

# Estrategias de los habitantes del centro de Lima.

Silvia DE LOS RÍOS BERNARDINI

1999

## contexto

Lugar de la experiencia: Distrito de *Cercado* de Lima, Perú.

El alquiler es en el país una modalidad de ocupación que data del siglo pasado. La legislación sobre viviendas en alquiler ha sido modificada gradualmente por los distintos gobiernos en curso.

El equipo gubernamental actual ha realizado importantes cambios legales a la vivienda, comenzando con la eliminación de la vivienda como un derecho de la constitución política del país. El gobierno también ha emprendido importantes reformas a la legislación de alquileres, limitando la protección del inquilino ante los derechos de los propietarios, sin considerar un sistema legal de equidad entre este último y el inquilino. El Estado deja las existencias de alquiler en el mercado libre, donde el capital no juega un papel preponderante.

## Política actual

Este marco legal es parte de la política de vivienda aplicada por el gobierno central, uno de cuyos ejes es la promoción de la inversión privada en parcelas sin inquilinos. Sin embargo, el Estado no desempeña un papel preponderante y directo para alentar al empresario a invertir.

Seis años después de la votación de estas reformas legales, solo podemos notar que no tuvieron el impacto esperado, en particular para los barrios pobres degradados alquilados. El impacto principal es la aplicación reciente del Programa de rehabilitación de alquiler de barrios marginales, perteneciente a la Sociedad de Beneficios de Lima y ubicado en el Centro de Lima.

Este programa se basa en el hecho de que los beneficiarios directos, los inquilinos, se convertirían en propietarios de la nueva vivienda, al pagar el monto total mediante un sistema progresivo de pagos adaptado al ingreso familiar que ronda los US \$ 100 / mes. Esta propuesta ha sido modificada en los últimos meses, agregando interés a los pagos, que no será inferior al 16% anual. A esto se agrega el seguro hipotecario, durante un período de 15 años, para amortizar el monto total, sin la posibilidad de revisar las condiciones del contrato de compra-venta después de haberlo firmado, válido para renovación automática. Los inquilinos no tienen más opciones que aceptar o rechazar esta propuesta en su conjunto.

Sin embargo, entre los inquilinos, existe una preocupación con respecto a las familias cuyos ingresos mensuales no alcanzan los US \$ 100 / mes, aunque fueron aceptados y ahora están ocupando la nueva vivienda. Una condición para la aceptación era renunciar al antiguo alojamiento que ocupaban y no tener ninguna otra propiedad. La organización que se formó desde que tomaron posesión de la nueva vivienda está tomando medidas para establecer un acuerdo justo y respetar el derecho de residencia en peligro.

El Municipio Metropolitano de Lima está promoviendo la participación de inversionistas en edificios privados, pero también en los que le pertenecen en el Centro de Lima. Para reforzar esta política de recuperación del Centro de Lima, se iniciaron acciones estratégicas como la recuperación del espacio público: mejora de las arterias principales, acondicionamiento de lugares públicos, desplazamiento y organización del comercio informal e itinerante de la vía pública, mejoramiento de infraestructura básica, ornamentación y espacios verdes. El impacto de esta estrategia es recuperar la renta del suelo urbano y aumentar su precio para así atraer al inversor del sector privado.

Este programa no incluye proyectos de interés social que podrían proteger al pequeño vendedor de los escasos recursos, para que pueda beneficiarse de un espacio para trabajar. Tampoco los habitantes de barrios marginales que no pueden adquirir el alojamiento en el que viven tienen otras opciones claras de reubicación.

## Tendencia de alquiler

Con base en los resultados de los últimos dos censos nacionales de población y vivienda en 1981 y 1993, podemos ver que el stock de viviendas de alquiler privado ha aumentado a nivel nacional en 5,531 unidades (2%) en los últimos 12 años. El número total de viviendas de alquiler privadas en el país aumentó de 480.506 en 1981 a 486.037 en 1993. Las últimas reformas legales y políticas para la

recuperación de los centros urbanos, sujetas a las leyes del mercado, no han cambiado significativamente la proporción de viviendas de alquiler como solución para vivir y combatir la pobreza.

Al distribuir este total durante el período 81-93, observamos durante 12 años que el stock de viviendas de alquiler privado en áreas urbanas disminuye en 12,433 unidades y aumenta en 17,964 unidades en áreas rurales. La última encuesta aplicada en 1994 a los hogares nacionales muestra un aumento en el stock de viviendas de alquiler en las zonas urbanas de montaña. En el área metropolitana de Lima, se alquilan 182.417 viviendas (16,5%) y 640.559 viviendas están ocupadas por propietarios (58%). En esta categoría, aceptamos el alojamiento de asentamientos humanos legalizados y pequeños propietarios de barrios marginales. Este crecimiento de los pequeños propietarios es el resultado de la actitud de las poblaciones con ingresos medios y bajos frente a un marco normativo del alquiler que no los protege como habitantes de una vivienda.

La política de los sucesivos gobiernos, como la de los agentes económicos, siempre ha consistido en defender la propiedad como un sistema de ocupación de viviendas seguras y definitivas. Por esta razón, los sectores más débiles de la economía han emprendido acciones como la ocupación de la periferia o los límites urbanos exteriores de las grandes ciudades como Lima para construir sus viviendas, "resolviendo" sus problemas de vivienda con un alto costo social. En este caso, el Estado se limita a controlar la ocupación de estos sectores sociales al convertirlos en propietarios en un espacio urbano anárquico, con sus defectos y sus cualidades.

### **Propietarios de alquiler**

En Lima, los propietarios de los edificios de alquiler en el centro, ya sea que estén en buenas o malas condiciones, se dividen en dos grandes grupos: el privado y el público. Entre los propietarios privados, hay empresas inmobiliarias, la Iglesia, universidades privadas como la *Pontificia Universidad Católica*, etc. Entre los propietarios públicos se encuentran la Sociedad Benevolente de Lima, universidades públicas como la Universidad Nacional Superior de San Marcos, el Municipio de Lima, el Instituto Peruano de Seguridad Social, etc. Los propietarios más importantes son: la Sociedad Benevolente de Lima, la Universidad Nacional Superior de San Marcos, la Iglesia, el Municipio de Lima y las familias que han adquirido bienes por herencia.

Luego del cambio de gestión municipal y el aumento de las tensiones entre el Gobierno Central y el Municipio, la recuperación del Centro de Lima se considera una prioridad para el país. Esta situación se ha vuelto más crítica en los últimos dos años. La Sociedad de Beneficios de Lima, con el apoyo del ejecutivo, anuncia un programa para eliminar barrios marginales. Mientras que la Municipalidad de Lima presenta una queja contra sus inquilinos que pagan mal, la Universidad Nacional Superior de Saint Marc recibe hoy hasta 300 órdenes para desalojar a los inquilinos. La PUC (Universidad Católica) ha comenzado un proceso de análisis de sus propiedades para determinar su intervención.

Los propietarios que llevan a cabo los procesos hasta el final y desalojan a los inquilinos son la Municipalidad de Lima y la Sociedad de Beneficios. Hasta la fecha, muchas de estas demandas han sido obstaculizadas por organizaciones de inquilinos, que han estado negociando las cantidades y los aumentos en los alquileres durante más de tres años.

Los modos de negociación entre los inquilinos y los propietarios están regulados por el mercado sin distinción, no se realizan equidad y solidaridad. El hábitat es una mercancía urbana simple que adquiere el que ofrece un mejor precio al propietario. CAPECO, la Cámara de Construcción del Perú, dice que la vivienda sería accesible para todos si hubiera asistencia a pedido y sistemas de crédito apropiados.

### **Descripción del proceso.**

Los habitantes del Centro de Lima están amenazados de desalojo principalmente por el deterioro progresivo de sus viviendas y la ausencia de una política de renovación urbana. A esto se agrega la política de liberalización de alquileres que discutiremos a continuación. Sin embargo, hasta la fecha, la movilización de los inquilinos ha podido retrasar el paso de los alquileres en el mercado abierto.

La legislación ha cambiado en los últimos años sobre el uso de la tierra, lo que libera áreas que se habían asignado a las comunidades campesinas, lo que fomenta aún más los desalojos.

Ante estas dificultades cada vez mayores, los inquilinos de los barrios marginales organizaron una resistencia que provocó cambios en las políticas públicas que se describirán más adelante.

Inquilinos del Centro de Lima y distritos circundantes como La Victoria, Rimac y Breña en la Provincia de Lima, se unieron hace más de cinco años en varios comités y asociaciones, los más representativos de los cuales son:

- El Comité de Defensa del Edificio de la Asociación de Beneficios Públicos de Lima, CODEINBEL, que reúne a 450 familias (2.200 habitantes);
- La Asociación Central de Organizaciones de Inquilinos del Municipio Metropolitano de Lima que reúne a 300 familias (1,500 habitantes);
- La Asociación de inquilinos de la Universidad Nacional de Saint Marc, que reúne a 500 familias (3.500 habitantes);
- Comités y asociaciones de inquilinos de propiedades privadas.

Frente a la política nacional de liberalización de rentas sin ningún control o política social para los habitantes de edificios degradados, superpoblados y clasificados como barrios marginales, estas organizaciones han emprendido desde 1993 diversas acciones para desarrollar medidas de protección y permitir el acceso a vivienda digna.

Las principales acciones son:

#### *A nivel organizacional*

- Fortalecer su capacidad de gestión y democratizar la toma de decisiones. El fruto de esta acción fue establecer en un número significativo de organizaciones un sistema de gestión estructurado de abajo hacia arriba, aumentando el número de miembros.
- Continuar mejorando la participación de las mujeres en la organización y la movilización.

#### *Al exterior de la organización*

- Promover el proceso de centralización de las organizaciones. Creación en 1997 de la Coordinación de Vecinos para la renovación urbana, la eliminación de barrios marginales y la defensa de los inquilinos, que hasta hoy incluye 7 organizaciones de inquilinos agrupadas en torno a una plataforma común.

#### *A nivel de la plataforma de programación*

- Promoción de la formulación de propuestas que protejan y permitan el acceso a viviendas dignas para inquilinos de barrios marginales. Estas propuestas se transformaron en un proyecto de ley (con el apoyo del equipo de CIDAP).
- Difusión y presiones para imponer las propuestas.
- Campañas de prensa para reafirmar el tema del alquiler en barrios marginales y el acceso a una vivienda digna en el Programa Nacional.
- Reuniones y entrevistas con funcionarios y autoridades del Gobierno Central y del Municipio de Lima.
- Graffiti y pancartas en los barrios bajos para dar a conocer los temas incluidos en el problema y las propuestas.
- Manifestaciones pacíficas para denunciar el tema, presentación de propuestas y proyectos de ley al Parlamento y al ejecutivo.

#### *Resultados del proceso*

Las acciones estratégicas mencionadas anteriormente fueron planificadas y ejecutadas por las organizaciones a nivel de base y coordinación, y dieron como resultado los siguientes resultados:

- Tres decretos que extienden el arrendamiento de alquileres de edificios de bajo costo (barrios bajos) desde 1994 hasta hoy.
- El Decreto del DS 038 formaliza el desarrollo y la ejecución del trabajo del Gobierno Central para la eliminación de barrios marginales pertenecientes a la Sociedad de Beneficios Públicos de Lima en el centro histórico, en beneficio de casi 300 familias inquilinas. Seguiremos a partir de entonces con otros edificios.

- La creación de una organización central de inquilinos y vecinos que viven en barrios marginales en Lima es una medida estratégica.

## **Los actores involucrados en el proceso y sus roles.**

### *Organizaciones de inquilinos*

Los inquilinos de los barrios marginales organizados y no organizados fueron el motor principal para la construcción de la plataforma de demandas y el programa de acción, pero también la entidad movilizadora de los diferentes organismos de centralización.

### *Coordinación de vecinos para renovación urbana, remoción de barrios marginales y defensa de inquilinos.*

Este organismo metropolitano, abierto por definición, es el organismo centralizador que debe ser un espacio de carácter unitario y de toma de decisiones democráticas, que va más allá de la actual burocracia organizada. Además, centraliza propuestas y moviliza organizaciones de inquilinos.

### *Organizaciones no gubernamentales*

CIDAP: asume el papel de apoyo a las organizaciones de inquilinos de barrios marginales y ayuda en el proceso de formulación de propuestas, proyectos de normas, negociaciones con el Estado y la construcción de una estrategia para el establecimiento de una plataforma de inquilinos

### *El gobierno central*

Es el propietario de los barrios marginales en alquileres, legislador y ejecutor de las normas sobre alquileres que reducen la protección de los inquilinos a una piel de pena. También es el administrador absoluto de FONAVI y el supervisor de programas insuficientes de eliminación de barrios marginales.

### *El municipio metropolitano de Lima*

Es el dueño de los barrios bajos alquilados. Actualmente, la aplicación de su política de recuperación para el Centro Histórico, que interviene en el espacio público, eleva el precio de los terrenos y edificios urbanos, refuerza la segregación urbana y promueve los desalojos progresivos de familias que no pueden comprar estos terrenos. Hasta la fecha, esta política no ha ofrecido un programa de beneficios sociales para familias que no pueden comprar. Su política de renovación de propiedades degradadas se basa en el libre mercado. Cualquiera que pueda pagarlo puede acceder.

## **Palabras clave**

[desalojo de viviendas](#) [viviendas poco saludables](#) [propiedad de viviendas](#) [ciudad política de hábitat](#), , , ,

, [Perú Lima](#),

## **expediente**

[Vivir en centros históricos: experiencias y luchas de los residentes para permanecer en centros históricos.](#)

## **comentarios**

El modelo económico actual basado en el mercado libre y la globalización está produciendo efectos perversos en nuestras ciudades, como el de fortalecer la segregación urbana y dejar desprotegidos a los grupos más vulnerables, como las personas sin hogar y los inquilinos de barrios marginales.

La población organizada ha proporcionado respuestas que han dejado su huella en las políticas públicas. Los principales actores en esta movilización son las mujeres, que están fuertemente comprometidas con el proceso de acceso a una vivienda digna.

## **notas**

CIDAP: Jr. Ricardo Bentín N°763, Rimac, Lima, PERÚ - Tel / fax: 481 47 04; 381 00 80 - [postmaster@cidap.org.pe](mailto:postmaster@cidap.org.pe)



**CIDAP** (Centro de Investigación, Documentación y Asesoría Poblaciona) - Jr. Húsares de Junín 654, Jesús María, Lima 11- PERÚ - Perú - [www.cidap.org.pe/](http://www.cidap.org.pe/) - postmast (@) cidap.org.pe

**HIC MÉXICO** (Coalición Internacional para el Hábitat) - Tacuba # 53, 1er. piso - Colonia Centro, 06000 México DFMEXIQUE - Tel: + 52-55-5512 1586 - Telefax: + 52-55-5512 6726 - México - [www.hic-al.org](http://www.hic-al.org) - info (@) hic-al.org

**Unione Inquilini** (Unión de inquilinos italianos) - Punto focal HIC Europa, 2 / ter, a través de Carlo Bettella, 35133 Padua, ITALIA - Tel / Fax: 39049617672 - Italia - [www.unioneinquilini.it/](http://www.unioneinquilini.it/) - pad48 (@) padovanet.it