

OFERTA DE VIVIENDA Y TERRENOS EN LIMA METROPOLITANA 1940 – 1967

(Análisis de los avisos de periódicos) *

ALFREDO RODRÍGUEZ **

1. INTRODUCCIÓN

En sociedades como la peruana, que no reconocen la vivienda como una necesidad esencial del hombre y que no la establecen como un derecho, las modificaciones de la estructura residencial urbana son parte y a la vez expresión de un conflicto entre las clases sociales que la componen y que se "enfrentan en la conquista del espacio urbano" ¹.

El conflicto se expresa en la creciente segregación residencial de la ciudad en zonas basadas en la capacidad de pago de la población, en el crecimiento incontrolado y especulativo de la ciudad en las nuevas áreas de expansión, en el desnivel entre sueldos y salarios respecto a los alquileres, en la oferta de vivienda limitada sólo a los grupos de altos ingresos. La ciudad expresa así el proceso de marginación progresivo al que se encuentra sometido el sector popular urbano, para lo cual sólo la bardada o el tugurio son las posibilidades habitacionales que le ofrece el ordenamiento capitalista urbano.

*El presente trabajo es un resumen de un estudio realizado entre los años 1968-70, por DESCO, Centro de Estudios y Promoción del Desarrollo, en convenio con la Oficina Nacional de Planeamiento y Urbanismo,

Las resultados de ese estudio fueron publicados por DESCO. Centro de Estudios y Promoción del Desarrollo, en Cuadernos DESCO, Serie A N° 7, Lima, Perú, mayo 1970.

** Investigador del CIDU.

1 Medam, Alain, Algunos aspectos del fenómeno urbano en una economía capitalista y una socialista, en Cuadernos de la Sociedad Venezolana de Planificación N° 48-49, mayo 1968, Caracas, p. 14.

Este conflicto se oculta bajo el manto de la "libertad de escoger" que los medios de comunicación difunden diariamente. Se dice que no hay nada que impida a nadie vivir en la ciudad; ¿acaso los periódicos (sobre todo en las ediciones dominicales) no presentan páginas y páginas con ofertas de: terrenos —al contado o con cómodas facilidades—; viviendas en venta ("*la casa propia*") —construidas o por construir—; sistemas de financiamiento —Mutuales de Ahorro y Préstamo para vivienda, Banco Hipotecario, cooperativas de vivienda—; viviendas de alquiler —residencias, departamentos, cuartos—; etc.?

Y cuando se argumenta que este derecho de escoger sólo se cumple para un sector reducido de la sociedad, dicen que, aunque se dé esa limitación, lo importante es que la "libertad de escoger" se mantenga como principio. Se legitima así la existencia de la ciudad legal y de la ciudad no legal: la barriada.

Está claro que si se acepta la existencia de la ciudad no-legal, ésta no puede estar en contacto con la ciudad legal, sobre todo si existen terrenos eriazos sin valor (áreas desechadas comercialmente por aquellos que tienen la libertad de vender a los que tienen la libertad de escoger). La ciudad resulta así segmentada por niveles de ingreso. El orden urbano es establecido por los sectores que controlan la tierra (urbana y por urbanizar).

En los últimos años Lima metropolitana ha experimentado un notable crecimiento; su población ha pasado de unas 650 mil personas en 1940 a 2,6 millones en 1967. Este aumento

de población, que significa un aumento en la demanda de vivienda —un lugar donde residir en la ciudad— ha traído como consecuencia modificaciones en la estructura residencial de la ciudad.

Se observan cambios en las áreas residenciales antiguas, sobre todo en las situadas en el centro de la ciudad: las viviendas que antes eran habitadas por una familia se subdividen y cada habitación pasa a ser una vivienda; el precio de la tierra aumenta; edificios de departamentos reemplazan a las antiguas casonas; las actividades comerciales desplazan a las viviendas. Las viviendas tienden a ser más pequeñas y el tipo unifamiliar es desplazado por el multifamiliar. La distribución de los precios de viviendas y terrenos en el espacio urbano varía y la ubicación de las viviendas de mayor precio ya no corresponde a los antiguos centros o zonas residenciales. Surgen nuevas áreas residenciales, unas de acuerdo a los estándares y normas establecidos; otras que nacen de la necesidad de contar con un lugar en donde residir, no siguen los estándares y normas establecidos y aparentemente desafían y cuestionan la tenencia de la tierra urbana.

En una sociedad capitalista es el mercado, en teoría nos dicen, el que regula estos cambios de la estructura residencial. Sin embargo, cuando la demanda de tierra y vivienda sobrepasa a la oferta, como ha sucedido con el rápido crecimiento de Lima, resulta que el mercado queda controlado por la oferta. Por lo tanto, para explicar las modificaciones de la estructura residencial es necesario conocer las características y las modificaciones de la oferta de tierra y vivienda.

2. FUENTE DEL ESTUDIO; LOS AVISOS DE PERIÓDICOS

Los periódicos guardan en los avisos de alquiler y venta de viviendas y en los de venta de terrenos el registro de la oferta en lo que se refiere a: ubicación, tipo, tamaño y precio.

— *Ubicación.* Los avisos señalan dónde está ubicada la vivienda o el terreno: distrito, calle y número.

— *Tipo.* Indican si se trata de casa, departamento, cuarto, si es terreno industrial, terreno rústico, etc.

— *Tamaño.* En el caso de viviendas aparece el número de dormitorios y en caso de terrenos el área está indicada en metros cuadrados.

— *Precio.* Las viviendas de alquiler se ofrecen por el monto mensual. En caso de venta se indican las condiciones del interés y plazo o su valor al contado, y en los terrenos el valor del metro cuadrado.

Además este registro es más rico de lo que a primera impresión se cree (sobre todo en el caso de Lima en que no existe un catastro al día y la inscripción de las compraventas en el registro de la propiedad inmueble no es obligatoria):

— Es un registro continuo, día a día, que señala con precisión la historia de las diferentes zonas de la ciudad.

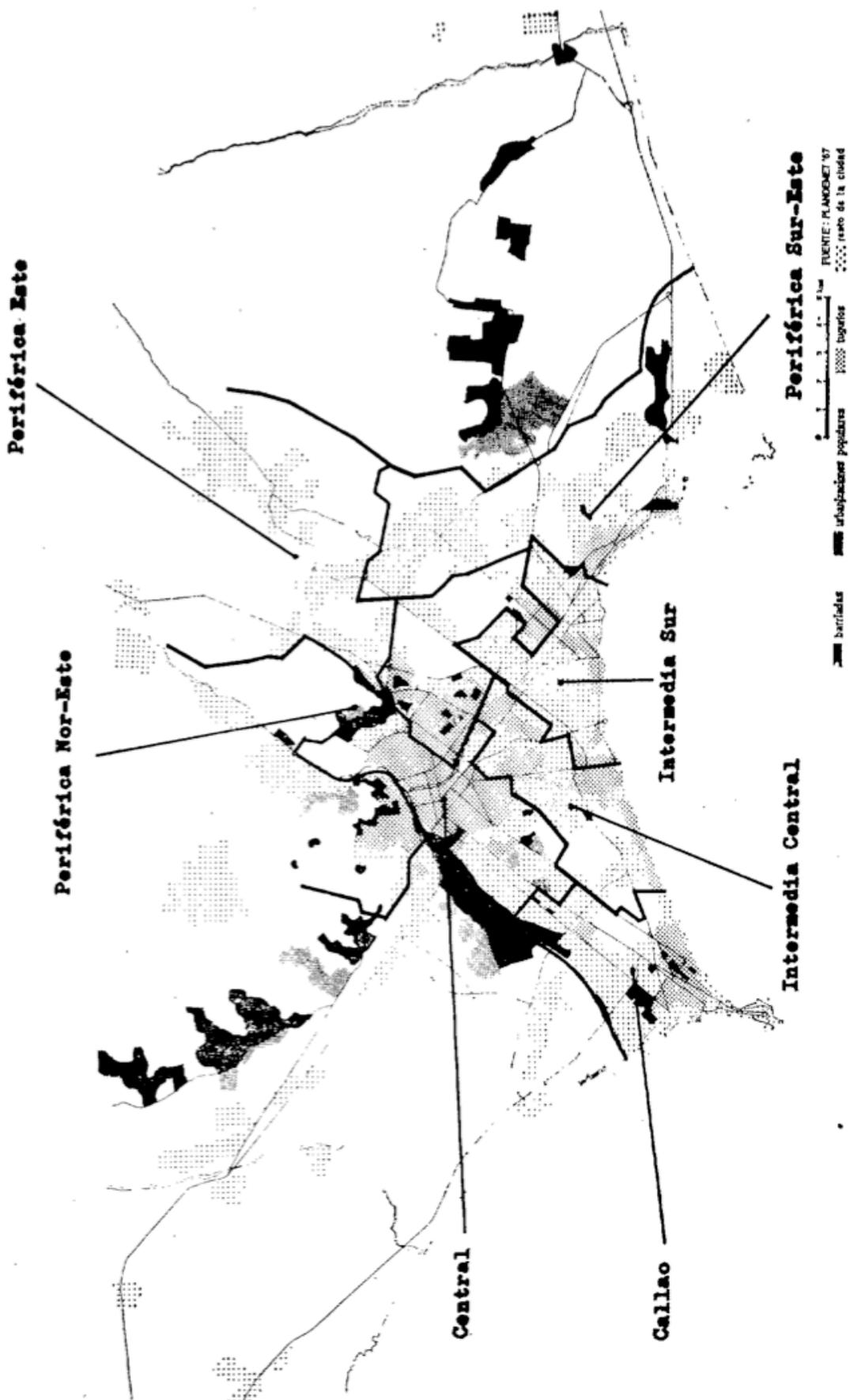
— Establece con bastante claridad la "ciudad legal" opuesta a aquellas zonas de la ciudad que no se ofrecen en forma "institucionalizada". Por ejemplo, no hay avisos en los periódicos de viviendas o terrenos en zonas de barriadas². Tampoco aparecen ciertas zonas exclusivas de la "ciudad legal", cuya oferta no se hace por intermedio de los canales comerciales habituales.

— Los avisos inducen al consumo de determinados tipos de vivienda o de ciertas ubicaciones en la ciudad. Baste para ejemplificar este punto, la propaganda: ... *ubicada en una zona selecta, o ¿ha pensado en el lugar donde ella crecerá? Usted sabe que la formación de sus hilos depende en mucho de la categoría del lugar donde vivan.* (Texto que va acompañado de una gran fotografía de una niña rubia jugando con una muñeca en un parque)..

Así se logra convencer a amplios sectores; urbanos que existen zonas de expansión de la ciudad reservadas para tal o cual tipo de urbanización. (Estas zonas son mantenidas hasta por la secreta esperanza del vendedor ambulante que espera un golpe de suerte: la lotería, los caballos; sabe uno qué cosa, que le permitirá residir en las urbanizaciones que se ofrecen en los periódicos: *¡Un lugar exclusivo*

² Sólo a partir de 1969 comienzan a aparecer avisos de urbanizaciones ubicadas en los distritos de Independencia y Comas (distritos formadas a partir de antiguas invasiones de terrenos).

DISTRITOS AGRUPADOS EN AREAS



para usted y los suyos, y solamente 46 familias más!).

— Los avisos juegan un papel importante en la determinación de los precios, como referencia para las viviendas y terrenos que no se ofrecen a través de los periódicos, al establecer un nivel de precios para las distintas zonas de la ciudad.

Con el objeto de obtener una descripción inicial de las modificaciones de la estructura residencial de Lima metropolitana se diseñó una muestra de los avisos de alquiler y venta de viviendas y venta de terrenos que aparecían en los periódicos en los años 1940, 1950, 1960 y 1967. Como fuente se escogió *El Comercio*, por ser este periódico el que trae el mayor número de avisos de este tipo. En el cuadro N° 1 se presenta el número de casos recogidos para cada año.

CUADRO N° 1

NUMERO DE AVISOS RECOLECTADOS POR AÑO Y POR TIPO

	Viviendas		Terrenos
	Alquiler	Venta	
1940	470	129	206
1950	483	360	355
1960	457	442	354
1967	506	426	419

La ubicación de los avisos por zonas de la ciudad se realizó mediante planos de Lima de cada uno de los años mencionados. En estos planos se hizo previamente coincidir la delimitación distrital con la existente en el año 1967, y se establecieron subáreas al interior de cada distrito. Las subáreas correspondían a la clasificación efectuada por el Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima: incipientes, decadentes, en transición, en consolidación y consolidadas³. El tratamiento por subáreas homogéneas permitió establecer finalmente como unidades de análisis siete áreas (ver Cua-

dro N° 2) que comprenden grupos de distritos con características físicas similares.

CUADRO N° 2

UNIDADES DE ANALISIS

Area	Distritos que comprende
Central	Lima Breña
Periférica Noreste	Rímac La Victoria Surquillo
Intermedia Central	Pueblo Libre Jesús María Lince San Miguel Magdalena
Callao	Callao La Punta Bellavista La Perla
Intermedia Sur	Magdalena [*] San Isidro Miraflores Surquillo ^{**}
Periférica Sureste	Barranco Chorrillos Surco
Periférica Este	La Molina Ate

* Parte de Magdalena comprendida entre Av. Brasil y San Isidro.

** Parte de Surquillo, colindante con Urbanización Aurora.

3. CONCLUSIÓN GENERAL

La conclusión central del análisis de la oferta de vivienda y terrenos en los avisos de periódicos durante el lapso 1940-1967 es que la barriada y el tugurio son las únicas soluciones habitacionales que el desarrollo urbano guiado por la libre empresa capitalista ofrece a los grupos de bajos ingresos y que si las características de la oferta se mantienen, un sector cada vez mayor de la población de Lima se verá afectado.

3 Oficina Nacional de Planeamiento y Urbanismo. Plan de Desarrollo Metropolitano Lima-Callao. Esquema Director 1967-80, Lima, 1967, pp. 71-72.

Esta afirmación se basa en los siguientes puntos que fluyen del análisis:

— El problema de la vivienda de alquiler reside en los "nuevos alquileres".

— Los costos de las viviendas han aumentado en forma mayor que los costos de construcción.

— Las viviendas y los terrenos han experimentado un aumento porcentual mayor que los sueldos y salarios.

Lo que ha dado por resultado que:

— Los precios de las viviendas no guarden ninguna relación con el ingreso familiar de la población.

— La oferta de vivienda tiende cada vez más a segregar la población de Lima en sectores homogéneos de acuerdo a la capacidad de pago.

3.1. *Nuevos alquileres*

El índice oficial elaborado por la Dirección Nacional de Estadística y Censos (DINEC) no refleja exactamente el aumento de precio que han experimentado las viviendas en el período 1940-1967. Según DINEC, con base al año 1940 = 100, los alquileres de 1967 corresponden a un número índice de 482; mientras que de acuerdo al análisis de avisos de periódicos, a igual base en soles corrientes, corresponde un número índice de 7.524 para casas,

7.220 para departamentos y 1.855 para cuartos (ver Cuadro N° 4).

Esta discrepancia puede ser explicada por el hecho que la información de los periódicos se refiere a nuevos alquileres, mientras que el índice elaborado por DINEC se confecciona sobre la base de información recolectada periódicamente en las mismas unidades de vivienda y, por lo tanto, las variaciones de alquiler son muy bajas (la congelación de alquileres afecta a la muestra periódica del mismo universo). En todo caso, la distorsión es evidente y reveladora de que el problema de la vivienda reside en gran medida en los nuevos alquileres, es decir, en las familias que bus en una vivienda.

Esto tiene una doble implicancia: a) Los nuevos alquileres afectan especialmente a la población migrante que llega a Lima y debe conseguir alojamiento⁴, y b) Limita la movilidad residencial de las familias de bajos ingresos al restringir la gama de posibilidades habitacionales. Si la familia aumenta de tamaño, si el área se deteriora o cambia de uso, las familias de bajos ingresos no pueden reubicarse porque esto les significaría destinar

4 La población migrante que llega a Lima ha sido estimada por Plandemet en más de 75.000 personas para el año 1967, cantidad superior a la población de Huancayo y aproximadamente semejante a la del distrito de Surquillo. Se calcula que en el período 1961-1980 llegarán al área metropolitana 1.700.000 personas. Oficina Nacional de Planeamiento y Urbanismo. Esquema Director 1967-1980, Lima, 1967, pp. 52-53.

CUADRO N° 3

INDICE DE COSTO DE TERRENOS, VIVIENDAS Y DE CONSTRUCCION 1950 - 1967 (1950 BASE = 100)

	<i>Terrenos venta</i> ¹	<i>Casas</i> ²		<i>Departamentos</i> ²		<i>Cuartos</i> ² ³	
		<i>Venta</i>	<i>Alquiler</i>	<i>Venta</i>	<i>Alquiler</i>	<i>alquiler</i>	<i>Construcción</i>
1950	100	100	100	100	100	100	100
1967	1.188	653	893	3.793	1.260	469	618

Fuente: 1 Cuadernos DESCO Serie A N° 7, Cuadro N° 17.

2 Idem., Cuadro N° 12.

3 Elaborado en base a: *Indicadores de Costos de Construcción*, DINEC, julio 1967, Año II, N° 11, Lima, 1967, p. 7. Se estimó que mano de obra intervenía en un 40 por ciento y materiales de construcción en un 60 por ciento.

un porcentaje muy alto de su presupuesto mensual en alquilar una nueva vivienda que corresponda a sus necesidades, entonces deben aceptar la tugurización o reducir sus estándares urbanos y trasladarse a las barriadas. Esta limitación se traduce en una insatisfacción creciente y permanente de estas familias respecto al lugar donde viven. Además, es un mecanismo concreto de dominación y sujeción dado que una pérdida del empleo repercute inmediatamente en su situación habitacional.

3.2. *Costos de vivienda, terrenos y costos de construcción*

Comparando los índices de venta de viviendas y terrenos y de alquileres con los índices de los costos de construcción, se observa que los primeros han aumentado en una proporción mayor que los costos de mano de obra y materiales de construcción.

Por lo tanto, se puede afirmar, sin necesidad de mayor elaboración, que el aumento de valor de las viviendas se debe no tanto al aumento de los costos de construcción, como algunos afirman, sino al proceso de especulación con terrenos urbanos y a los sistemas de financiamiento de la construcción.

Esto ha tenido un impacto mayor en el costo de departamentos, como se observa en el Cuadro N° 3. La tierra urbana se ha encarecido artificialmente y, por otra parte, la mayoría de las construcciones de edificios se han hecho en términos especulativos. Es decir, confiando en la demanda creciente de vivienda se han construido edificios de departamentos con capital obtenido en base a préstamos bancarios o de financiadoras privadas, elevándose de esta manera los costos de construcción por el alto costo del capital.

En lo que respecta al costo de la tierra urbana hay que distinguir dos tipos de aumentos diferentes: a) El aumento de precio de la tierra urbana propiamente dicha, y b) El aumento de precio de la tierra agrícola que pasa a ser urbana. El índice que se presenta en el Cuadro N° 3 se refiere al primer tipo, los avisos de periódico no dan información sobre el segundo tipo que es el que ha tenido mayor impacto. (Baste recordar que el crecimiento del área urbana de Lima, salvo las barriadas,

se ha realizado en áreas antiguamente de uso agrícola)⁵.

3.3. *Precios de terrenos viviendas y nivel de sueldos y salarios*

Tanto los promedios de los precios de los terrenos como de las viviendas (venta y alquiler) obtenidos en la muestra de avisos de periódicos, al ser comparados con los promedios de salarios y sueldos de la industria manufacturera⁶, presentan un aumento relativo mayor que los segundos (excepto en el caso de cuartos)⁷.

Esto significa que existe una brecha creciente⁸ entre el nivel de alquileres y la ca-

5 El carácter especulativo que guía a los propietarios de las tierras agrícolas que rodean Lima se observa en el tipo de cultivo. De acuerdo a las teorías de uso de la tierra se supone la existencia de una gradiente de intensidad de uso a partir del cantes de la ciudad (Von Thünen y otros); sin embargo, las tierras que rodean Lima están utilizadas en cultivos extensivos (algodón), lo que señala dos aspectos importantes: 1) son tierras que pertenecen a muy pocos propietarios, y 2) que económicamente para sus propietarios es más rentable la valorización de la tierra por el crecimiento de la ciudad que el cultivo agrícola de ella.

6 Al no existir información sobre sueldos y salarios en Lima metropolitana para el período 1940-1967, se eligió la información disponible sobre la Industria manufacturera del país como un indicador aceptable, dado que Lima concentra alrededor del 70% de dicha industria.

	1940	1950	1960	1967
Salarios	111	599	1.808	4.101
Sueldos	339	1.209	3.701	7.587

Fuente: DINEC.

Si se comparan los promedios de 1967 con la distribución del ingreso familiar que se presenta en el Cuadro N° 4, se verá que el indicador es alto.

En base a estos promedios de sueldos y salarios se obtuvieron las rectas de regresión siguientes:

$$\begin{aligned} \text{Sueldos } \log \gamma &= 0.55986 + 0.49869 \times \\ \text{Salarios } \log \eta &= -0.17310 + 0.57075 \times \end{aligned}$$

Estas rectas permitieron elaborar el Gráfico N° 3. Para dicho gráfico se calcularon los préstamos máximos (de acuerdo a sueldos y salarios) considerando que la amortización mensual corresponde aproximadamente al 1% del monto total. La amortización y/o alquiler mensual máximo se consideró equivalente al 25% de/ ingreso mensual.

7 Sin embargo, la renta que se obtiene por los inmuebles subdivididos alquilados por cuartos es alta, dada la explotación del espacio por parte del propietario.

8 Que se puede observar en el Gráfico N° 3, que presenta los precios de acuerdo a las diferentes áreas de estudio en Lima.

CUADRO N° 4

INDICE DE PRECIOS DE TERRENOS, VIVIENDAS, SALARIOS Y SUELDOS 1940-1967
(1940 base = 100)

Año	Terrenos	Viviendas			Alquiler	Salarios	Sueldos
		Casas	Deptos.	Casas			
1940	100	100		100	100	100	100
1950	623	677	100 ¹	842	573	539	356
1960	3.310	1.689	781	1.584	1.919	1.629	1.091
1967	7.110	4.435	3.793	7.524	7.220	3.694	2.238

¹ No habiendo información del año 1940 se ha tomado como base = 100 la del año 1950.

² DINEC. Promedio de salario por día y sueldo por mes en las actividades económicas 1938-1967.

pacidad de pago de una gran parte de la población, la cual debe destinar un porcentaje mayor de su ingreso mensual a gastos de vivienda, o reducir sus estándares habitacionales. Aquí reside el origen del tugurio y la barriada; el sueldo y el salario no contemplan las necesidades básicas de las familias y corresponden únicamente a un sistema de oferta y demanda de empleo garantizado por la disponibilidad de un gran volumen de mano de obra subempleado o desempleado. Y es lógico que suceda así, dada la estructura capitalista de la sociedad peruana.

Aparece evidente entonces que mientras la oferta de vivienda se mantenga en términos de mercado, el sector popular urbano no podrá solucionar su problema habitacional, dado que progresivamente está siendo marginado de la oferta. Este hecho es importante porque señala la inseparable relación entre la vivienda y el ingreso, y entre la vivienda y el sistema económico global y, por lo tanto, la invalidez de las soluciones que se plantean en términos restringidos al ámbito *viviendista*.

3.4. Ingreso familiar, alquileres y costos de vivienda

Aceptando como límite máximo teórico que una familia destine el 25%⁹ de su ingreso mensual en pago de alquileres o amortización, se tiene que en el año 1967 más de la mitad de las familias de Lima (52,711) sólo podían destinar menos de 1.000 soles mensuales a gastos de vivienda.

⁹ Ver Glenn H. Beyer, *Housing and Society*, pp. 260-261. Edgar M. Hoover, Raymond Vernon, *Anatomy of a Metropolis*, New York, 1962, p. 306.

Esto, ¿qué significa?

Significa, respecto a la vivienda de alquiler, que las posibilidades habitacionales de la mitad de las familias de Lima se reducían como máximo a poder alquilar "cuartos" situados en la zona central de la ciudad (Lima, Breña), en la zona de la periferia Noreste (Rímac, La Victoria, Surquillo), en la zona periférica Sur-Este (Barranco, Surco, Chorrillos) y Callao. Significa que el 70% de las familias de Lima no podían alquilar "departamentos" y que el 87% no podían alquilar "casas"¹⁰.

Significa, en el caso de las viviendas que se ofrecen en venta, que las familias necesitan tener ahorrada una suma equivalente al 50% o 75% del precio de venta para poder participar de los mecanismos de crédito más accesibles, que son las Mutuales de Vivienda¹¹.

¹⁰ De acuerdo a la expansión, una muestra realizada por DECSO en 1967, de la población total de 2.628.700 personas de Lima metropolitana, 491.340 residían en barriadas y 1.517.340 en viviendas no ubicadas en barriadas que tenían una relación de más de 2 personas por habitación. Lo que da un total correspondiente al 76,4% de la población de Lima, que residía en tugurios (viviendas hacinadas) o en barriadas.

¹¹ Las Mutuales de Vivienda (copia fiel de las Savings and Loan Associations) demuestran en su nivel la invalidez y la imposibilidad de repetir en los países subdesarrollados dependientes los modelos de los países desarrollados centrales. El error parte de suponer que en ambos existe una forma similar de generar un excedente, parte del cual se canaliza en ahorro para vivienda.

Si bien en términos absolutos el mecanismo de las Mutuales no funciona, en términos políticos de neutralización de sectores sociales y de imposición de estándares es eficaz. Ese ha sido el objetivo que ha guiado la difusión del modelo. (Ver United States Senate, *Study of International Housing*, March, 1963, Washington).

CUADRO N° 5

DISTRIBUCION DEL INGRESO FAMILIAR MENSUAL EN LIMA METROPOLITANA EN 1967, ALQUILER O AMORTIZACION MAXIMA TEORICA MENSUAL Y PRESTAMO MAXIMO Y PROMEDIOS DE ALQUILER Y VENTA DE VIVIENDAS EN 1967 POR ZONAS DE LA CIUDAD

<i>Ingreso familiar mensual (soles)</i> ¹	<i>Alquiler o amortización máxima teórica mensual (soles)</i> ²	<i>Préstamo teórico máximo (soles)</i> ³	<i>% de familias en tramos de ingreso</i> ¹	<i>% acumulativo de familias</i> ¹
499 y menos	125	-	11.05	11.05
500 - 999	250		8.51	19.56
1.000 - 1.499	375		4.53	24.09
1.500 - 1.999	500		6.41	28.70
2.000 - 2.499	625	62.500	6.61	35.31
2.500 - 2.999	750	75.000	4.96	40.21
3.000 - 3.999	1.000	100.000	11.96	52.71
4.000 - 4.999	1.250	125.000	8.60	60.77
5.000 - 5.999	1.500	150.000	5.79	66.56
6.000 - 6.999	1.750	175.000	5.44	72.00
7.000 - 7.999	2.000	200.000	4.53	76.53
8.000 - 9.999	2.500	250.000	6.62	83.15
10.000 - 12.499	3.125	312.500	4.08	87.23
12.500 - 14.999	3.750	375.000	3.47	90.70
15.000 - 19.999	4.000	400.000	3.98	94.68
20.000 - 24.999	6.250		1.81	96.49
25.000 - 29.999	7.500		0.90	97.39
30.000 - 39.999	10.000		1.17	98.56
40.000 - 49.999	12.500		0.72	99.28
50.000 - o más	más de 12.500		0.72	100.00

<i>Areas de la ciudad</i>	<i>Promedio alquiler (soles)</i> ⁴			<i>Promedio venta (soles)</i> ⁵	
	<i>Casa</i>	<i>Departamento</i>	<i>Cuarto</i>	<i>Casa</i>	<i>Departamento</i>
Central	3.250	2.309	625	342.181	281.500
Periférica Nor-Este	3.066	1.875	800	267.500	145.500
Intermedia Central	6.135	3.004	1.041	525.372	343.116
Callao	3.790	916	---	292.777	---
Intermedia Sur	7.811	4.794	---	1.124.259	582.107
Periférica Sur-Este	7.975	2.500	450	393.000	180.000
Periférica Este	1.222,6	---	---	700.000	---

Fuente: ¹ DESCO Informe Lima.

² Estimado en un 25% del ingreso familiar mensual.

³ Los préstamos máximos se calcularon considerando que la amortización mensual corresponde aproximadamente al 1% del monto total. En 1967 el préstamo máximo otorgado por las mutuales era de 300.000 soles para compra de una vivienda de un valor máximo de 450.000 soles y a 20 años de plazo.

⁴ Cuadernos Desco, Serie A, N° 7, Cuadro N° 14 A.

⁵ Idem, Cuadro N° 14 B.

Nuevamente tenemos que afirmar que esto es coherente con el sistema capitalista y de libre empresa que guía el desarrollo urbano. Y que la no comprensión básica de este hecho hace que las soluciones que se han planteado fracasen. Por ejemplo, el Sistema de Mutuales de Vivienda por ley está capacitado para efectuar préstamos hasta 60.000 soles sin garantía. ¿Qué ha sucedido? Estos préstamos que se suponía podrían ayudar a los habitantes de barriadas a construir parte de sus viviendas o a terminarlas son ineficaces, porque son a corto plazo, 5 años, y suponen una amortización de aproximadamente 1.300 soles mensuales, amortización que según el Cuadro N° 4 excluye al 60% de las familias de Lima, y que son el sector que supuestamente sería atendido.

3.5. Segregación residencial

Se tiene entonces que las alternativas habitacionales de un gran sector de la población de Lima se hallan limitadas y que esta limitación es creciente (como hemos visto: el aumento relativo del valor de las viviendas respecto a los sueldos y salarios), lo que genera un proceso de estratificación y segregación de la ciudad en sectores homogéneos.

La homogeneización de sectores de la ciudad se realiza en varias dimensiones, por una parte en lo que se refiere a niveles de precios, por otra en cuanto al tamaño de las viviendas, y tercero en cuanto al desplazamiento del uso residencial por otros usos del espacio.

Los que gozan de la 'libertad de escoger' han ido cambiando su ubicación en la ciudad. En el Gráfico N° 1 se presentan las zonas

GRAFICO N° 1

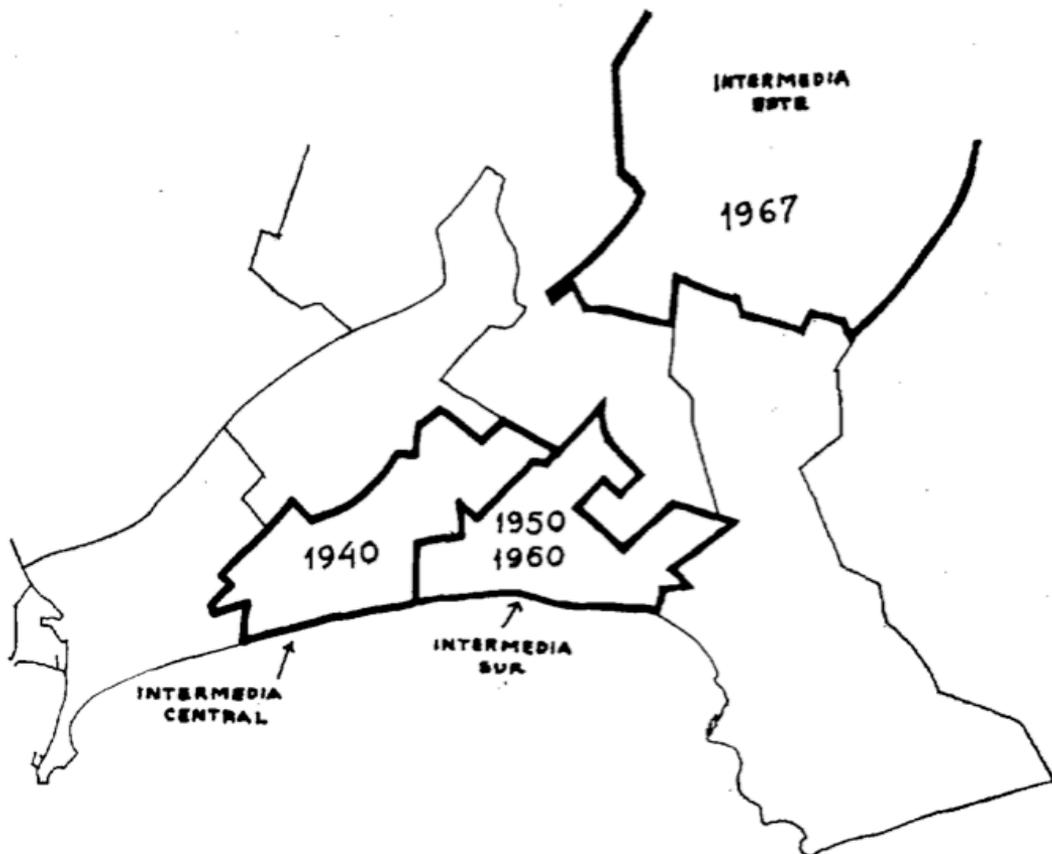
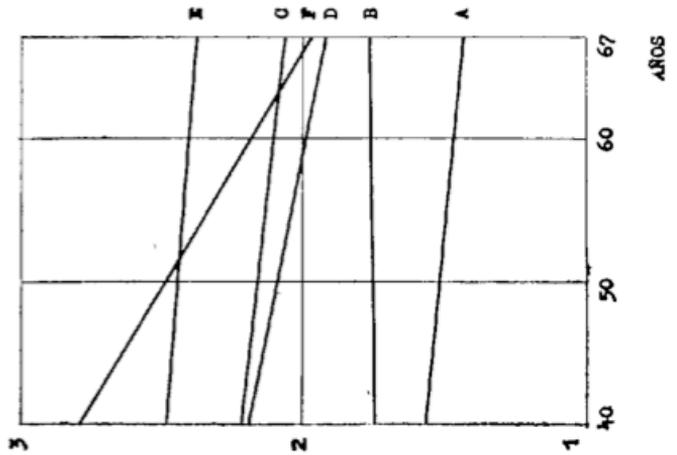


GRAFICO N° 2

TAMAÑO DE LAS VIVIENDAS (NUMERO DE DORMITORIOS) EN ALQUILER Y VENTA SEGUN AREAS DE LIMA METROPOLITANA EN EL PERIODO 1940-1967

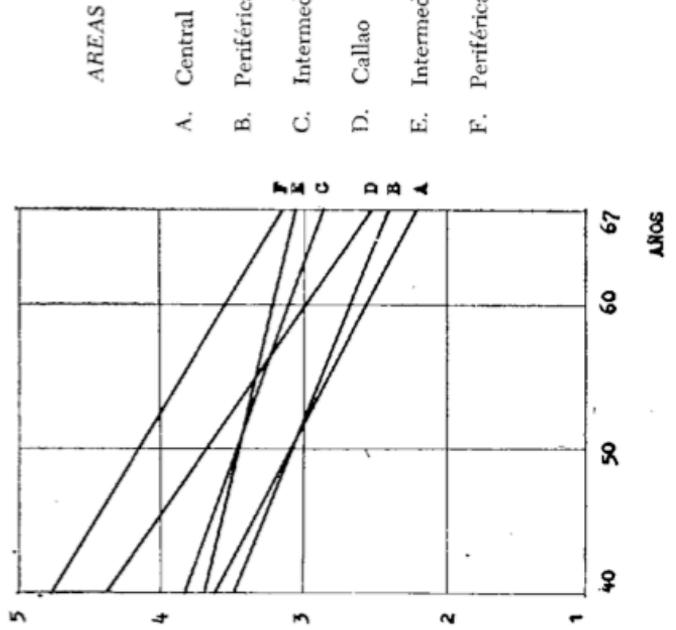
A) ALQUILER

Número de dormitorios



B) VENTA

Número de dormitorios



que respectivamente tenían los promedios más altos de alquileres en el período 1940-1967, se observa el desplazamiento sucesivo de la zona intermedia central (1940) a la intermedia sur (1950-1960) y finalmente a la periférica este (1967). Una diferencia notable de estos desplazamientos es que progresivamente el rango de los valores de alquileres tiende a hacerse menor. Así en 1967 el área que presenta los valores de alquileres más altos es casi homogénea en cuanto al precio (con variaciones muy pequeñas alrededor de los 12.000 soles mensuales).

Por otra parte el tamaño de las viviendas tienden a disminuir y a homogeneizarse creando también áreas de características similares. El Gráfico N° 2 permite observar que sólo en el área intermedia sur se mantiene estable el tamaño de las viviendas de alquiler; en el resto de las áreas el tamaño tiende a disminuir. La disminución de tamaño tanto de viviendas de alquiler o de venta indica el reemplazo de las antiguas casas habitación por los departamentos en altura.

Finalmente se observa una progresiva disminución de la oferta de 'cuartos' en el área central, lo que indica un cambio de uso y el desplazamiento de la vivienda, incluso de los tugurios, por actividades que ofrecen una mayor rentabilidad del espacio: edificios de oficinas o playas de estacionamiento.

4. POLÍTICA DE VIVIENDA POPULAR

La conclusión central del análisis no es ninguna novedad para los pobladores de barriadas y tugurios. Ellos la perciben claramente:

"En todo el Perú, la necesidad de vivienda ha obligado a personas a unificarse con el fin de obtener terrenos, sean estos del Estado o de propiedad privada, con la finalidad de vivir; porque se ha contado con diversos problemas a este respecto, sobre alquileres y otras cosas, y está comprobado que el peruano, es decir, el *obrero por su propia naturaleza, bajos salarios, etc., no ha podido adquirir una vivienda propia y los programas que hay respecto a ello están fuera de su alcance*. Entonces, creo yo que la formación de estos barrios obedece a un plan de conquista, *los peruanos conquistamos la tierra que nos niegan de una*

u otra manera. Esta es la razón fundamental de la existencia de los barrios marginales"¹².

La misma claridad no se observa de parte de los organismos encargados del sector Vivienda. Perciben vagamente la especulación en los terrenos urbanos, su influencia en los costos de la vivienda y proponen medidas inoperantes respecto a la expropiación de tierras. No perciben el problema central de los alquileres y creen que la empresa privada puede solucionar el déficit habitacional.

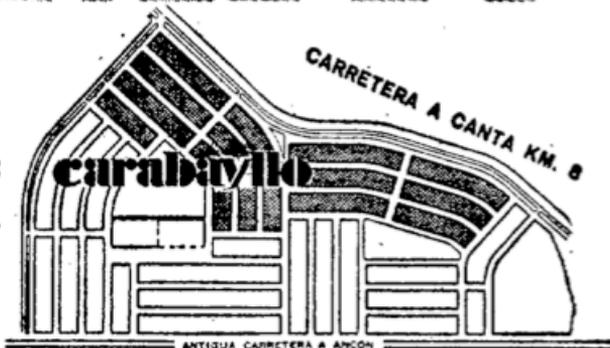
Urge, entonces, una comprensión exacta del problema. Los habitantes de las barriadas, si bien lo comprenden o lo intuyen, como lo expresa la cita arriba mencionada, son solamente "yanaconas urbanos"¹³ en la mayoría de los casos. La analogía entre el proceso de formación y consolidación de las haciendas, a través del trabajo de los yanaconas utilizados como mejoradores de tierras y el proceso de crecimiento de la ciudad tiene validez. En la mayoría de los casos ha sido el esfuerzo individual y colectivo de los habitantes de las barriadas situados en tierras eriazas el que ha dado valor urbano a la tierra agrícola que rodea Lima. Este sobreprecio no ha revertido a ellos, ni a la ciudad, sino que ha quedado en manos de los urbanizadores. Basta recorrer las barriadas situadas en la zona norte de Lima para comprobarlo. A lo largo de la carretera a Canta en las tierras eriazas del margen derecho, se encuentran situadas las barriadas de "El Ermitaño", "Cuevas", "Pampa de Comas", "Año Nuevo", etc. Estas se han transformado en asentamientos urbanos gracias al esfuerzo colectivo e individual de cada familia al cabo de un período de 10 a 15 años. Han desarrollado zonas comerciales, han instalado agua, desagüe, han logrado servicios de movilización. Recién ahora los urbaniza-

¹² Exposición del señor Arturo Ruiz, representante del barrio La Flor. Taller de Asistencia Técnica, Universidad Nacional de Ingeniería, Cursillo de Intercambio de Experiencias, Lima, mayo 1069, p. 11. (El subrayado es nuestra).

¹³ El yanacóna era el trabajador de hacienda que disponía de una determinada extensión de tierra, la cual cultivaba por su cuenta. En pago debía prestar servicios y entregar parte de la cosecha a la hacienda. Generalmente las tierras peores de la hacienda estaban yanacónizadas y como el hacendado tenía el poder de ubicarlos y removerlos, este sistema de trabajo resultaba ser un mecanismo de utilización intensiva de tierras sin valor y de mejoramiento progresivo de la superficie cultivable de la hacienda, La Ley de Reforma Agraria abolió este tipo de explotación).

ENTRE LAS DOS MAS GRANDES CIUDADES DEL PERU:

LIMA y



COMAS

1ra. ETAPA 1er. SECTOR DE LA MODERNA URBANIZACION

carabayillo



RESIDENCIAL COMAS

PEQUEÑA CUOTA INICIAL -SALDO 60 MESES-LOTES DESDE 160 mts.²



CON AGUA EN ABUNDANCIA



LUZ ELECTRICA



Pistas y veredas Parques Jardines

LA CASETA DE VENTAS ATIENDE TODOS LOS DIAS DE 9 A 7, INCLUSO DOMINGOS O EN LA AV. TACNA 308 3er PISO.

dores privados inician la venta de las tierras agrícolas situadas en el margen izquierdo.

Con los tugurios sucede un fenómeno similar. En los terrenos sin edificar de los distritos "residenciales" de Lima, los propietarios alquilan cuartos en la espera de obtener un mayor precio de la tierra. Cuando esto sucede cambia el uso y la tierra se destina a una actividad más rentable, así en la zona central de la ciudad, en donde el tugurio cede el paso a las playas de estacionamiento, y en otras partes a los edificios de departamentos¹⁴.

Mientras estos procesos continúen no habrá solución al problema de la vivienda popular. Al analizar las causas que dan origen a las barriadas y tugurios y los efectos de estos tipos de asentamientos residenciales en el conjunto de la estructura urbana se observa un círculo vicioso. Por una parte, debido a las condiciones de los sueldos y salarios y a las características de la oferta de vivienda, la barriada y el tugurio son las únicas posibilidades habitacionales al alcance del sector popular. A su vez, estas formas habitacionales son fuente de especulación y mayores ingresos para quienes controlan la propiedad de la tierra urbana, de las tierras urbanizables y de las viviendas de alquiler.

Es necesario entonces invertir los patrones que actualmente guían el desarrollo urbano y la provisión de viviendas¹⁵, cambiando las características de la actual oferta de vivienda controlada por la "empresa privada" y reconociendo que el actual sistema de inquilinato es uno de los elementos que originan el problema de la vivienda del sector popular.

El sobreprecio generado por el crecimiento de la ciudad es y debe ser entendido como una renta generada por el esfuerzo global de los habitantes de la ciudad y, por lo tanto, no debe revertir a manos de los especuladores de tierras, correspondiendo entonces sólo al

Estado asumir el control total del crecimiento y ordenamiento urbano.

En lo referente a la dotación de viviendas, la llamada "empresa privada" —que no es otra cosa que el "negocio privado"— no ha intentado nunca solucionar el problema de la vivienda popular, ni lo puede hacer¹⁶ (basta al respecto hacer un análisis de la capacidad de pago de la población y los costos de construcción y financiamiento tradicionales). Es preciso que el Estado asuma el control efectivo de la provisión de viviendas.

Las medidas mínimas y necesarias a corto plazo son (sólo posibles a partir de la posesión por parte del Estado de la tierra urbana): la rehabilitación y remodelación de los tugurios entregándolos en usufructo a sus actuales inquilinos (cancelando el actual sistema de inquilinato); la remodelación de las actuales barriadas y el traslado de excedentes a *urbanizaciones populares que deberán ubicarse en las áreas hoy reservadas sólo a las urbanizaciones especulativas*.

Estas medidas —que son lo *mínimo* que debe realizarse para afrontar en forma adecuada el problema de la vivienda popular— otorgarían a los habitantes de los tugurios (viviendas que deben ser rehabilitadas y remodeladas) y de las barriadas la seguridad de la tenencia de sus viviendas, elemento fundamental para el mejoramiento progresivo de éstas¹⁷.

Sin embargo, cabe señalar finalmente que estas medidas serán nuevamente ineficaces si no son acompañadas de otras que incidan directamente en la estructura de los ingresos del sector popular y que suponen un cambio radical del orden capitalista (cambio que no se logra por decreto).

Lima, octubre 1971.

14 Incluso en determinadas zonas de la ciudad, el tugurio es utilizado como forma de capitalización para construir edificios, a su vez, de tugurios. Al respecto, ver R. P. Humberto Cauwe, Viviendas de nuestro pueblo, Colegio de Ingenieros del Perú, Miraflores, noviembre 1970, en donde se describen los tugurios de Surquillo.

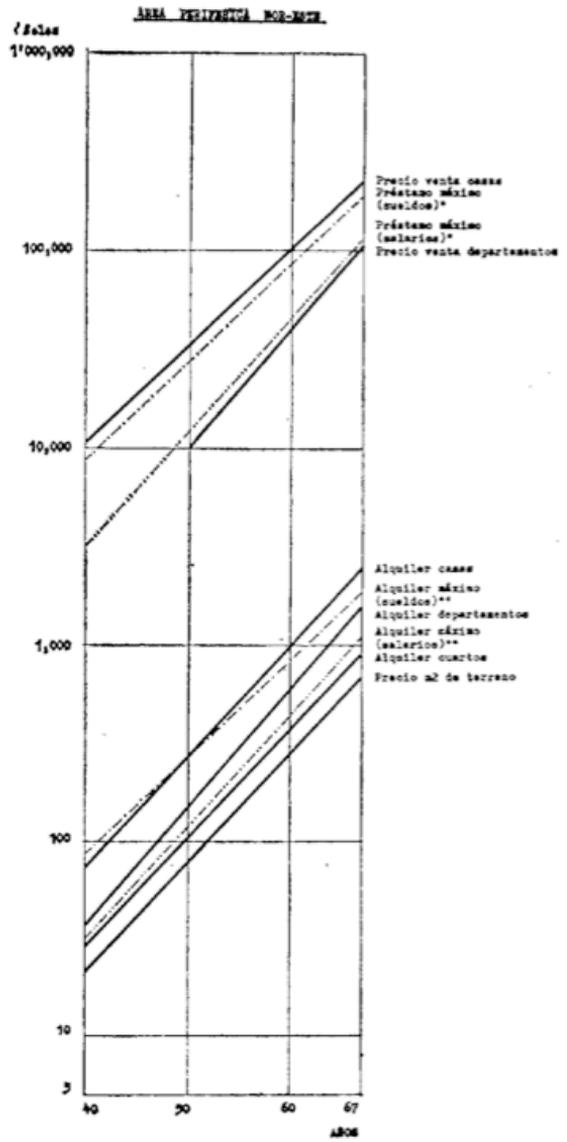
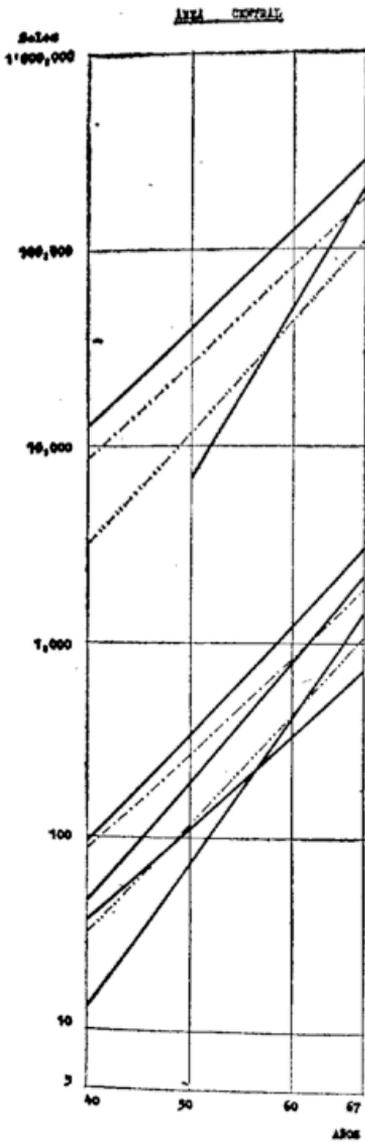
15 Es necesario dar "valor de uso" a la vivienda y a la tierra urbana en contraposición al "valor de cambio" que guía el actual desarrollo urbano.

16 El sector privado, que se ha dedicado tradicionalmente a la construcción, cada cierto tiempo plantea a los gobiernos la alternativa de la necesidad de incentivos (por ejemplo, alicientes a la construcción de viviendas de alquiler) o la desocupación de los obreros de la construcción. Alternativa que no tienen ningún efecto sobre la construcción de viviendas para el sector popular.

17 Ver Alfredo Rodríguez, Hélan Jaworski, Vivienda en Barriadas, Cuadernos DESCO, Serie A, N° 4, 1969.

GRAFICO N° 3

PRECIOS DE VIVIENDAS (SEGUN TIPO) DE ALQUILER Y VENTA, Y PRECIO DE TERRENOS;
SEGUN DISTINTAS AREAS DE LA CIUDAD PARA EL PERIODO 1940-1967



VENTA

Casas	$\log \gamma = 2.08699 + .05057 \times$
Departamentos	$\log \gamma = -.49729 + .08715 \times$
Terrenos (m ²)	$\log \gamma = -1.96886 + .07676 \times$

ALQUILER

Casas	$\log \gamma = -.27830 + .05613 \times$
Departamentos	$\log \gamma = -.81464 + .06209 \times$
Cuartos	$\log \gamma = -.38892 + .04850 \times$

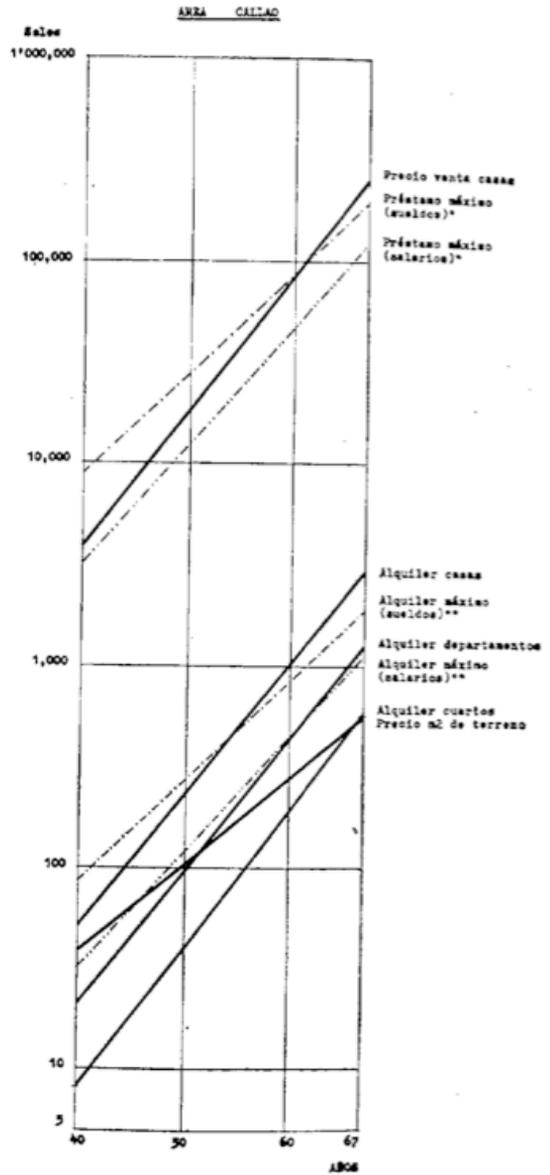
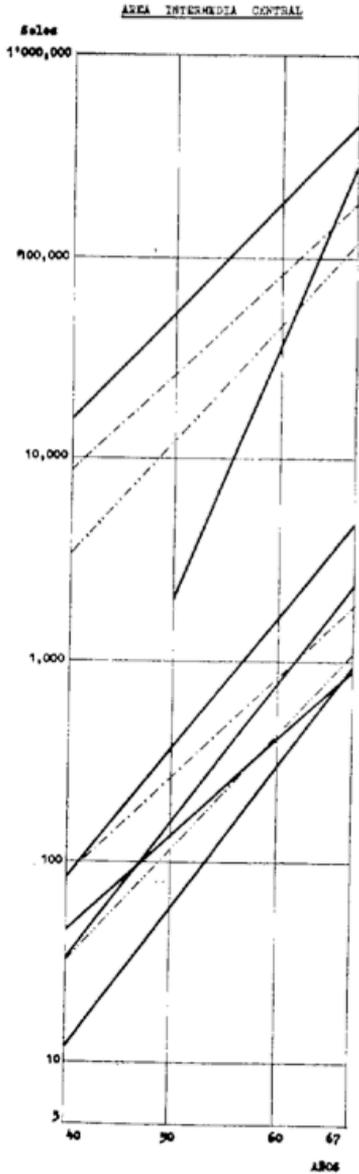
VENTA

Casas	$\log \gamma = 2.02810 + .04979 \times$
Departamentos	$\log \gamma = .94460 + .06094 \times$
Terrenos (m ²)	$\log \gamma = -.91127 + .05597 \times$

ALQUILER

Casas	$\log \gamma = -.42048 + .05712 \times$
Departamentos	$\log \gamma = -.83865 + .06017 \times$
Cuartos	$\log \gamma = 1.27102 + .06505 \times$

GRAFICO N° 3 (Continuación)



VENTA

Casas	$\log \gamma = 2.03194 + .05415 \times$
Departamentos	$\log \gamma = -.44046 + .08775 \times$
Terrenos	$\log \gamma = 1.70387 + .06948 \times$

ALQUILER

Casas	$\log \gamma = -.68803 + .06528 \times$
Departamentos	$\log \gamma = -1.21981 + .06876 \times$
Cuartos	$\log \gamma = -.23271 + .04755 \times$

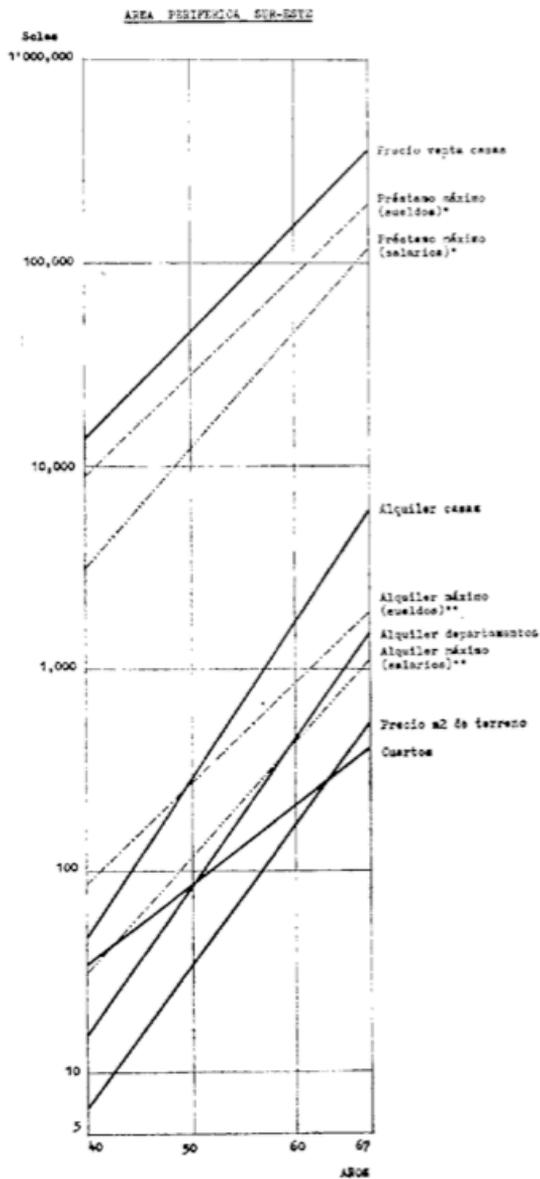
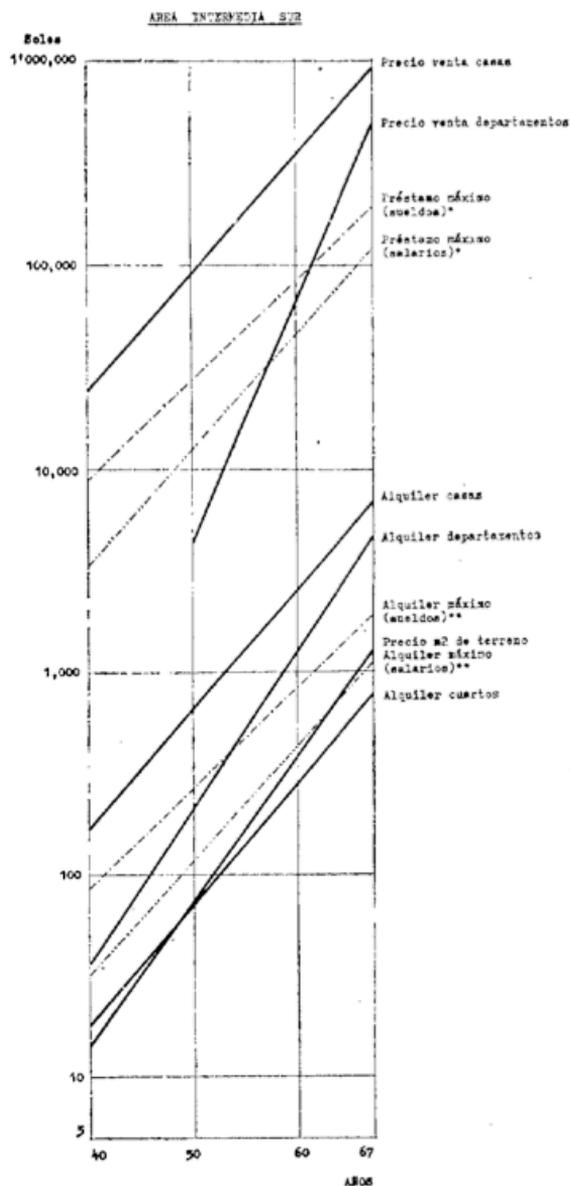
VENTA

Casas	$\log \gamma = -.85948 + .06448 \times$
Terrenos	$\log \gamma = -1.72238 + .06658 \times$

ALQUILER

Casas	$\log \gamma = .93868 + .06648 \times$
Departamentos	$\log \gamma = .09360 + .04223 \times$
Cuartos	$\log \gamma = -1.27102 + .06505 \times$

GRAFICO N° 3 (Continuación)



VENTA

Casas	$\log \gamma = 2.09719 + .05746 \times$
Departamentos	$\log \gamma = - 4.78171 + .15615 \times$
Terrenos	$\log \gamma = 1.69616 + .07137 \times$

ALQUILER

Casas	$\log \gamma = - .14045 + .05911 \times$
Departamentos	$\log \gamma = - 1.57286 + .07800 \times$
Cuartos	$\log \gamma = - 1.13627 + .05990 \times$

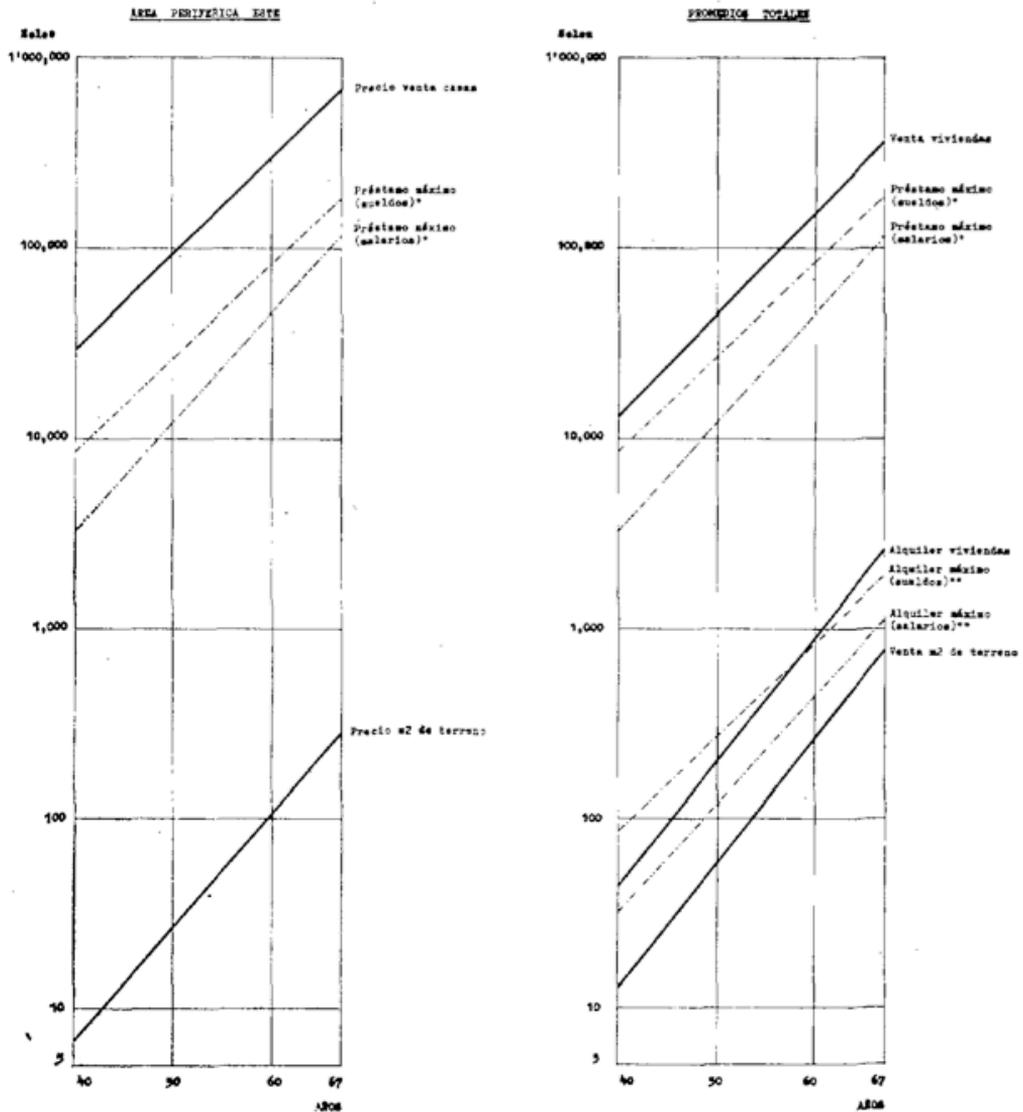
VENTA

Casas	$\log \gamma = 2.02868 + .05226 \times$
Departamentos	$\log \gamma = 2.43976 + .05075 \times$
Terrenos	$\log \gamma = 1.91342 + .0890 \times$

ALQUILER

Casas	$\log \gamma = - 1.43892 + .07760 \times$
Departamentos	$\log \gamma = - 1.70179 + .07242 \times$
Cuartos	$\log \gamma = .02916 + .03898 \times$

GRAFICO N° 3 (Continuación)



VENTA

Casas	$\log \gamma = 2.43976 + .05075 \times$
Terrenos	$\log \gamma = -1.57308 + .06012 \times$

Venta viviendas	$\log \gamma = 1.98033 + .05340 \times$
Alquiler viviendas	$\log \gamma = -.95983 + .06530 \times$
Venta terrenos	$\log \gamma = -1.53392 + .06622 \times$

Nota: En base a los promedios de sueldos y salarios que se presentan en el punto 3.3 "Alquileres, Sueldos y Salarios" (página 10) se obtuvo las rectas de regresión siguientes:

- a) Sueldos $\log \gamma = 0.55986 + 0.49869 \times$
- b) Salarios $\log \gamma = -0.17310 + 0.57075 \times$

Los préstamos máximos (sueldos y salarios) se calcularon considerando que la amortización mensual corresponde aproximadamente al 1% del monto total. La amortización y/o alquiler mensual máximo se consideró equivalente al 25% del ingreso mensual. Los montos tanto de préstamos como alquileres se obtuvieron a partir de los valores dados por las rectas de regresión.