmente, los terrenos de gran extensión y pendiente suave en propiedad del Estado o abandonados –característicos terrenos tomados en los años sesenta– se encuentran muy lejos del casco urbano y no tienen la misma factibilidad de ser dotados de servicios que en el pasado.
- 95 Los que no quieren ir a vivir a estos terrenos tienen como alternativa ocupar un terreno reservado para un uso diferente al de vivienda (equipamientos futuros o zonas agrícolas) o instalarse en terrenos hasta ahora considerados como no urbanizables por sus malas condiciones topográficas. La posibilidad de ocupar terrenos de propiedad privada también está presente en los distritos con zonas de expansión, lo que no sucede en nuestro caso.
- 96 La Municipalidad de Lima Metropolitana desarrolló entre 1983 y 1986 un preceso que revierta esta tendencia, que se complementa a los esfuerzos del gobierno en otras zonas. En ambos actores sociales hay la actividad convergente (pero no conjunta) de hacer bolsones de barriadas. El bolsón para el Cono Sur sigue siendo Villa El Salvador, considerado muy alejado de la ciudad por muchos habitantes del Cono Sur.
- 97 El área de San Juan de Miraflores y José Carlos Mariátegui proporciona muchos casos de invasiones en terrenos poco aparentes. Son básicamente de tres tipos:
- 98 – Terrenos reservados para equipamientos: Ciudad de los Niños al Sur de la Urbanización San Juan al lado de las lagunas de oxidación.
- 99 En este momento hay más de 5000 familias en el lugar, como resultado de una venta ilegal de terrenos efectuada por el ex-alcalde de San Juan en 1982. Pamplona Alta, en el espacio

del Centro Cívico. José Carlos Mariátegui, en la zona del mercado al norte de San Gabriel Bajo (donde ahora se edifica un complejo deportivo)¹⁸.

- 100 – Terrenos de topografía difícil: Las laderas y los fondos de las quebradas de Pamplona y José Carlos Mariátegui.
- 101 – Terrenos de topografía difícil y de uso reservado: 20 de Mayo, en el pequeño cerro del Centro Cívico de Pamplona al norte de El Brillante; Santa Juanita en el basural que ocupa los terrenos reservados para equipamientos en José Carlos Mariátegui.
- 102 Federico Arnillas en su investigación sobre las invasiones producidas en Lima entre 1978 y 1983¹⁹ realizó una encuesta en cinco de esos nuevos asentamientos, dentro de los cuales figura 20 de Mayo en Pampolona Alta. Nos parece interesante utilizar parte de los resultados de esta importante investigación para ilustrar con un ejemplo la manera en la cual se pueden desarrollar los asentamientos producto de los proyectos de invasión de los hijos de la barriada.
- 103 El terreno fue originalmente destinado a usos comunales y comerciales. Muestra una pendiente fuerte con un pequeño promontorio y se mantuvo sin invadir por acción del Estado y de la población hasta el 20 de Mayo de 1983. La invasión se produjo de manera rápida, atrayendo luego otros excedentes de Pamplona. Su localización relativa es atractiva en comparación con otros terrenos más alejados de la Av. Pachacútec y de la zona comercial de Ciudad de Dios.
- 104 – Los Invasores son antiguos alojados
- 105 * Se encuestaron 30 familias de las cuales 26 vivían antes en condición de alojados (los otros 4 vivían en un lote ajeno como "guardianes"), 19 declararon que antes vivían con parientes (8 con padres o suegros, 11 con otros parientes) y solamente uno declaró que aportaba algo en contribución por su condición de alojado.
- 106 Eso muestra de manera muy clara que los invsores son antiguos alojados en condiciones parecidas a las que hemos encontrado.
- 107 * 29 de los encuestados declararon que estaban buscando un sitio donde vivir antes de invadir, de los cuales sólo 18 siempre pensaron en la invasión, 10 esperaban comprar un terreno y 1 alquilar una casa.
- 108 Ello confirma que los futuros invasores no solamente son aquellos que piensan mudarse a un terreno, sino también buena parte de quienes buscan una vivienda propia y algunos de los que quieren alquilar.
- 109 * 27 de los hogares entrevistados son hogares nucleares. Siendo la familia típica, una pareja con 2 ó 3 hijos menores; el número de personas por casa es de 4.3. La edad promedio de los adultos es de 30 años, lo que corresponde bien a las características familiares de los hijos de la barriada que hemos encontrado.
- 110 – Las condiciones de vida son muy precarias.
- 111 Los alojados han dejado la casa de sus parientes para encontrar condiciones de vivienda peores.
- 112 En efecto, el área promedio de los lotes en 20 de Mayo es de 9.2 m², siendo que el lote más grande tiene 30 m² Todas las casas tienen las paredes y el techo de estera, y el piso de tierra. La vivienda ocupa la totalidad del lote sin esperanza de ampliación posible; en 29 de las 30 casas estudiadas, la vivienda consiste en una sola habitación.

- 113 No hay ningún servicio básico: se iluminan con vela o lamparín, el agua es acarreada de los barrios vecinos que tienen conexiones domiciliarias (Alfonso Ugarte, El Brillante); no hay ningún sistema de eliminación de excretas y los residuos sólidos domésticos son arrojados al basural cercano (al pie del cerro).
- 114 Este tipo de barrio no puede generar ninguna esperanza de mejoramiento: Los pobladores no tiene y probablemente nunca tendrán seguridad de tenencia del suelo, la densidad de ocupación del terreno impide toda mejora de las viviendas y la topografía hace imposible una instalación económicamente factible del servicio de agua.
- 115 Todo hace pensar que 20 de Mayo es un asentamiento provisional, cuyos pobladores deben ser reubicados lo cual también es percibido por la población. Ello muestra la urgencia de encontrar una solución al problema de vivienda de la población excedente de Pamplona Alta. Estamos, por tanto, ante un caso extremo, pero que nos muestra bien la imposibilidad de considerar la invasión de terrenos del tipo que se presenta cada vez con más frecuencia en Lima como una perspectiva satisfactoria para los alojados.

*** Alquilar un cuarto o un departamento**

- 116 Ya hemos visto en una sección anterior que el dinamismo poblacional deja poco espacio en la vivienda para alquilar en las barriadas. Los alojados, con los pocos recursos que tienen no consideran el inquilinato como una perspectiva realista. Sin embargo, en algunos barrios estudiados se ha notado la existencia de un mercado de la vivienda y parece importante de saber quien participa de este mercado y en que condiciones.
- 117 Se han encontrado inquilinos en 17 viviendas (11.4 %) que se encuentran en tres sectores:
- 5 en San Juanito (31.3 % de las casas)
 - 4 en San Gabriel (14.8 % de las casas)
 - 3 en Ciudad de Dios (14.3 de las casas)
- 118 Las viviendas con inquilinos son de varios tipos:
- Una familia que vive con los dueños (47.1 % de los casos).
 - Una o varias familias de inquilinos viviendo con los dueños y una familia de alojados (23.5 %)
 - Una o varias familias de inquilinos en viviendas totalmente alquiladas. Los dueños viven en otro lugar (29.4).
- 119 Los inquilinos constituyen una población distinta de los alojados: Son mayoritariamente provincianos (63.0 %), pero ni tan provincianos ni tan limeños que los dueños y los alojados. La mayoría de quienes nacieron en provincias, llegaron a esta ciudad antes de cumplir los 27 años. La mitad de ellos (48.1 %) viven en la vivienda actual desde menos de un año, lo que sugiere que el inquilinato es algo reciente o que hay una rotación rápida del alquiler. Para la mayoría de los inquilinos la vivienda actual no es su primera vivienda en Lima, puesto que 55.5 % de ellos ya vivían en un pueblo joven y 37.0 % han vivido en el centro de Lima. Se puede pensar que los que vivían en un pueblo joven son antiguos alojados y que los otros alquilaban su morada y han buscado en las barriadas posibilidades de alquiler más barato.
- 120 Los inquilinos encontraron su actual vivienda por vías informales: El 48.1 % lo hizo a través de amigos y 14.8 % buscando casa por casa. Solamente 29.6 % alquilan en la casa de un familiar. El inquilinato no es, como en el alojamiento, un fenómeno familiar.

- 121 La estructura de las familias de los inquilinos es también distinta que aquella de los alojados: El jefe de familia es un poco mayor (32 años en promedio) y las familias son más pequeñas (2.9 personas en promedio contra 3.6 para los alojados). Solamente 50 % son parejas con hijos (en los alojados se trata del 60.3 %) y hay muy pocas madres solteras (3.8 %). La proporción de personas solas es muy alta pues se eleva al 34.6 %, frente al 14.7 % en los alojados.
- 122 En términos ocupacionales, predominan los empleados (36 %) y los demás independientes 20 %. Es entonces una población de independientes y de empleados.
- 123 Todos son económicamente activos. En tanto que aquí no dominan las relaciones familiares, se trata de personas con una cierta independencia económica, lo que les permite pagar un alquiler. Por ello no encontramos aquí a jefes de familia que son estudiantes o amas de casa.
- 124 Los inquilinos tienen ingresos mayores a los de los alojados. Todos tienen ingresos y 25.9 % ganan menos de S/.200.000 mensuales, frente a 55.3 % de los alojados en esa situación.
- 125 En resumen, si bien es cierto que parte de los inquilinos son antiguos alojados (los limeños que vivían en PPJJ antes de alquilar), la mayoría de ellos pertenecen a otra capa social con empleos e ingresos mayores. Además, un tercio de los inquilinos son personas solas que tienen necesidades de vivienda distintas a las de parejas con hijos.
- 126 Esas observaciones permiten destacar las estrategias de los inquilinos: Pertenecen a los estratos sociales de ingresos relativamente bajo, pero formando familias pequeñas, no necesitan viviendas grandes. Después de haber tenido una experiencia de la vida en pueblo joven como alojados o en el centro de Lima como inquilinos, ellos optan por una solución que, en el primero de los casos les da una cierta independencia otorgada por sus ingresos mayores a los otros alojados, y en el segundo les permite seguir alquilando, pero a un costo más bajo.
- 127 Estudios más detallados debieran indicar si la estrategia de quienes llegan a-dultos de la provincia consiste en alquilar una habitación en algún pueblo joven en vez de hacerlo en distritos del centro de Lima, como sucedía en los años sesenta.
- 128 Las condiciones de habitación de los inquilinos también difieren de aquellas de los alojados. Hay menos habitantes por cuarto y más independencia en términos de baño propio (33 % de los casos), menos utilización de los artefactos eléctricos de los propietarios y un acceso independiente a la vivienda (40.7 %). No obstante, el estudio detallado de sus condiciones de vivienda nos muestra que lo que sucede es más la preservación de la calidad de vida del propietario que la existencia de buenas condiciones para el inquilino. Tal es el caso del tendido de la ropa, por ejemplo, que no se efectúa en el patio disponible en la vivienda principal, sino en el interior del o los cuartos arrendados.
- 129 De todas las viviendas examinadas, en sólo tres casos hemos encontrado que hay un contrato escrito que ampara el alquiler. Los primeros dos casos se dan en San Gabriel, con una habitación alquilada como tienda y uno de los departamentos en uno de los "edificios" de departamentos. El tercer caso se encuentra en San Juanito para la vivienda alquilada en su totalidad a una familia.
- 130 En Ciudad de Dios, donde no existen impedimentos legales para alquilar, no hay contratos. Ello atestigua del carácter informal del alquiler.
- 131 Hay que señalar, además, que la diferencia de precios encontrada para habitaciones semejantes no puede ser explicada en ventajas de localización u otras características de

las viviendas. Ello, unido a las razones por las viviendas. Ello, unido a las razones por las que se alquila y a la naturaleza no completamente terminada de las viviendas alquiladas, nos hace pensar que nos encontramos ante un mercado en formación y no consolidado en el que aún no existen reglas fijas.

- 132 La cuestión de la ilegalidad del alquiler en las barriadas (señalada en la ley 13517) debe ser examinada con cuidado. Llegado a un cierto grado de desarrollo de las edificaciones y con la seguridad de la tenencia del terreno ya obtenida, resulta imposible evitar que las casas se alquilen. La prohibición ha mostrado ser efectiva cuando la vivienda está poco desarrollada y ha jugado el rol positivo de evitar la especulación con el suelo. El ocupante real del suelo siempre ha sido considerado como el adjudicatario del título de propiedad respectivo, aún si aparecen otros nombres en los padrones oficiales. De este modo el adjudicatario del lote tenía que ocuparlo permanentemente o transferirlo, pero no alquilarlo ni venderlo, puesto que su inquilino tenía las puertas abiertas para reclamar se le adjudique el lote. Los edificado podía ser materia de transacción comercial, pero no el lote ocupado.
- 133 A pesar que ahora resulta poco practicable dicha operación, parece que sigue habiendo resistencias para alquilar todo o parte de la vivienda, además del hecho que generalmente estamos frente a propietarios de vivienda única que no tendrían donde mudarse. Resulta significativo que las excepciones empiecen a aparecer en San Juanito y San Gabriel, que constituyen los eslabones débiles de la cadena. Como se recordará, estos dos asentamientos no se iniciaron como pueblos jóvenes, sino a partir de asociaciones de vivienda que compraban terrenos, en las que no hay límite ni a la extensión de los lotes ni a su posibilidad de vender o alquilar el predio.
- 134 Es importante anotar que nos encontramos en estos casos no frente a la especulación con el suelo, sino frente a la valorización de la vivienda. Hasta el momento la vivienda ha tendido un valor de uso para su propietario. Ahora que hay algún tipo de servicio y equipamiento en el barrio que la vivienda tiene un cierto grado de desarrollo, empieza a aparecer para su dueño el valor de cambio de su vivienda, lo cual constituye otra nueva realidad de las barriadas, una vez que se consolidan. El otorgamiento de títulos de propiedad en la gran mayoría de pueblos jóvenes de Lima abona el proceso.

4. CONCLUSIONES

- 135 Partiendo de la idea que los alojados constituyen el futuro poblador de la barriada y analizando sus actuales condiciones de vida y perspectivas, hemos llegado a las siguientes conclusiones:
- El problema de la vivienda de los alojados es básicamente un problema de espacio y dependencia, que va agudizándose.
 - Frente a ello, la opción de quedarse en la vivienda conduce a una empeoramiento de las condiciones de vida en las viviendas existentes.
 - Los bajos ingresos de los alojados no les permiten intentar mudarse a urbanizaciones tradicionales o a viviendas alquiladas en la barriada.
 - La opción de la invasión, por la escasez de terrenos disponibles, no permite ninguna esperanza de mejora residencial, a menos de alejarse aún más de los centros de trabajo.

- La demanda de espacio para los hijos adultos de los propietarios del lote da escaso margen para atender una eventual demanda de alquiler del mismo espacio por personas o familias extrañas.

136 La realidad que hemos encontrado al acercarnos a las condiciones de vida dentro de las viviendas consolidadas de los barrios estudiados difiere de aquella que optimistamente podría tenerse cuando se examina la vertiginosa transformación de las esteras en ladrillos. Las condiciones iniciales de vivienda de las familias alojadas pueden ser mejores que aquellas de la generación precedente, pero las perspectivas finales no son las mismas. Obtener un terreno, urbanizarlo y lograr una vivienda similar a las que estamos estudiando parecería ser un sueño irrealizable para esta nueva generación en los momentos actuales.

NOTAS

16. Ma. Soledad SABORIDO; "EL ALLEGAMIENTO: UNA FORMA DE HABITAR POPULAR". Documento de Trabajo del Instituto de Estudios Urbanos de la Universidad Católica de Chile. Mimeo; Santiago, mayo de 1985, p. 6.

Ella señala que "Más allá de las circunstancias de subsistencia crítica que originan el allegamiento, éste también contiene valores como proyecto corresidencial, facilitador de un conjunto de relaciones de cooperación interfamiliar y vecinal claves para la sobrevivencia." (p. 16)

17. Las respuestas obtenidas al preguntar la edad en que se llegó a Lima son inconsistentes con aquellas del lugar de nacimiento, siendo que en las primeras tenemos más población limeña que en las segundas. Atribuimos esta inconsistencia a un sentido de pertinencia a la ciudad de Lima de quienes han nacido en la provincia (Lurín, por ejemplo) o en el departamento de Lima.

18. Hay un terreno mucho más vasto que ha sido defendido por la propia población: El derecho de vía del antiguo tren Lima-Lurín. La población de los distritos de San Juan de Miraflores y Villa María del Triunfo siempre consideró que alguna vez se convertiría en una vía de tránsito rápido hacia la ciudad. Inclusive se han dado casos en que autoridades y pobladores de los barrios aledaños han desalojado a quienes intentaban ocupar dichos terrenos, dando una muestra que es posible hacer una planificación participatoria de la ciudad, si se encuentran los consensos necesarios. No sabemos qué pasará con esta amplísima zona tan bien localizada, ahora que recientes decisiones gubernamentales han decidido un trazo distinto para el proyecto de transporte rápido masivo y que un barrio para niveles socioeconómicos altos prácticamente cierra la salida de los más de 10 km. de vía libre, con el consentimiento del gobierno municipal 1980 1983.

19. Federico ARNILLAS; "¿QUIENES SON LOS NUEVOS INVASORES?, INFORME DE INVESTIGACION"; CIDAP, Setiembre 1983.

Capítulo cuatro. Discusión

- 1 El presente estudio ha buscado responder las siguientes preguntas:
 - ¿Qué vivienda se logra construir con el tiempo en barriadas que ya tienen un grado avanzado de consolidación?
 - ¿En qué condiciones viven los pobladores de las barriadas luego de grandes esfuerzos en el mejoramiento de la vivienda y el barrio?
- 2 Pensamos que las respuestas están ya dadas.
- 3 Largos años han transcurrido en que la población vivió sin tener servicios e infraestructura indispensables para la vida adecuada en los barrios. Las duras condiciones de vida han sido asumidas por la población como el precio a pagar para disponer con el tiempo de una vivienda digna en un barrio aceptable. La precariedad de las condiciones iniciales del asentamiento era el acicate para el esfuerzo de la población, y se consideraba como una situación transitoria, ya que la meta consistía precisamente en la transformación del habitat. Hoy día, los baños mal equipados, el hacinamiento en pocas habitaciones terminadas y la falta de acabados en pisos, ventanas y puertas, testimonian condiciones de vida de las familias que todavía deben ser consideradas como subestándar. Padres de familia que en promedio han pasado desde los treinta hasta los 49 años mejorando las condiciones de su habitat, han modificado sustancialmente los lugares a donde llegaron. Sin embargo, estas modificaciones –extraordinarias, si se toma en cuenta el poco tiempo transcurrido– distan mucho de aquello que la sociedad debe considerar como un mínimo adecuado para la vida cotidiana.
- 4 A lo largo de los años se ha producido una nueva realidad en los barrios populares; se ha generado un espacio con características que guardan relación con la situación inicial de esteras de esas barriadas, pero que difieren de ellas tanto en los niveles de consolidación alcanzados como en la población que ahora albergan. Hay una nueva realidad urbana en la ciudad que tiene que ser reconocida, para poder apreciar en ella las nuevas características del problema de la vivienda y de la producción de espacio en la ciudad.
- 5 La importancia de la participación de los propios interesados en la solución de sus problemas de habitat constituye un tema recurrente en los expertos nacionales e internacionales sobre el tema. A diferencia de lo que comúnmente sucede en otros medios, en el proceso habido en Lima no han existido dos de las trabas generalmente consideradas como los principales obstáculos a los procesos populares de edificación de

viviendas: El suelo y los contextos anti participatorios. Ello le ha dado una particular amplitud al proceso de autoedificación, puesto que muy pronto se obtuvo la seguridad de la tenencia del suelo (vía el reconocimiento oficial a los asentamientos humanos) y los gobiernos siempre han reconocido la importancia de la organización vecinal, a pesar que no han estado de acuerdo en reconocer su rol de embrión de la democracia popular y en el papel que juegan en aspectos distintos de los relacionados con el habitat. Si se quiere, por tanto, examinar las posibilidades y los límites de los procesos de participación popular en la vivienda en gran escala, hay que poner los ojos en el Perú y en Lima.

- 6 La importancia del proceso en nuestro caso está mostrada por las miles de hectáreas urbanizadas y los cientos de miles de viviendas edificadas sólo en Lima. Debemos prestar atención ahora a los límites del proceso. Al examinar la vivienda en barriadas queda claro aquello que siempre se ha intuido, pero que en el caso peruano nunca se ha querido aceptar: La actividad espontánea popular en la edificación de viviendas tiene numerosos y gravísimos límites.
- 7 Nos encontramos aquí con los límites de la autoconstrucción sin el apoyo estatal, por parte de quienes más apoyo necesitan en razón de su pobreza. Resulta evidente en nuestro país que los sectores populares pueden desplegar inmensos esfuerzos en la solución de sus problemas y los del Perú. Lo que se necesita ahora no es tanto la "participación" de los pobres, sino aquella del Estado en una vía convergente. El problema de la vivienda de nuestro país no es el de la falta de esfuerzo y participación popular, sino el de la falta de una participación del Estado en la misma perspectiva.

1. EL PARQUE DE VIVIENDAS QUE SE HA PRODUCIDO

- 8 1.1 El fruto del esfuerzo autoconstructor de la población tiene muestras tangibles en los barrios estudiados. Con la excepción de Ciudad de Dios (cuyos orígenes también se remontan a una invasión de terrenos) todos ellos empezaron con viviendas de materiales precarios tales como la estera. Ahora gran mayoría de las viviendas tienen muros de material noble definitivo. Si consideramos que la construcción de la casa insume la totalidad de los ahorros familiares y gran parte del tiempo libre, no puede afirmarse que la vivienda construida expresa una riqueza oculta de los sectores populares. Esta afirmación –nunca escrita, pero a menudo expresada– sólo tiene el carácter ideológico de no reconocer los inmensos esfuerzos realizados en la consecución de un sólo objetivo, cual es la vivienda, en desmedro de la satisfacción de otras necesidades tales como la alimentación. El escaso mobiliario y equipamiento encontrados en los hogares revela los límites del ahorro familiar de los sectores populares, aún en aquellas familias cuyos jefes se acercan al fin de su vida productiva.
- 9 1.2 El número de ampliaciones no terminadas, sean abandonadas o en curso, así como las demandas de espacio y de mejoras, traducen la percepción de la población que su vivienda aún no es suficiente para atender sus necesidades. No obstante, hay una satisfacción en la población, que se expresó en nuestras encuestas cuando se consideró que la vivienda había llegado al tamaño que alguna vez se pensó. El estudio de las construcciones muestra que ellas aún no satisfacen requerimientos mínimos generalmente aceptados de seguridad y confort. Ello tiene su origen en la pobreza de recursos y los límites económicos de las familias, pero también se origina en una concepción de vivienda que ha determinado la construcción de edificaciones que podrían ser mejor concebidas para atender las necesidades de los sectores populares. Así como es

preciso destacar los límites del ahorro familiar que expresan las dificultades económicas de los sectores populares, tiene que enfatizarse también las carencias en apoyo y orientación técnica que redundan en viviendas que podrían acoger mejor a las familias que las habitan, siempre inscribiéndose en el carácter progresivo de su construcción.

10 1.3 Las condiciones de producción de la vivienda en barriadas se sintetizan en:

- Seguridad de la tenencia, adquirida generalmente en los momentos iniciales del asentamiento. La aceptación oficial generalmente temprana del asentamiento (su "reconocimiento"), el empadronamiento de los pobladores, que les garantiza el derecho de ser algún día recipientes del título de propiedad, así como la existencia de planos de lotización aprobados son los elementos básicos que otorgan esta seguridad. Con ello, la falta de los títulos de propiedad no es obstáculo para que se invierta en la vivienda.
- Completo desinterés estatal. No ha habido supervisión de las viviendas edificadas; no ha habido sistemas de orientación, ni apoyo alguno que puedan haberse traducido en un abaratamiento o búsqueda de eficiencia del proceso; no ha habido un programa especial que otorgue licencias de construcción para las viviendas en barriadas.
- Completa libertad de acción por parte del poblador. El adjudicatario del lote ha podido edificar allí el concepto de vivienda que ha deseado o podido, en los plazos y con las características que ha juzgado convenientes a sus intereses, en el contexto de la pobreza imperante en el medio.

11 1.4 Los resultados encontrados en viviendas con más de 15 años de formadas pueden resumirse en:

- La vivienda ni está acabada ni es lo suficientemente amplia como para brindar comodidad a sus habitantes. Es una vivienda subestándar.
- La vivienda tiende a cobijar más de una familia. Fue diseñada como unifamiliar, pero va transformándose en multifamiliar.
- El costo monetario de dicha vivienda presumiblemente es más alto que aquel de una vivienda similar edificada con otros sistemas. El costo social de esa vivienda es altísimo. Producirla requirió la desatención de otras urgentes necesidades. Vivir en una barriada ha significado problemas de salud y dificultades para una educación apropiada a los hijos.
- Es previsible el deterioro de las condiciones de vida en esta vivienda aún antes que ella se termine de edificar.
- La pobreza de sus habitantes subsiste, pero escondida tras los muros de la vivienda.
- Esta vivienda no asegura la provisión de espacio para generaciones futuras. El espacio ocupado está sub-utilizado en las plantas superiores.
- Esta vivienda necesita ser mejorada de manera masiva. No se trata de casos puntuales; el conjunto de viviendas producidas necesita de mejoras, además de procesos tendentes a terminarlas.
- En tanto que la vivienda en barriadas es una realidad masiva, las consideraciones anteriores son aplicables a alrededor del 30 % del parque de viviendas de la ciudad de Lima.

2. PERSPECTIVAS DE LA VIVIENDA EN BARRIADAS

12 2.1 Examinemos brevemente las perspectivas de este proceso espontáneo. Un porcentaje de las viviendas estudiadas, sobre todo aquellas situadas en los barrios cuyos habitantes tienen las mejores condiciones económicas, proseguirá su proceso de desarrollo hasta culminar. La mayoría sin embargo, parece que seguirá un desarrollo que no podrá alcanzar índices de habitantes por cuarto similares al promedio de Lima Metropolitana. El

ritmo de edificación tiende a descender, mientras que una tercera generación –los nietos del ocupante original del lote– llena las viviendas.

- 13 Para convertir estas viviendas en espacios independientes para los varios hogares que allí habitan, será necesario procesos de subdivisión que traten de solucionar *a posteriori* lo que no fue debidamente planificado. Un proceso de subdivisión como este implicará altos costos adicionales en la vivienda, si se quiere bien realizado.
- 14 Nada nos hace suponer que la fase actual de edificación de las viviendas estudiadas dé como resultado espontáneo una vivienda convenientemente terminada. Las perspectivas de quienes actualmente viven alojados en dichas viviendas también son difíciles: Buscarán quedarse, cuando la presión demográfica interna de la misma vivienda presione por una "rotación" de alojados.
- 15 2.2 Las perspectivas espontáneas de la vivienda que se está edificando ahora en las barriadas más jóvenes, son similares a aquellas de las viviendas viejas que hemos conocido. Las viviendas iniciadas en los últimos 10 años atraviesan, sin embargo, por fases iniciales que pueden posibilitar intervenciones correctoras, siempre y cuando haya quien las ejecute. No obstante lo anterior, el proceso que se desarrolla en ellas ocurre en una coyuntura socio-económica distinta de la existente cuando se iniciaban las viviendas que hemos estudiado. En los años ochenta ocurre un proceso de mercantilización de la producción de vivienda popular, haciendo descender el proceso de autoconstrucción directa. Se mercantiliza también el suelo, en tanto que inagotable reserva de eriazos en el desierto se torna demasiado cara de habilitar. Cambian también los patrones de consumo de las jóvenes generaciones, lo que puede hacernos pensar en la búsqueda de modelos de vivienda distintos a los que ahora son tradicionales. No es vano señalar, además, que las condiciones económicas para los sectores populares que inician la edificación de sus viviendas son más difíciles que aquellas de la generación precedente. Los años ochenta no son aquellos del *boom* de sustitución de importaciones, sino los de la crisis.
- 16 2.3 Las perspectivas de las jóvenes generaciones que no tienen techo propio (o el de sus padres) y viven en viviendas alquiladas en el casco central de la ciudad, son más duras todavía. Ellos habitan viviendas alquiladas en zonas en franco proceso de tugurización o similares. No tienen las aptitudes para edificar en barriadas. Podrían estar interesados en un mercado de alquiler distinto del actual: De bajo precio y con más espacio, aunque más alejado del centro de la ciudad. Las viviendas en barriadas no proporcionan esas condiciones de habitación para que ello sea atractivo. Ellos no tienen el "privilegio" de los hijos de la barriada de contar con la vivienda propia de sus padres, aunque sea en un pueblo joven. Tiene que tomarse iniciativas para la provisión de alojamiento para estas familias.

3. EL ESTADO Y LA VIVIENDA EN BARRIADAS

- 17 3.1 Hemos glosado algunas perspectivas espontáneas del problema de la vivienda que pueden deducirse a partir del estudio efectuado. Ellas no pueden ser consideradas como alentadoras. Sin embargo todo proceso social es reversible y, en este caso, interesa que sea revertido. Hay vías que posibilitan el mejoramiento de la vivienda que ahora se edifica, algunas de las cuales se desprenden del presente estudio.
- 18 Toda actividad de mejoramiento de la vivienda popular va a suponer se efectúen programas muy específicos de acción, que generen nuevos procesos sociales en que los

movimientos de pobladores serán los primeros interesados. Sin embargo, la tarea no puede ser cumplida exclusivamente en base al esfuerzo popular. La principal salida a los problemas que se prevén atraviesa por una necesidad de involucrar al Estado en la problemática de la vivienda en barriadas. Veamos por que:

- 19 Los programas estatales de vivienda de muy bajo costo han tenido menos difusión en Lima que en otras grandes capitales de América Latina, siendo sustituidos por un cierto "*laissez faire*" respecto de la formación de barriadas. Independientemente de lo acertado o desacertado de esta política de vivienda, el Estado no ha debido prescindir de otorgar un apoyo técnico en la construcción de las viviendas. Así como se contrata un cierto número de ingenieros y arquitectos residentes en las grandes edificaciones, es preciso que se cuente con un equivalente a cargo de los organismos estatales competentes, sean del gobierno central o de las municipalidades. La necesidad de apoyo técnico resulta aún mayor que en las grandes edificaciones, puesto que en este caso nos encontramos con viviendas construidas poco a poco y en diferentes momentos por familias no siempre calificadas técnicamente para hacerlo. La opción política tomada por los sucesivos gobiernos al no financiar siquiera un apoyo técnico a la autoconstrucción desnuda el carácter de clase de quienes hablaron de "apoyar" a la autoconstrucción. Este apoyo ha consistido en un mero desentendimiento de las necesidades populares de vivienda. En una ciudad como la nuestra en que las viviendas se auto-construyen, el rol del Estado pudo consistir en apoyar técnicamente el proceso, y en convertir lo espontáneo en un "sistema de autoconstrucción".
- 20 Ello, por cierto, debió estar acompañado por la dotación de materiales de construcción a bajo costo para quienes construyen viviendas de bajo costo.
- 21 Un Estado de carácter liberal puede negar que entre sus objetivos esté el de otorgar vivienda para los sectores populares, con el argumento que la empresa privada es reponsable de ello. Aún cuando la realidad peruana desmiente las bondades del liberalismo, ese mismo Estado liberal tendría la obligación de controlar que el proceso de edificación de viviendas se adecúe a determinados patrones y estándares. Esta labor de supervisión generalmente ha estado a cargo de los gobiernos locales, quienes expiden las licencias de urbanización y construcción. Pero el rol de expedición de licencias generalmente ha sido concebido más que en su función tutelar como una actividad productora de ingresos. Ni el gobierno central ni los organismos de control han tomado iniciativas visibles para corregir el proceso. Su silencio ha sido cómplice de esta situación.
- 22 En el supuesto negado que al Estado no le correspondiera la labor de vigilancia y promoción en la producción de vivienda popular edificada en las barriadas, ahora resulta que la vivienda popular tiene tales características que es imprescindible una iniciativa que trascienda a aquella de los pobladores para mejorarla. Esa iniciativa no puede provenir de otro sector de la sociedad que del Estado, esto es, del gobierno central y los gobiernos locales.
- 23 En realidad, el viejo adagio de "siembra vientos y cosecha tempestades" ahora aparece en toda su claridad: No es posible que continúe el desinterés de los gobiernos respecto de la vivienda popular que se está edificando y la que tiene que edificarse. La realidad actual es aún más difícil de enfrentar que aquella de los años sesenta. Es la realidad misma quien impone la necesidad a una intervención estatal.
- 24 3.2 Acerca de las iniciativas privadas necesarias para la atención del problema de la vivienda, es preciso hacer una distinción: La iniciativa privada es la que ha edificado las

barriadas, *bajo la forma de la pequeña empresa artesanal familiar*. El interés de los gobiernos no ha apoyado masivamente a esta modalidad empresarial que tiene como fin edificar una sola vivienda, sino la iniciativa privada burguesa (que ha edificado otro tipo de vivienda), dejando así al trasluz su carácter de clase. Los incentivos, liberaciones de impuestos, los créditos y las audiencias de los ministros no han ido a los pobladores autoconstructores, sino a grandes empresarios que no han mostrado interés en este problema de las mayorías. Si no ha sido éste su problema, no esperen ahora ganar los contratos para solucionarlo.

4. PRODUCIR LA VIVIENDA DE LOS AÑOS OCHENTA Y NOVENTA

- 25 4.1 La atención al problema de la vivienda puede separarse en dos aspectos: La creación de vivienda nueva y el mejoramiento de la existente. El tema del mejoramiento ha sido considerado poco atractivo, por pensarse que no es suficientemente rentable. Por esta razón la renovación de amplias zonas tugurizadas de la ciudad no ha estado en la orden del día. A la necesidad de renovar dichas áreas, se agrega ahora el imperativo de mejorar la vivienda que se edifica en las barriadas de la ciudad, lo que se desprende del presente texto.
- 26 El mejoramiento de la vivienda en barriadas constituye algo más que una obligación que el Estado no puede evadir: Si no se entiende que el desarrollo de la vivienda popular tiene efectos que van más allá que el bienestar puntual de los sectores populares, será más difícil emprender la tarea. No estamos hablando solamente de la vivienda para las mayorías urbanas, sino de su rol en el proceso de desarrollo de la ciudad y el Perú, ya que atender las necesidades de los sectores populares implica un proceso intimamente relacionado con el desarrollo mismo del país, en este caso, de la economía urbana. En momentos en que la ciudad percibe que necesita un mejor aprovechamiento de su espacio, nos encontramos con la existencia de un parque de viviendas en edificación que – bien promovido– podría producir alojamiento para más familias que las que actualmente las ocupan. La extensión de los terrenos de las barriadas de los años sesenta (y parte de las barriadas de los años setenta y ochenta) lo permite. Tenemos también el hecho reconocido que en la vivienda terminada y con servicios se desarrolla la tendencia a la producción de pequeñas empresas y talleres artesanales, apoyando el desarrollo de las actividades económicas urbanas. Todo ello, por cierto, se inscribe en perspectivas de desarrollo económico que cuestionan a fondo el tipo de desarrollo que tradicionalmente se ha efectuado en el país. En base a lo anterior, pensamos que las iniciativas estatales podrían cubrir los siguientes campos:
- 27 4.2 En las viviendas con cierta antigüedad.
- 28 De manera gruesa, es posible diferenciar cuatro tipos de barriadas, según el momento en que se formaron y el terreno que ocupan:
- Las barriadas de los años cuarenta y cincuenta, en terrenos muy escarpados (San Cosme, por ejemplo).
 - Las barriadas de los años sesenta y parte del setenta, en los grandes conos barriales de Lima, asentadas en terrenos de suave pendiente (como las del presente estudio).
 - Los bolsones de barriadas a partir de los años setenta (Villa El Salvador, Huáscar, Huaycán), formados por iniciativa del gobierno central o local.

- Las pequeñas barriadas de los años ochenta, en terrenos de difícil habilitación urbana.

- 29 Si bien es necesario intervenir en todas las barriadas de Lima, allí donde la factibilidad es inmediata es en aquellas de los grupos dos y tres. Se trata aquí de extensos pueblos jóvenes ahora bien situados respecto de la malla urbana, con viviendas en proceso de desarrollo. El principio de la intervención no puede consistir en un simple (y demagógico) "apoyo a las barriadas". Lo que la ciudad necesita es que se cumplan determinados objetivos sociales, tales como la provisión de espacio adecuado a bajo precio. Un plan de edificación de viviendas populares bien puede efectuarse sobre la base de las viviendas que ya están en proceso de construcción, así como apoyando el sistema de construcción que las produce y modificándolo donde convenga. Un sistema de apoyo técnico y créditos e incentivos a quienes en estos momentos quieren ampliar su vivienda, podría dar como resultado la mejor utilización del terreno existente, así como mejores condiciones de vida –y hasta ingresos adicionales– a quienes allí habitan¹⁶. Esto está muy lejos de las afirmaciones frecuentes en los últimos años que propiciaban los títulos de propiedad en los PPJJ. como modo de posibilitar el acceso al crédito para "terminar la vivienda". ¿De qué crédito estamos hablando? ¿Qué vivienda debe ser terminada? ¿Con qué características? ¿Cuál es el mejor modo de apoyarla: Mediante la expedición de licencias de construcción o mediante créditos supervisados? ¿Qué requisitos mínimos debe tener un departamento en pueblos jóvenes para ser alquilado? ¿Debe alquilarse? ¿Deben cambiar los jefes y directores de las reparticiones públicas responsables de la falta de interés en la vivienda popular? Sobre estas y otras interrogantes la experiencia adquirida por los técnicos peruanos nos proporciona ya algunas respuestas, que deben generar los primeros proyectos alternativos y la nueva legislación. En nuestros días no pueden tomarse iniciativas respecto de la vivienda en barriadas sin relacionarlas con el conjunto del problema que venimos observando. Si no se inscriben las acciones puntuales dentro de políticas explícitas de desarrollo de la vivienda en barriadas, estaremos repitiendo la consabida demagogia de acciones aisladas –aunque muy propagandizadas– cuya efectividad es nula para efectos distintos de los de clientelismo político.
- 30 Queremos, sin embargo, referirnos aquí a dos temas que requieren de una atención especial: Las nuevas tecnologías y el crédito para la vivienda.
- 31 4.3 La cuestión de las tecnologías apropiadas está de moda en la actualidad. Ellas pueden mejorar la calidad de la vivienda existente o por hacerse, así como mejorar las posibilidades de los bolsillos del Estado y de los individuos. No obstante, es preciso señalar que una nueva tecnología viene inserta dentro de todo un paquete tecnológico, que necesita ser desarrollado progresivamente y debe ser convenientemente difundido, tanto en los responsables de su ejecución como en los usuarios. Todos sabemos que es factible disminuir las dimensiones de ambientes tales como una cocina o un dormitorio, por ejemplo. No obstante, ello trae aparejada la necesidad de modificar el mobiliario de las viviendas, que constituye parte de este paquete tecnológico. De otro modo, encontraremos que la tradicional cómoda no va a entrar en las habitaciones de 6 m²., obligando a adquirir nuevos muebles. Ello puede generar mayores gastos que se traducirán en desequilibrios en la economía de los usuarios de la vivienda. Igualmente, un clavo mal puesto en una vivienda de paneles de quinchá puede descalificar tontamente el material. Los proyectos actuales en base a nuevas tecnologías deben tener como primer objetivo la difusión de las bondades del material (así como su puesta a prueba), razón por la cual el componente "educación y capacitación" es de la máxima importancia. De otro

modo, se corre el riesgo de generar masivos procesos de rechazo a las nuevas tecnologías¹⁷⁾.

- 32 4.4 Respecto del apoyo crediticio para la construcción de la vivienda por parte de los sectores populares tenemos más interrogantes que respuestas.
- 33 El aparato financiero peruano une a la debilidad de una sociedad con una reducida clase media, la ignorancia de quien nunca se ha interesado en los sectores de más bajos ingresos. A diferencia de otros países latinoamericanos como Colombia, y Brasil, tenemos menos posibilidades reales de ahorro masivo y menos experiencia –desde el Estado– en prácticas convencionales de ahorro y préstamo hacia los sectores tradicionalmente considerados como la demanda no solvente en vivienda. El reto que se tiene por delante es, entonces mayor, si se quiere desarrollar sistemas que lleguen a los más pobres. Sin embargo, no hay otra alternativa que la de convertir a los sectores de más bajos ingresos –una mayoría de la PEA– en sujetos de crédito. Su capacidad de ahorro y de inversión son patentes si se observa la transformación de esteras en ladrillo, aunque la valorización de dichos ladrillos indica que no podemos caer en optimismos absurdos. La voluntad de pago de los sectores populares organizados es, por lo demás, ampliamente reconocida. Sucede que los sistemas mismos de préstamo y recuperación deben ser modificados. Para esto también se necesitan "tecnologías adecuadas" algunas de las cuales ya han sido probadas, pero no generalizadas.
- 34 Respecto de la necesidad de imaginar sistemas que satisfagan la demanda realmente existente en el país, es conveniente mencionar que se aplica a economistas y banqueros lo que el arquitecto Giancarlo De Carlo relató a los arquitectos en 1984, a propósito de un proyecto de viviendas para obreros metalúrgicos italianos:
"Un grupo de trabajadores, sobre todo sus mujeres, me han dicho en un momento determinado que han querido tener un pedazo de tierra y de verde donde cultivar un huerto. Y yo, que estaba acostumbrado a los manuales de la arquitectura y de la urbanística, he dicho pues, 'Muy bien: Vamos a dividir el terreno verde; la parte de los prados para que cada uno tenga su pedazo y pueda tener su huerto allí'. Y ellos me han dicho: 'No señor, usted no nos ha comprendido. Queremos salir directamente de la cocina o de la sala y entrar directamente a la zona verde'. Y entonces les he dicho: 'Pero si todos hemos ya decidido juntos que las casas van a tener tres pisos'. Y uno de los obreros me respondió una de las cosas que jamás olvidaré: 'Yo soy metalúrgico. Si usted quiere saber cómo se trabaja el hierro yo se lo puedo contar todo; pero esto de los huertos es un problema de arquitectura y le toca a usted resolverlo'. Y lo he resuelto." ¹⁸
- 35 Lo cierto es que en las barriadas de Lima Metropolitana es patente una reducida capacidad de ahorro y una gran voluntad de pago. Es necesario revolucionar los sistemas de ahorro y crédito para que puedan llegar a quien está edificando un significativo porcentaje de las viviendas de esta ciudad y que necesita mejorarlas en bien del país.
- 36 4.5 En las viviendas en fases incipientes de edificación. Lo señalado líneas arriba tiene mayores posibilidades de aplicación en aquellos barrios que recién se inician. Sin embargo, existen algunos riesgos y limitaciones que se aplican a algunos barrios incipientes. En muchas nuevas barriadas es muy poco lo que se ha edificado y el masivo reparto de títulos de propiedad puede generar el peligro de la creación de un mercado de suelo en barriadas, lo que antes no existía. De no haber un oportuno apoyo a los sectores de más bajos ingresos, en momentos de apremio económico puede generarse la tendencia a vender el lote en vez de conservarlo, posibilitando la existencia –desconocida en los años sesenta y setenta– de personas que legalmente se apropien de más de un terreno en

barriadas. Existen experiencias en países tan disímiles como México y Marruecos en que sectores de muy bajos ingresos hacían una profesión de la producción de vivienda para renta en el lote que habitaban. Convenientemente aplicado, esto puede convertirse en un mecanismo de creación de empleo. Si esta producción de vivienda se efectúa por medio de un contratista privado, éste agregará al valor de la vivienda el costo que tendrá que pagar por la adquisición del terreno, lo que no sucede si es el propio habitante quien edifica bajo alguna fórmula que lo asocie a quien posee capital.

- 37 Una dificultad mayor se presenta en las numerosas barriadas recientemente formadas en lugares de difícil acceso y/o provisión de servicios. Aquí pareciera que la vivienda a ser edificada tendrá una utilidad sólo para su propietario y sus familiares, por lo que se requiere un especial apoyo técnico, a menos que la localización del lugar le incite a edificar departamentos o habitaciones para alquilar.
- 38 Junto con lo anterior, también tiene que señalarse que en las barriadas más nuevas habitan los pobladores más jóvenes y permeables a nuevos planteamientos, lo cual abre las puertas a soluciones innovadoras. Debemos señalar que las nuevas generaciones de limeños tienen cada vez menos prejuicios sobre la vivienda tradicional. Tomemos los ejemplos de Villa El Salvador y Huaycán, en donde los proyectos urbanos propuestos a la población no tienen punto de comparación con el tradicional trazado en damero o con las adaptaciones a las curvas de nivel que se encuentran en la mayoría de las barriadas. Sin embargo, tanto los Grupos Residenciales de Villa El Salvador como las Unidades Comunales de Vivienda (UCVs) de Huaycán son modelos urbanos que –al ser convenientemente promovidos– fueron aceptados por la población, y se constituyen en las unidades de la organización vecinal.¹⁹

5. LA NUEVA VIVIENDA POPULAR

- 39 5.1 Como se desprende del presente texto, la barriada no es gran proveedora de vivienda terminada a bajo costo. Tampoco se produce en condiciones espontáneas un importante y adecuado mercado de alquiler. En el Cono Sur, la vivienda producida es ocupada por el propietario y todo posible excedente de habitaciones –que no lo hay– es demandado por los hijos del propietario. La barriada, entonces, no provee de vivienda para quien no vivía anteriormente en ella, sino para parte de los hijos de los fundadores de la misma. Es, por tanto, necesario producir alojamiento nuevo. La experiencia nos muestra que sólo se puede producir vivienda nueva vía la barriada o mediante un esfuerzo estatal que hasta el momento desconocemos. Se precisa de un sistema nacional de producción de vivienda popular que reemplace en su alcance y mejore en sus resultados al actual. A los sin techo el exigirlo y al Estado encontrar las respuestas.
- 40 A pesar que se abre un importante campo de intervención en el mejoramiento de la vivienda ya existente en los barrios populares de Lima, lo cierto es que las iniciativas más inmediatas siempre estarán del lado de la creación de nueva vivienda. En la ciudad de Lima es cada vez más difícil y caro obtener y habilitar terrenos para nuevas urbanizaciones populares, pero ello aún es posible en las demás ciudades de la república. La experiencia de Lima debe servir para evitar errores ya cometidos y para generar ciudades medianas que puedan jugar el rol de acogedoras de población y propiciadoras de desarrollo socio-económico.

- 41 Ya hemos mencionado algunos elementos que debieran estar presentes al momento de proponer las nuevas viviendas, en especial la necesidad de concebir la vivienda no solamente para un uso unifamiliar sino multi-familiar. Quisiéramos discutir ahora algunos temas relacionados a las posibilidades de creación de vivienda nueva para los sectores mayoritarios del país y las condiciones de su desarrollo.
- 42 Toda propuesta de nueva vivienda popular debiera preocuparse en revisar lo que la experiencia nos indica respecto de dos temas: El tamaño de los lotes, así como el apoyo técnico y en inversiones de infraestructura por parte del Estado.
- 43 5.2 Acerca del tamaño de los lotes, se aceptan ampliamente las recetas del Banco Mundial que sugieren la necesidad de reducir lo más posible la dimensión de los lotes en barrios populares del mismo modo como se acepta que las capacidades de las redes de agua, desagüe y electricidad también deben reducirse. La experiencia de las barriadas consolidadas de Lima nos hace pensar lo contrario.
- 44 En el caso limeño, se desarrolló una actitud que buscaba disminuir la dimensión de los terrenos, debida al fenómeno de la subdivisión de los lotes. Para evitar la subdivisión de los terrenos en las barriadas, la actitud pública ha consistido en reducir la extensión de los mismos hasta tamaños en los cuales es imposible subdividir. De este modo, tenemos que con el tiempo los terrenos en la barriadas se han ido entregando cada vez más pequeños. De lotes que superan los 250 m² en algunas zonas antiguas y antes alejadas de Lima, se pasó a 200, 140, 120, 90 y hasta 76 m² en casos excepcionales. Que una vivienda unifamiliar puede construirse en un lote de tales dimensiones, ha sido siempre la justificación para estas reducciones. Ahora bien, los resultados examinados en este informe, así como experiencias recogidas en otros asentamientos de Lima Metropolitana llevan a constatar que la vivienda unifamiliar es sólo un modelo ideal, ya que la ocupación tiende a ser bifamiliar, cuando menos.
- 45 ¿Es posible edificar una vivienda bifamiliar en un lote de –digamos– 100 metros cuadrados? La respuesta es afirmativa. Sin embargo, el nivel tecnológico existente y la escasa dirección técnica con que pueden contar los autoconstructores nos hacen rechazar la idea de la reducción de la dimensiones de los lotes. Los proyectos de lotes con servicios actualmente en curso en Lima (En San Juan de Lurigancho y Villa El Salvador) han sido pensados buscando la mayor densidad inicial permisible, lo que implica la reducción del ancho de las vías y la producción de lotes con extensiones de 90 y 100 m² en promedio. La experiencia muestra que las altas densidades van a ser adquiridas a lo largo del tiempo en lotes mayores, puesto que las viviendas albergarán a más de una familia. De disminuirse la dimensión de los lotes a las extensiones señaladas es previsible que las viviendas a ser construidas adquieran la característica de hacinamiento y falta de espacio libre que las convierta en modernos tugurios.
- 46 Tal es la experiencia que se observa en barrios como El Rescate en el Distrito de Lima. Allí, a pesar que la excepcional cohesión de la población ha permitido una orientación técnica en la edificación de las viviendas relativamente efectiva, no se ha podido evitar que se construya el 100 % de la superficie del terreno, dejando sólo en algunos casos un espacio para el patio y los pozos de luz.
- 47 Tenemos que agregar que hay opiniones convergentes en el sentido anotado. En el reporte de investigación ya mencionado, Strassmann indica que:
- "Las oportunidades para efectuar mejoras parecen ser más admisibles si el lote es más grande. " (Strassmann, *op.cit.* p.11)

- 48 En resumen, tenemos que el problema de la dimensión de los lotes no es el problema del "lote mínimo". El tamaño de un lote está en relación directa a lo que se puede edificar allí con una tecnología dada. Tanto más tradicional el paquete tecnológico, más grande debe ser el lote. Como corolario, a una menor intervención innovadora del Estado debe haber una mayor extensión de los lotes.
- 49 Por último, convendría imaginar lo que sucedería en el caso de las dos viviendas de Alfonso Ugarte mostradas en el anexo de este estudio, si los lotes fueran de 90 m² (dimensión mínima dentro de la norma de zonificación residencial de densidad media, tipo R4) en vez de los 160 actuales. Es probable que la superficie construida en material noble sea la misma, con similares dimensiones en las habitaciones, pero el espacio sin construir se vería considerablemente menguado. Ese espacio no está vacío ni consiste en un simple patio: Es un verdadero espacio para la vida cotidiana, donde se lava y se juega, donde se crían los animales y donde se edifica en material precario todos los ambientes que no tienen ubicación en aquello ya construido en material noble.
- 50 Por ello, si asumimos que la vivienda edificada en las barriadas tiende a ser bifamiliar, según un patrón que se generaliza en todos los barrios de la ciudad, la extensión de los lotes no debe reducirse a las dimensiones mínimas propuestas por los reglamentos de construcción. Los cálculos acerca de las redes deberán tomar en cuenta también no tanto las densidades iniciales, sino las que finalmente alcanzarán esas urbanizaciones.
- 51 5.3 Tanto el asunto de la dimensión de los lotes como el de las tecnologías, así como todos los demás temas relacionados, nos conducen a señalar que ya no es posible dissociar la vivienda popular de la urbanización popular, tal como los pobladores de las barriadas lo han hecho ante la vista gorda del Estado.
- 52 Tener una propuesta de vivienda popular para los años que vienen implica disponer de mecanismos de promoción y seguimiento, así como ideas precisas de lo que se debe o, al menos, lo que no se debe hacer.
- 53 Ello refuerza la necesidad de contar con una asesoría técnica a la población en materia de diseño y construcción de las viviendas. La reducida actividad desplegada por el Estado y las Municipalidades en el saneamiento físico-legal de los asentamientos humanos se ha concentrado en los aspectos de trazado urbano y los servicios y equipamiento, más no en la edificación misma de las viviendas. La expresión misma de "saneamiento físico y legal", presente en la actual Ley de Municipalidades así lo denota.
- 54 Dentro de la tradición legislativa peruana, fue el interior de las viviendas el que concentró la preocupación hacia principios de siglo, cuando se establecieron normas precisas a ser vigiladas por las municipalidades respecto de las dimensiones de las habitaciones, el material de los tabiques, la tenencia de animales dentro de la vivienda y otros aspectos similares. Esta tradición se ha perdido, pero debe retomarse. En tanto que se trata de un nuevo esfuerzo a efectuar, que abrumaría las aún escasas posibilidades de acción de los municipios, es necesario diseñar los modos de intervención posibles, así como los incentivos del gobierno central, las áreas de preferente atención y la forma de financiar tales actividades.
- 55 En nuestros días, ENACE viene financiando proyectos de lotes con casi-servicios en ciudades del país, los que se entregan con los planos de... todo lo que podrá venir posteriormente. Las bases de la licitación, sin embargo, no han contemplado siquiera la posibilidad de proveer al usuario de planos-tipo de la vivienda que éste vaya a edificar. La Municipalidad de Lima Metropolitana, a su vez, ha desarrollado los proyectos de Huaycán

y Laderas del Chillón que inspiraron los proyectos del Gobierno Central. Se trata de propuestas de urbanización que son un punto medio entre la barriada y el lote con servicios. No es éste el lugar para discutir dichas propuestas urbanas. No obstante, conviene citar los resultados de la investigación de Strassmann, coincidentes con lo observado en Huaycán:

"Los resultados de una Encuesta de Hogares en Lima sugieren que la capacidad económica para mejorar la vivienda tiene menos importancia que la voluntad misma de hacerlo, que a su vez depende de la facilidad de acceso a los sistemas de agua y desagüe." (Strassmann, *op. cit.*, página 1)

- 56 Respecto de la vivienda, hay que señalar no obstante, que si no hay un proyecto específico de apoyo, financiamiento y seguimiento de las casas que construirán estos adjudicatarios convertidos en pobladores, se tendrán resultados similares a los que hemos revisado en el presente estudio. Recordando el inicio de este libro, de lo que se trata es de la provisión de vivienda popular y no de terrenos a ser habilitados por medio de la autoconstrucción espontánea.

- 57 Observadores externos también apoyan la idea de lo necesario de la asistencia técnica para la vivienda que se autoconstruye.

"El reto para el Banco de Materiales es de balancear la necesidad de asistencia técnica de los prestatarios con el costo que implicaría proveerla. No es ni factible ni deseable dictar técnicas de construcción y sancionar a los prestatarios por infringirlas. En vez de ello, el BM podría buscar proveer de apoyo a quienes lo desean, a través de material escrito e ilustrado, así como visitas de campo. Podrá considerarse el uso de estudiantes de arquitectura e ingeniería." (PADCO, *op. cit.*, pág. 97).

- 58 Nos encontramos aquí con la vieja idea de los créditos supervisados, que ya se efectuaron en el Perú durante los años sesenta. Este tipo de crédito ya mostró empíricamente sus ventajas, por lo que sólo es necesario se generalice el sistema. Resultaría impúdico mencionar la cantidad de créditos asistidos que actualmente se planea otorgar en barriadas, asociaciones y cooperativas de vivienda del país.

6. POR TODO LO ANTERIOR...

- 59 Es necesario repensar las fórmulas de provisión de vivienda popular, aprendiendo las lecciones de la vivienda edificada espontáneamente por los sectores populares.
- 60 El Estado no puede eludir más la necesidad de actuar sobre el problema, ya que la autoconstrucción espontánea no ha mostrado ser una solución eficaz al problema de la vivienda popular.
- 61 De lo que se trata no es sólo de cambiar de legislación ni de reformar aparatos manifiestamente ineficaces. De lo que se trata es de generar otro proceso social que produzca la vivienda popular que se necesita.

7. LOS POBLADORES Y LOS SIN TECHO

- 62 Llegamos, cansados, al final de este texto. Es necesario referimos a quienes han modificado la realidad de la vivienda popular en nuestro medio: Los pobladores de las barriadas. Como queda claro, su esfuerzo requiere de un complemento por parte de la autoridad pública. El reciente proceso de entrega de títulos de propiedad en Lima ha

zanjado definitivamente el problema de la tenencia de la tierra, *pero no ha resuelto el problema de la vivienda.*

- 63 Nuevos estilos de vida y un modo distinto de situarse frente a los problemas sociales caracterizan a las jóvenes generaciones de sectores populares, en especial a quienes son "hijos de la barriada". La experiencia acumulada señala que el esfuerzo colectivo ha permitido obtener un espacio en la ciudad y urbanizarlo, enfrentándose a veces con las autoridades estatales. El balance de la situación de la vivienda producida en asentamientos con más de 15 años de lotizaciones nos muestra que todavía son necesarios importantes esfuerzos para terminar las construcciones y que estos esfuerzos no pueden ser personales y aislados, sino que requieren de modificaciones en las políticas del Estado. El balance muestra también que es poca la vocación de cambio de los gobiernos respecto de la vivienda popular. Para lograr las modificaciones que se requieren es necesario en primer lugar un cambio en la actitud de los pobladores de las barriadas, en especial de quienes viven como alojados: El problema de la vivienda no puede ser considerado más como un asunto privado de las familias, sino que tiene que ser asumido por las organizaciones de los sin techo como un asunto público.
-

NOTAS

16. Esta no ha sido la política del Banco de Materiales desde su fundación. Sus cifras nos muestran que de los 15,000 préstamos otorgados en Lima hasta la fecha, apenas el 23 % fueron a las barriadas (21 % del monto prestado). Además, el 64% del monto total se ha destinado a la edificación de viviendas nuevas. Tan sólo el 10 % ha sido prestado a quienes perciben menos de dos salarios mínimos vitales, mientras que el 24 % beneficiaba a solicitantes con más de 5 SMV. El 85 % de los créditos ha sido pagado mediante descuentos hechos en la planilla del prestatario... Por último, si bien apreciamos con el actual gobierno un notable esfuerzo que duplica el número de préstamos, éstos no han pasado de 3,662 en 1986 (1087 en PP.JJ.), cifras que no resisten comparación con los 320,000 lotes existentes en barriadas de Lima.

17. Ver al respecto, Gustavo RIOFRIO; "LA ACEPTABILIDAD DE NUEVAS VIVIENDAS EN TIERRA", ponencia presentada al Seminario Latinoamericano de Construcciones Sismo Resistentes. Pontificia Universidad Católica del Perú; mimeo, mayo 1983.

18. Intervención en el Foro Internacional: "ALTERNATIVAS A LA CIUDAD ESPONTANEA" organizado por la Universidad de Los Andes. Bogotá, abril de 1984. En: cuadernos PROA # 9; Bogotá, marzo de 1986, pág. 17.

19. Ver al respecto Gustavo RIOFRIO; "HABILITACION URBANA CON PARTICIPACION POPULAR: TRES CASOS EN LIMA-PERU." Aonderpublikation der GTZ # 189; Eschborn RDA. noviembre 1986.

Anexo. Las viviendas por dentro

- 1 En esta breve sección trataremos de suplir la frialdad de las estadísticas, presentando algunas reflexiones que surgen al visitar el interior de viviendas en la zona del estudio. La comprensión de los entrevistados nos permitió recorrer con prolijidad el interior de dos viviendas en cada uno de los sectores estudiados, lo que se refleja en los esquemas que se presentan en esta sección. Se procuró seleccionar aquellas que se acercan a la vivienda promedio de cada sector estudiado, lo que no siempre fue posible. No obstante, pensamos que este acercamiento servirá para estimar mejor las características de la vida de propietarios, alojados e inquilinos, los resultados del esfuerzo autoconstructor de las familias, así como la realidad encontrada por nosotros al hacer las entrevistas del estudio.

1. EL DISEÑO DE LA VIVIENDA

- 2 Las viviendas han sido edificadas siguiendo los patrones de diseño predominantes en la sociedad limeña, esto es, definiendo áreas públicas (sala, comedor) totalmente diferentes de las privadas (dormitorio, cocina) que es donde se desarrolla la vida cotidiana. De modo general, no encontramos un ambiente previsto como garaje, contrariamente a una observación que se generalizó en los años sesenta. A pesar que resulta evidente que los constructores prevén la construcción de sus viviendas, según las necesidades que quieren atender y sus recursos, resulta menos clara la existencia de un plan general de distribución de los ambientes y de un plano de la vivienda. Se puede decir, entonces, que no hay una planificación de la vivienda, lo cual trae aparejado un cierto número de problemas importantes. Con el tiempo, necesidades inmediatas pueden determinar que determinados ambientes de la vivienda sean usados de manera distinta a como se planificó o, en otros casos, que tenga que efectuarse arreglos o parchados posteriores para poder cumplir viviendas subdivididas, en las que –como en Ciudad de Dios– ha habido que efectuar varias modificaciones para poder adecuarlas a los nuevos requerimientos. Tenemos así la vivienda de Ciudad de Dios en que se ha modificado la esclacra para dar independencia al acceso al segundo piso. Igualmente, una de las viviendas de San Juanito (V. 7) tienen el momento un solo baño, que corresponde al inquilino.

- 3 Puede notarse que varias casas se construyen en base a un agregado de cuartos, dando como resultado que la circulación tiene que efectuarse atravesando todos los ambientes. El caso caricaturesco está en una vivienda de San Gabriel (V. 10), en la que la porción reservada al propietario resulta siendo una tripa con una circulación tortuosa. Otra solución de circulación está sugerida en las viviendas –aún precarias– de Alfonso Ugarte, en las cuales hay un corredor que comunica todos los ambientes de la vivienda, sin que haya otro tipo de comunicación. Contrástese ambos casos con las viviendas entregadas por el constructor en Ciudad de Dios, que tienen una sala que sirve como punto de distribución a toda la vivienda, inclusive, para comunicar a las diferentes familias que habitan en el primer piso.
- 4 Mientras que algunos primeros pisos tienen una distribución que sugiere la carencia de un plano al inicio de la obra, no parece suceder lo mismo con los pisos superiores. Allí encontramos una idea de la distribución y los servicios de todo el piso, aún cuando éste se ejecute por partes. Esto seguramente tiene relación con el hecho que las necesidades estructurales de un segundo piso obligan a obtener un consejo especializado, que se traduce en un planteamiento para el conjunto del piso, en base a lo ya existente. Algunos de estos segundos pisos muestran que el propietario ha cambiado la concepción original que tenía de su vivienda. Tal es el caso de viviendas en San Juanito, San Gabriel y Ciudad de Dios, en las que se han anulado escaleras que comunicaban de la vivienda del primer piso al segundo para edificar escaleras independientes. De este modo se independizan los segundos pisos del primero. La vivienda N° 9, en San Gabriel, nos proporciona un buen ejemplo de ello, puesto que el segundo piso fue planeado como la parte privada del primer piso y ahora se independiza obligando a efectuar acomodos difíciles en el primer piso. Aquí se trata de un caso extremo, puesto que la edificación tiene 10 habitaciones –todavía no terminadas en el segundo piso– y los 7 miembros de la familia duermen en un solo cuarto, obligados por el hecho de destinar un gran ambiente como almacén, además del ambiente que funciona como sala. La obra se encuentra paralizada por falta de recursos de los propietarios, quienes han alquilado una habitación en el segundo piso y no saben cuando concluirán con la edificación del resto. Como se aprecia en el plano respectivo, para no tener contacto con el inquilino se han visto obligados a hacer una escalera independiente a un costado de la vivienda. En este caso es de suponerse que se prescindirá del inquilino cuando mejora la situación económica o cuando alguno de los hijos se case (lo que supondrá un deterioro económico para la familia debido a la pérdida del ingreso que ahora proporciona el inquilino).
- 5 Examinando la evolución de las viviendas, pareciera que existen tres posibilidades de diseño:
 - Vivienda, según un plano convencional. Aquí tenemos la casa N° 8 en San Juanito, planeada y ejecutada según los patrones convencionales de la clase media limeña. Excepto por una mala solución al problema de la ventilación del baño situado en el primer piso, el plano de esta vivienda podría ser aceptado por la oficina de licencias de construcción de una Municipalidad como Magdalena del Mar, por ejemplo.
 - Vivienda en base a módulos. Se trata de un núcleo básico y de agregados. Estos agregados pueden ser habitaciones dispersas o departamentos sin conexión entre sí. La vivienda N° 12, que ocupa un lote en esquina en Santa Rosa, por ejemplo, tiene dos secciones separadas por el patio y a pesar que hay un mismo acceso para ambas, es previsible que luego se independicen. En esta vivienda, además, se aprecia que probablemente para ahorrar espacio se eliminó un comedor. Pero allí se ha encontrado una solución al problema del acceso

independiente, aunque en este momento no haya independencia, debido a que la vivienda se encuentra dividida.

- Vivienda en base a un agregado de habitaciones. En este caso no hay un planteamiento de diseño de la vivienda, ni siquiera en el núcleo básico. Aquí se trata de habitaciones que se construyen en momentos distintos, y con objetivos precisos, pero que se agregan unas a otras. La vivienda N° 5, en Alfonso Ugarte, nos proporciona un ejemplo. Aquí se ha empezado con dos módulos sin relación aparente entre sí. A medida que continúe la edificación el lote se va a llenar de ambientes sin una relación coherente entre sí, tal como sucede en San Gabriel. Sin embargo, tanto las viviendas con inquilinos de San Gabriel como de San Juanito parecen caer en la categoría anterior debido a que se trata de subdivisiones y agregados de cuartos a esas subdivisiones.
- 6 Los problemas de diseño señalados pueden deberse no solamente a la falta de una planificación de partida, sino como fruto de decisiones que se toman en el momento y que posteriormente condicionan futuras decisiones. Así, tenemos las cuatro viviendas de Santa Rosa y Alfonso Ugarte en las que se construyó una letrina dentro del lote convenientemente alejada de los dormitorios, por razones sanitarias.
 - 7 Cuando llegaron el agua y el desagüe al barrio, los propietarios de San Gabriel –que han construido más que en los dos ejemplos de Alfonso Ugarte– han consolidado la letrina sin mudarla de lugar, decisión que no nos parece acertada, por lo menos en la vivienda de San Gabriel que tenía la letrina en el extremo del lote.
 - 8 Las dos viviendas de Alfonso Ugarte, con un grado de consolidación bastante bajo, nos proporcionan además un buen ejemplo de las alternativas de ocupación del suelo en función de necesidades vitales de habitat. Una de ellas tiene todos los ambientes de una vivienda desarrollada, pero en material precario (v.6). Encontramos una sala, cocina, comedor y dormitorios independientes. La otra vivienda tiene tres habitaciones –todas de material noble– en las que se concentran todas las actividades. En el primer caso, los habitantes tienen una cierta y muy precaria privacidad en sus dormitorios, aún a costa de malas condiciones habitacionales. En el segundo caso, 9 a 11 habitantes viven en un solo dormitorio, abrigados del frío y los visitantes indeseados. Pareciera que en el primer caso se ha privilegiado la independencia y en el segundo la seguridad, alternativa sobre la que siempre será difícil escoger.

2. LAS TECNICAS CONSTRUCTIVAS

- 9 Tómese un lote rectangular, elevénse dos paredes a los lados, téchese. El techo puede sobresalir xx centímetros sobre la línea de fachada. Tal parece ser la solución de diseño de las viviendas de pueblos jóvenes, lo que produce que las variantes en las fachadas sean únicamente la ubicación y el número de puertas y ventanas, así como uno que otro adorno. Como resultado tenemos que a pesar que los pobladores han tenido resistencias a adoptar los planos-tipo que en ocasiones se les ha proporcionado (arguyendo que quieren construir una vivienda adaptada a sus necesidades y distinta de la del vecino), una vez que toda la calle tiene viviendas con las segundas plantas construidas, ésta tiene un aspecto sorprendentemente igual y monótono.
- 10 Esta monotonía es un reflejo de la poca capacidad económica de la población para reproducir modelos urbanos y arquitectónicos que les son ajenos, pero a los que se sienten atraídos debido a la dependencia cultural en que se encuentran. El mismo tipo de

vivienda puede encontrarse en barrios de más altos ingresos, pero que poseen los recursos para variar los materiales y acabados, dando resultados algo distintos, ya que se agregan la pintura de fachadas, árboles y farolas en las calles, bancas, etc., etc; Además de problemas de diseño, las características de estas viviendas tienen que ver con las técnicas constructivas generalizadas en los pueblos jóvenes.

- 11 Tal parece que se construye del modo más sencillo, que consiste en elevar paredes y poner vigas de modo lineal. Eso es lo que se sabe hacer, es el modo de construir las viviendas y consiste en el punto de partida en la edificación. Es entonces, la solución de estructura la que condiciona el diseño. Aún más, existe la tendencia a efectuar dos habitaciones en el frente de la vivienda, con paredes intermedias que van corriendo hacia el fondo del lote. Ello –que puede justificarse allí donde los lotes no tienen mucho frente– determina ambientes demasiado grandes y un mal aprovechamiento del espacio. Compárese, por ejemplo, las viviendas de Ciudad de Dios con las de San Gabriel y San Juanito, todas en lotes con 10 metros de frente. En Ciudad de Dios tenemos tres habitaciones en el frente, con un mejor aprovechamiento del espacio, mientras que en los otros barrios tenemos dos.
- 12 Se ha observado a menudo que hay un sobredimensionamiento de las columnas en las viviendas de los pueblos jóvenes. El detalle de nuestro estudio no permite pronunciarse sobre el particular, pero podemos efectuar otras observaciones sobre el tema de las columnas.
- 13 En determinado tipo de edificaciones, para que funcionen como una sola estructura y para que los pisos superiores tengan suficiente apoyo, es necesario construir columnas. La primera observación es que no siempre es necesario hacerlas. De hecho, todo hace pensar que las viviendas de Ciudad de Dios tienen muros estructurales, lo que hace innecesarias las columnas si se construye solamente un segundo piso. Inclusive puede suceder que –de agregarse de manera incorrecta algunas columnas a la estructura– se produzcan efectos totalmente opuestos a un supuesto aumento de la resistencia sísmica del inmueble, puesto que la estructura pre-existente (sin columnas) no va a funcionar como ha sido calculada y será trabada por una columna que está trabajando de modo aislado. En la vivienda de un solo piso de Ciudad de Dios (V.2) puede observarse el rol de soporte estructural que juega el muro en la pequeña saliente que existe a ambos lados entre la sala y el comedor. Debido a un desconocimiento del papel que juega dicho muro es que en la otra vivienda visitada en Ciudad de Dios –que ha sufrido ampliaciones a partir de un casco igual a la primera– se ha eliminado dicho refuerzo; ello puede acarrear graves peligros para el inmueble si se efectúa sistemáticamente y sin previsión. De modo general, puede afirmarse que la mayor parte de las viviendas estudiadas han podido construirse sin la necesidad de las columnas, lo que las hubiera abaratado sin menoscabo alguno de sus condiciones fortaleza y seguridad antisísmica. Para ello, por cierto, hubiera sido necesario ceñirse a determinadas reglas muy sencillas que aseguren el resultado deseado.
- 14 La vivienda (V.9) de San Gabriel nos muestra el problema opuesto. Parte sustancial de la vivienda podría haber sido edificada sin hacer uso de costosas columnas. Pero nos resulta difícil entender de qué modo se apoya el techo en la parte posterior izquierda de la construcción. Una de las habitaciones vacías así como el hall de distribución que están en el segundo piso no parecen estar suficientemente apoyados en el primer piso. Allí parece ser necesaria al menos una columna. El detalle del levantamiento de esta vivienda no permite saber si hay refuerzos en la paredes que cumplan ese rol. En todo caso, estos refuerzos resultan aún más caros que una columna que cumpla ese mismo rol y

difícilmente se pueden justificar en diseños de viviendas como las que estamos examinando.

- 15 De modo general, pensamos que la falta de columnas en lugares clave, así como su uso innecesario resultan problemas aún más importantes que el uso de demasiadas varillas de construcción que sobredimensionan la columna y encarecen la vivienda innecesariamente.

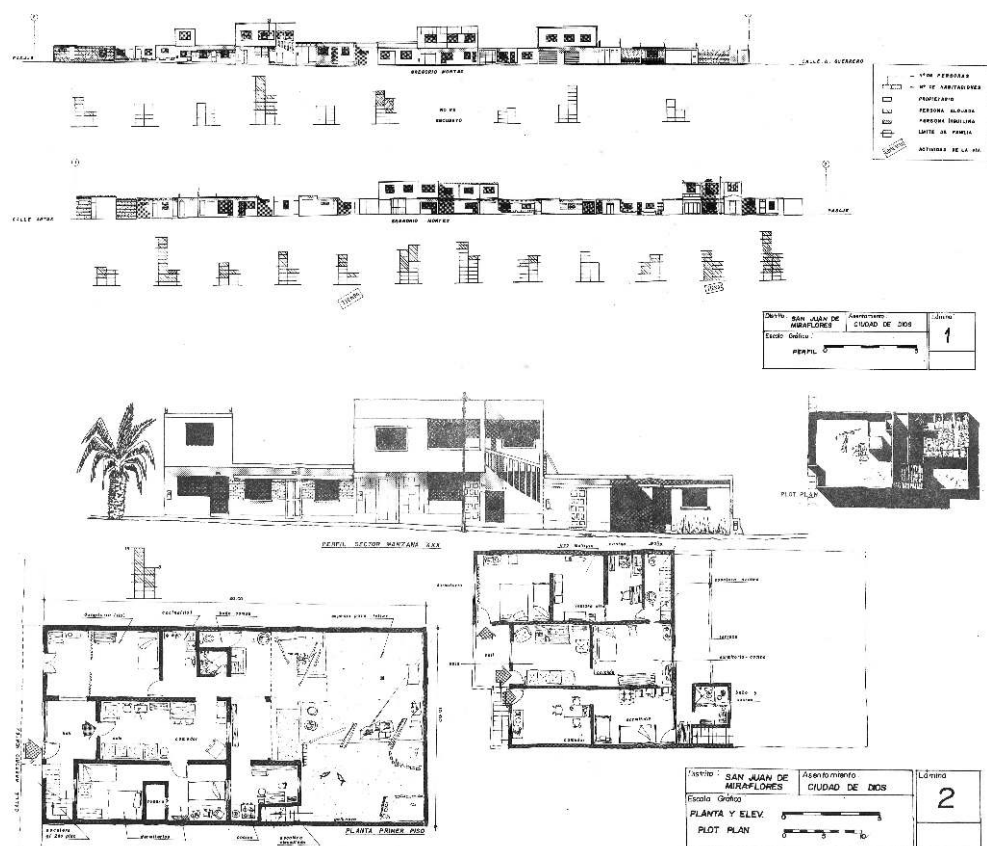
3. LOS AMBIENTES DE LA VIVIENDA

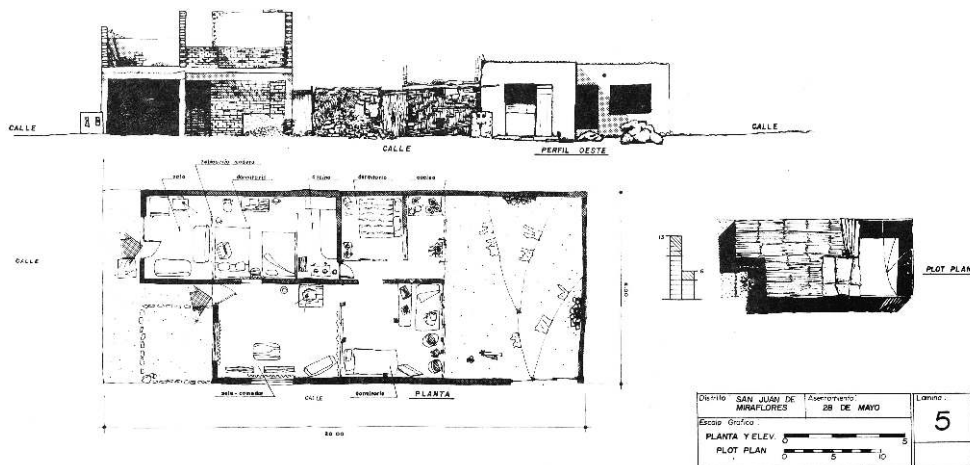
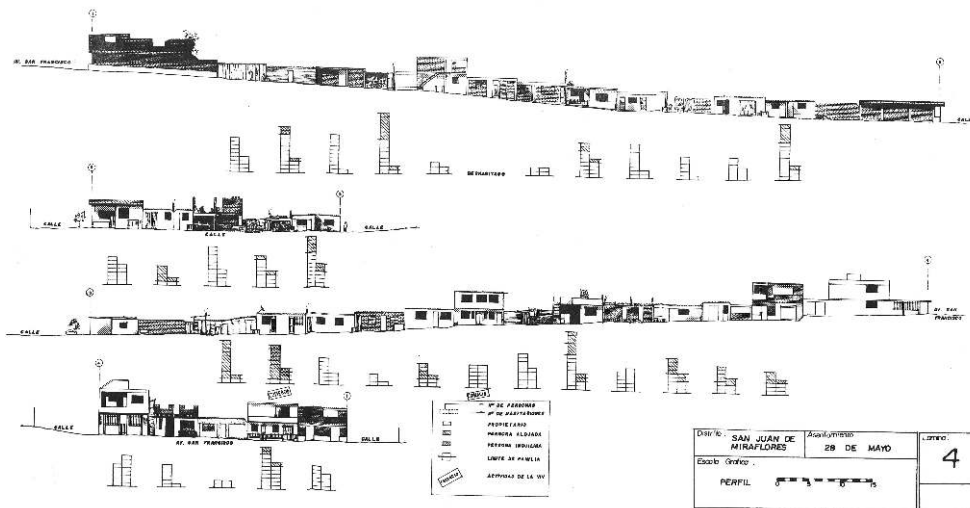
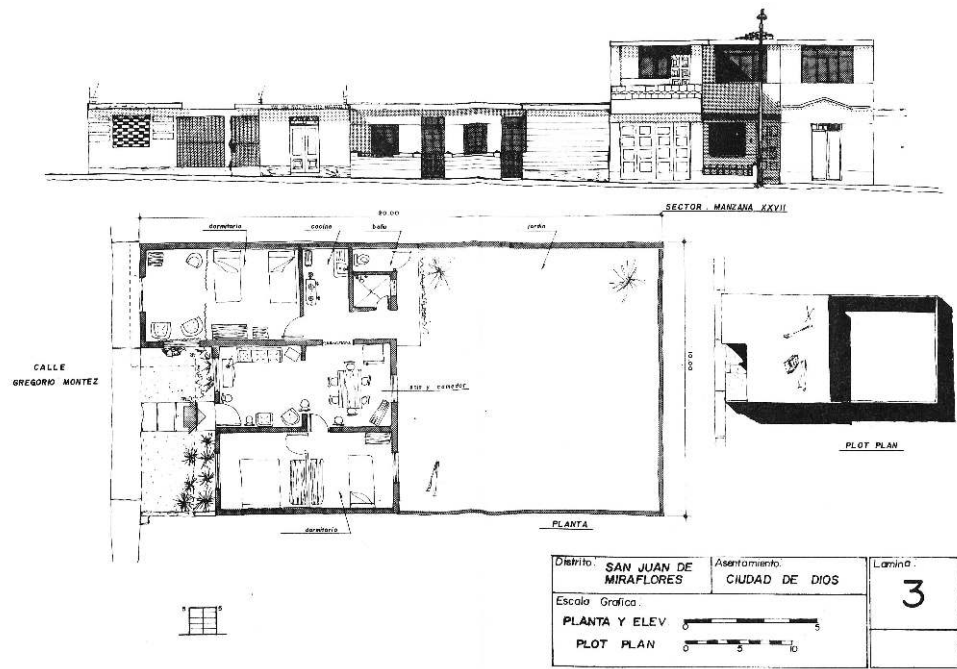
- 16 En el segundo capítulo hemos estado refiriéndonos al número de habitaciones por persona o, más bien, al número de personas por habitación. Como es usual en estos casos, se considera como habitación a todo aquello que no sea cocina, baño o pasadizo. Una mirada a los levantamientos de las viviendas presentados nos hace apreciar mejor el hacinamiento que hay en algunas viviendas en las que los dormitorios albergan a demasiadas personas sin discriminación de edad y sexo. En algunos casos este problema podría haberse solucionado con un uso mejor de la vivienda ya construida, pero en otros simplemente sucede que faltan habitaciones. Puede apreciarse, además, que los dormitorios tienen una insuficiente separación entre sí. A pesar que no todos los casos son iguales, encontramos como constante que los dormitorios de los alojados e inquilinos se diferencian de aquellos de los propietarios en que son multifuncionales: Sirven no sólo para dormir sino para otras actividades desarrolladas a lo largo del día. Ello muestra que el espacio vital de sus ocupantes se comprime a esta habitación y que las demás habitaciones serán usufructuadas, como es lógico, solamente por sus propietarios. El problema de espacio aquí aparece de una manera evidente. En estas habitaciones transformadas en departamentos se duerme, se cocina y hasta se trabaja. La vivienda N° 10 de San Gabriel, con inquilinos, muestra las difíciles condiciones de vida: Un ropero en el segundo piso ha sido transformado en cocina, la ropa tiene que tenderse a secar al interior de la habitación, hay poca luz y ventilación. Tal como en una vivienda tugurizada del centro de Lima.
- 17 Un ambiente generalmente descuidado, aún en las viviendas consolidadas, es el cuarto de baño. De modo general hay una cierta desatención en la ubicación y dimensiones de baños, lavaderos y hasta cocinas. En algunos casos el baño es solamente un botadero y tenemos una vivienda en 28 de Mayo que no tiene siquiera un silo, a pesar de haber agua corriente en el barrio. En la mayoría de casos hay solamente un baño y está mal ubicado, llegándose a extremos como en la vivienda de San Gabriel en que –luego de las subdivisiones– en el momento no hay un baño en el departamento que ocupa el propietario. Este baño está previsto debajo de un escalera; cuando sea construido difícilmente habrá una solución para la falta de ventilación.
- 18 Ventilación e iluminación defectuosas son una constante en las viviendas.
- 19 El patio es un ambiente que juega importantísimo rol. En las viviendas precarias el patio resulta organizando el espacio, lo que se nota en algunas viviendas consolidadas. En algunos casos el patio es el lugar de comunicación o separación de ambientes. Así tenemos una cocina o dormitorios que están al otro lado del patio.
- 20 La falta de espacio construido y su precariedad presionan para el uso de la parte no construida del lote, que se va transformando en patio. Todo aquello que no encuentra lugar en la vivienda tiene su "sitio" en el patio. Ello puede tener relación con otros dos

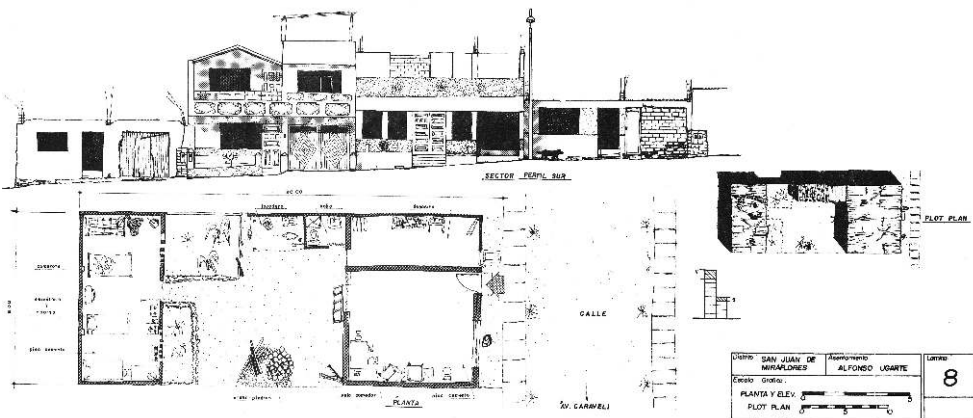
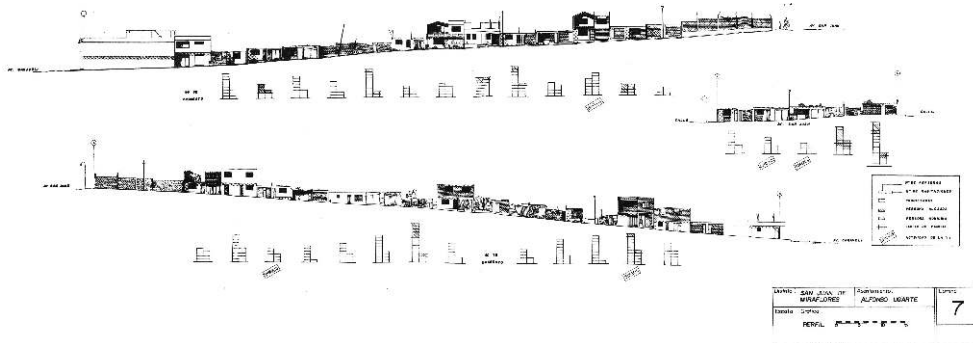
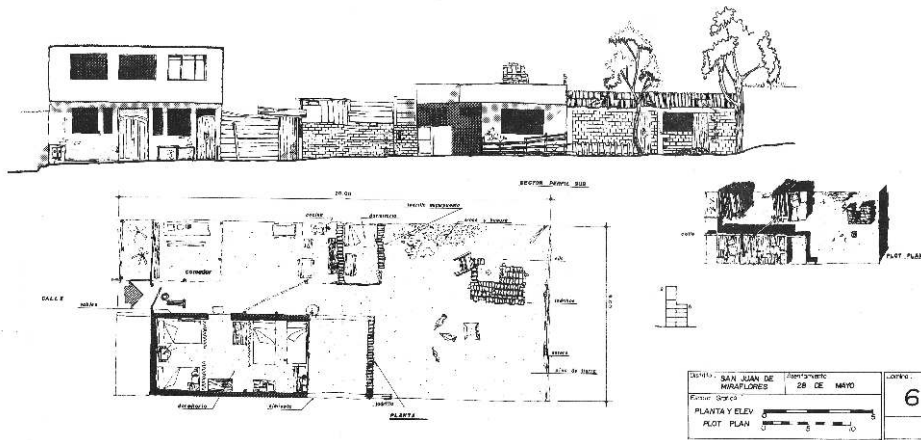
aspectos adicionales. Por un lado, las grandes extensiones descubiertas que sirven de extensión de la vivienda rural o peri-urbana. No puede concebirse la vivienda rural sin espacios abiertos que la prolongan, lo que se traduce a escala urbana en la barriada. Otro aspecto tiene que ver con la falta de techos de material noble que –obviamente– no pueden ser usados tal como se usan las azoteas limeñas, esto es, amontonando bienes en desuso y criando a un eventual animal domestico. El patio cumple también esa función de azotea.

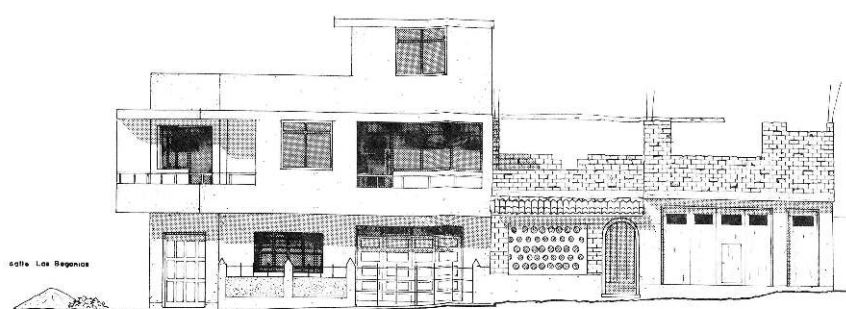
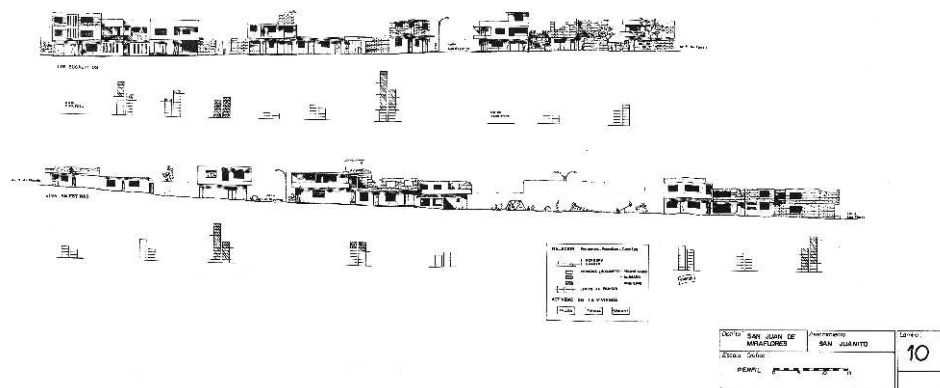
- 21 Como observación final, señalamos la falta de mobiliario de las viviendas. Excepto lo observable en San Juanito, es necesario conocer el interior de las viviendas para contrastar la apariencia que se oculta tras fachadas que en algunos casos hacen recordar aquellas de barrios con niveles económicos más altos.

Mapas

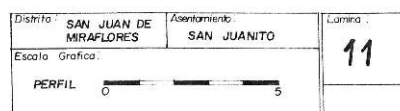


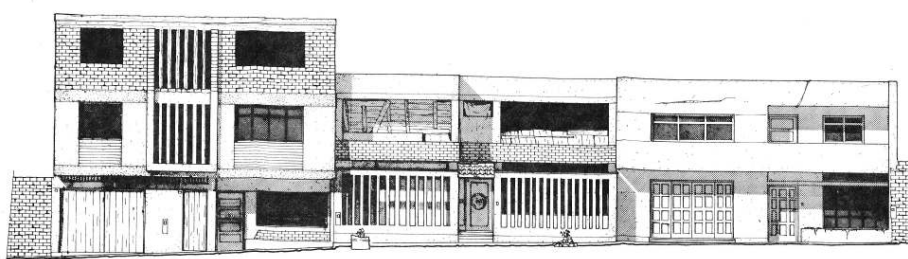
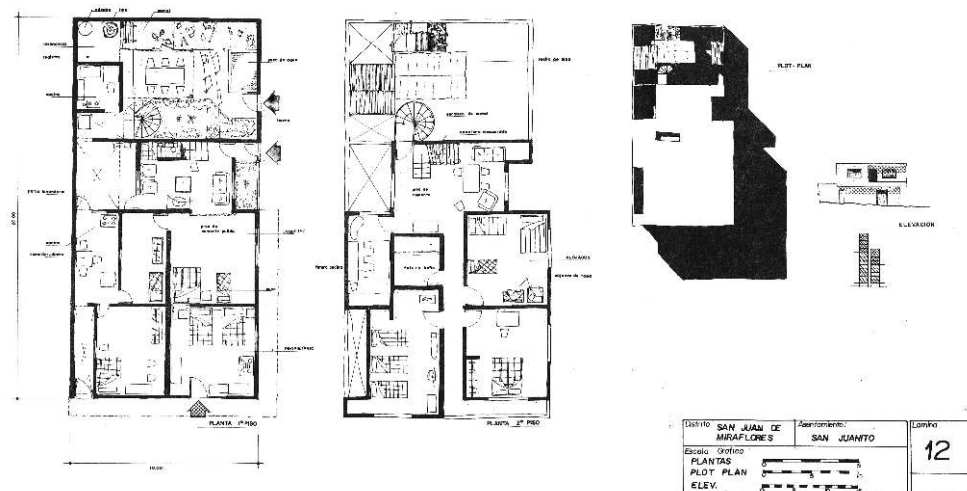




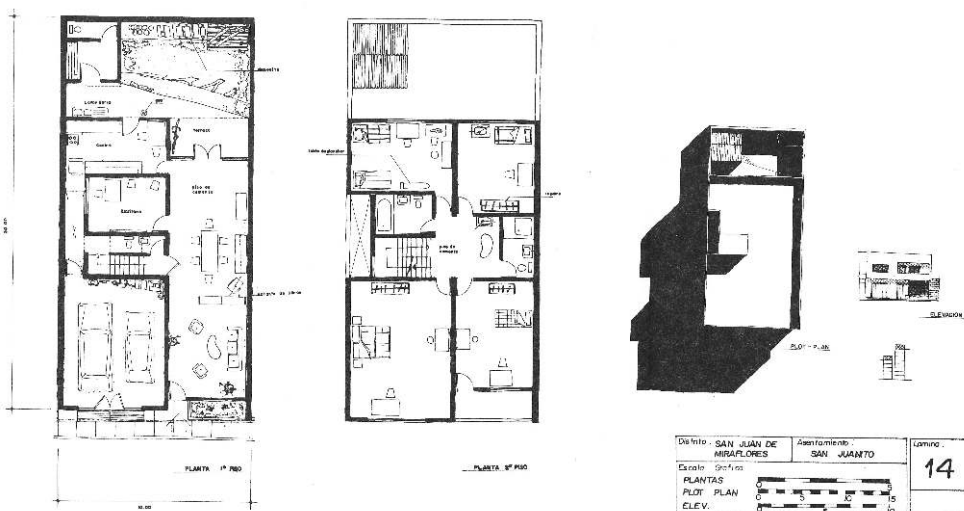


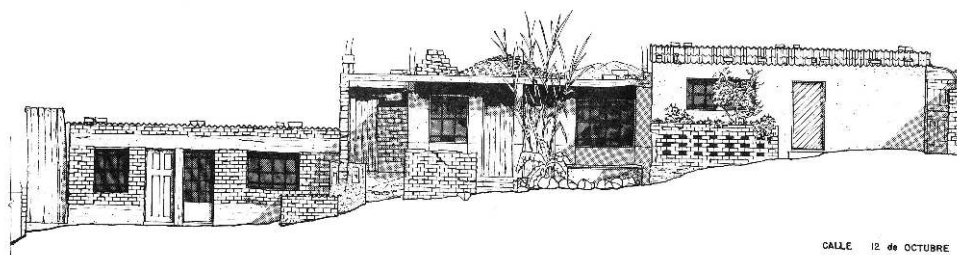
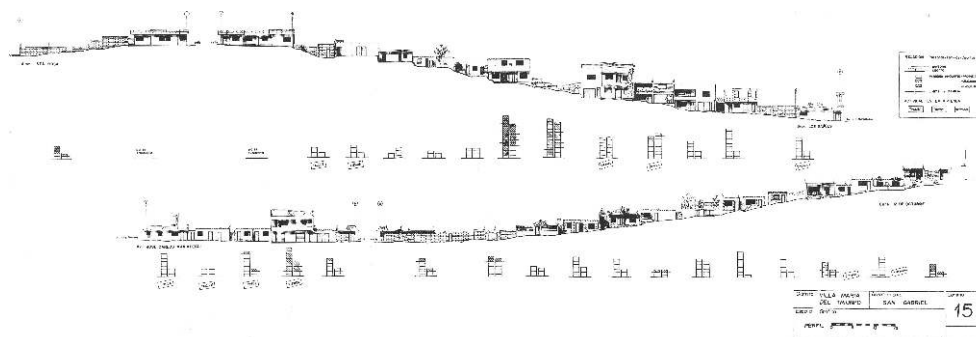
LOS EUCALIPTOS

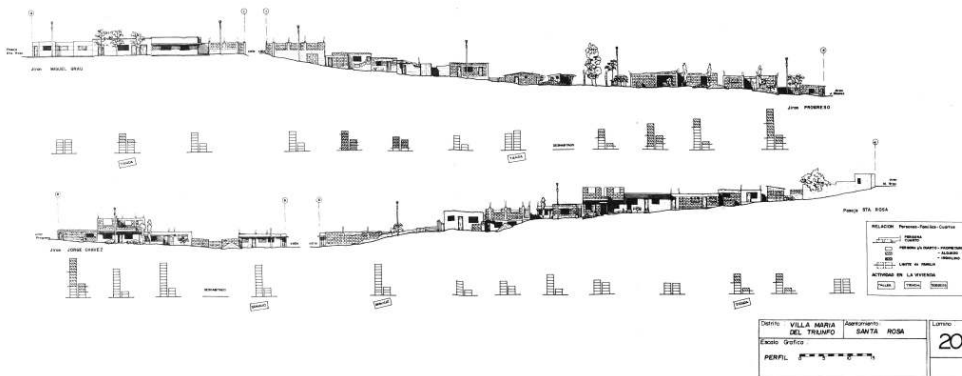
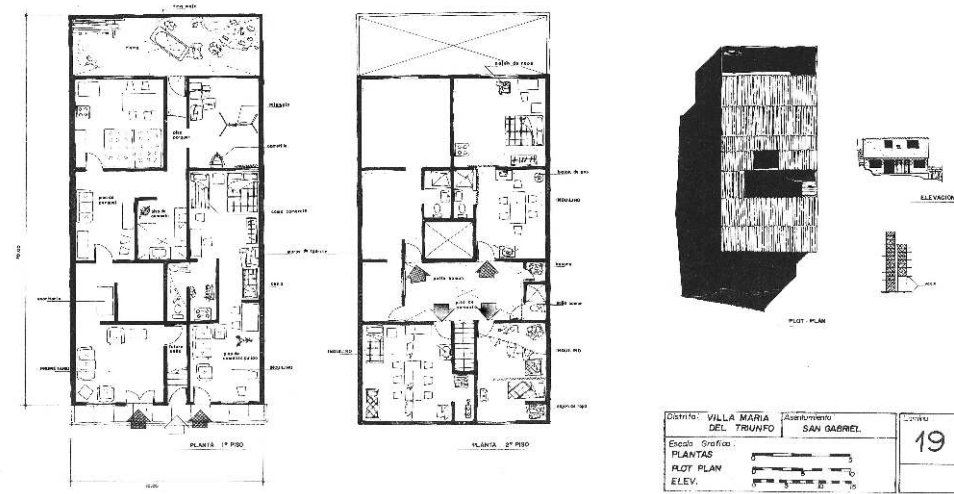
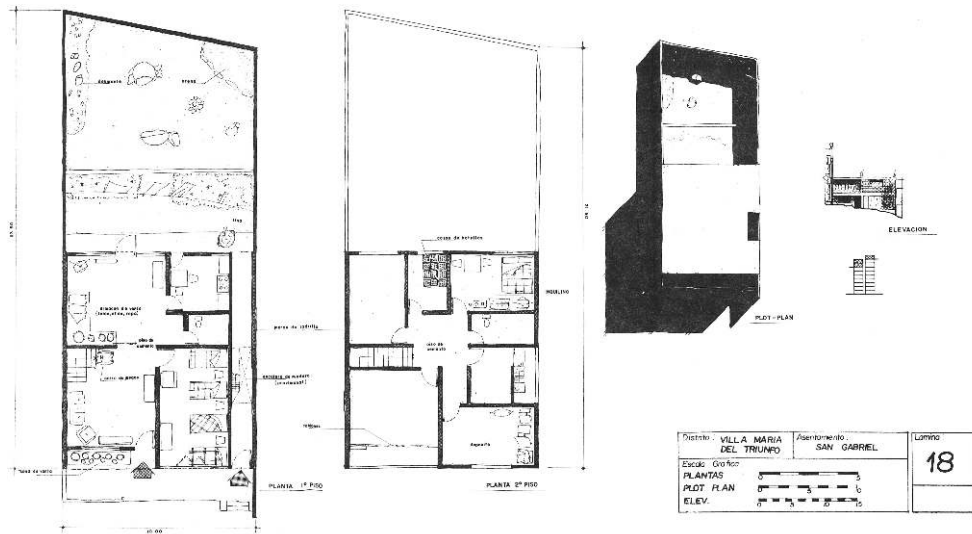


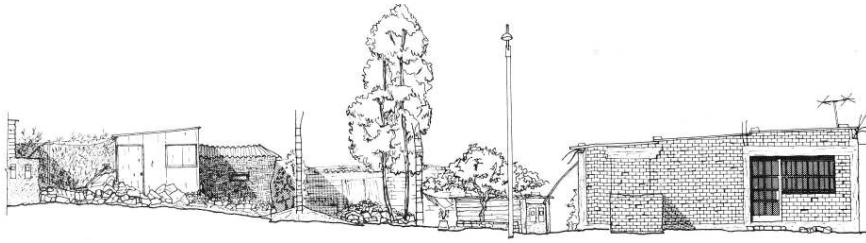


LOS EUCALIPTOS



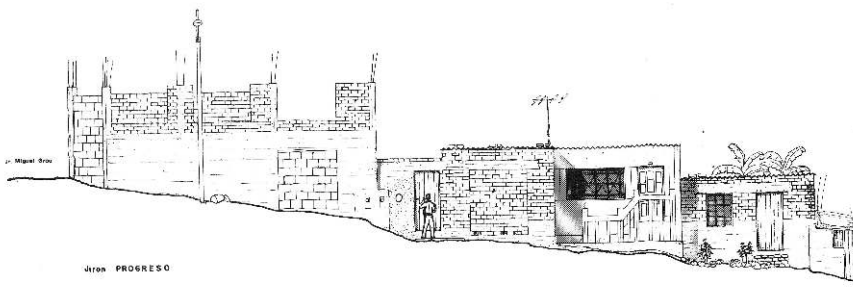






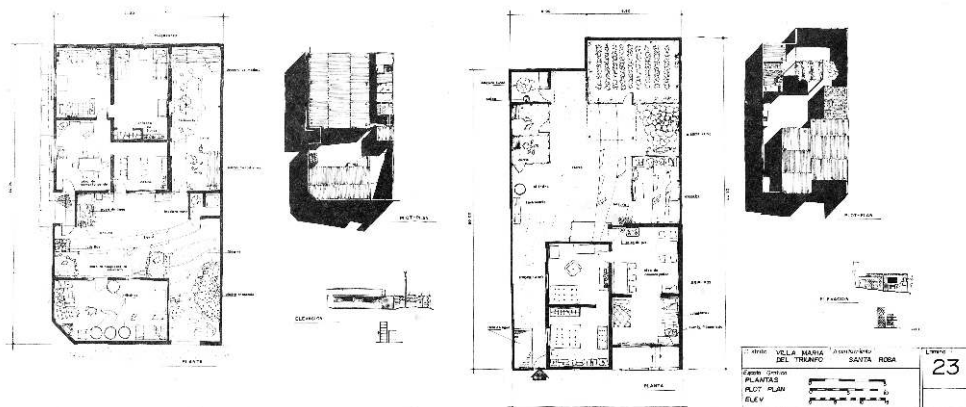
Jirón PROGRESO

Distrito: VILLA MARIA DEL TRIUNFO	Asentamiento: SANTA ROSA	Lamina: 21
Escala: Grafica		
PERFIL 0 5		



Jirón PROGRESO

Distrito: VILLA MARIA DEL TRIUNFO	Asentamiento: SANTA ROSA	Lamina: 22
Escala: Grafica		
PERFIL 0 5		



Distrito: VILLA MARIA DEL TRIUNFO	Asentamiento: SANTA ROSA	Lamina: 23
Escala: Grafica		
PLOT PLAN 0 5		