

# Densificación en altura y mercado inmobiliario en la ciudad de Lima (Perú) 2007-2017

Sección ESTUDIOS

RECIBIDO: 05/04/2022

APROBADO: 15/08/2022

PUBLICADO ONLINE: 29/12/2022

**Julio Calderón Cockburn**

Universidad Nacional Mayor de San Marcos

[jcalderonc@unmsm.edu.pe](mailto:jcalderonc@unmsm.edu.pe)

ORCID <https://orcid.org/0000-0002-3623-3020>

## RESUMEN

El artículo revisa el proceso de densificación residencial en la ciudad de Lima entre 2007 y 2017. Procede a clasificar la ciudad de Lima en 6 áreas: Lima Top, Lima central clase media, Lima Obrero Popular, Lima Norte, Lima Sur y Lima Este. La metodología define la tipología y revisa algunos indicadores de población y vivienda proporcionados por los censos de población y vivienda de 2007 y 2017. Entre sus conclusiones constata que la densificación habitacional está comprobada en la ciudad de Lima, especialmente en su área central, revirtiendo la tendencia al despoblamiento observada hacia finales del siglo XX. La densificación en altura es mayor en Lima Top y Lima central clase media, y mucho menor en el resto de la ciudad. Esta situación obedece a la rentabilidad de la inversión privada inmobiliaria y al papel del Estado apoyándola a través de flexibilidad en las normas y subsidios.

**PALABRAS CLAVE:** densificación en altura, Lima, mercado inmobiliario, censos de población y vivienda.

## Densification in height and real estate market in the city of Lima (Peru) 2007-2017

### ABSTRACT

The article reviews the process of residential densification in the city of Lima between 2007 and 2017. It proceeds to classify the city of Lima in 6 areas: Lima Top, Lima central middle class, Lima Popular Worker, Lima North, Lima South and Lima East. The methodology defines the typology and reviews some population and housing indicators provided by the 2007 and 2017 population and housing censuses. Among his conclusions he confirms that the densification of housing is proven in the city of Lima, especially in its central area, reversing the trend towards depopulation observed towards the end of the 20th century. Densification in height is higher in Lima Top and Lima central middle class, and much lower in the rest of the city. This situation is due to the profitability of private real estate investment and the role of the State supporting it through flexibility in rules and subsidies.

**KEYWORDS:** densification in height, Lima, real estate market, population and housing censuses.

## Introducción

**E**ste artículo continúa las reflexiones iniciadas cuando la ciudad de Lima observó un crecimiento en altura inusual, y sus consecuencias demográficas, sociales, espaciales, entre otras, podían advertirse. La densificación en altura, en la magnitud que se observa actualmente, se inicia con el Programa Mi Vivienda, un “subsidio a la demanda” que, aunque creado legalmente entre 1997 y 1998, empezó a operar desde el año 2002 debido a una serie de arreglos institucionales entre el Estado y los capitales constructor y financiero. Este proceso generó un efecto rebote cuando el sector privado empezó a construir edificios de departamentos en el área central (Calderón, 2009, p. 113).

El habitante de Lima, a simple vista constata un proceso de densificación en altura cuando circula por avenidas metropolitanas como la Javier Prado, Brasil, San Felipe, entre otras. Diversos puntos de reunión, como la Feria Internacional del Pacífico, ubicada en el distrito de San Miguel, han desaparecido para dar paso a conjuntos habitacionales de vivienda social con altos edificios, al igual que el aeródromo de Collique (Comas) o el cuartel militar “La Pólvara” en distrito de El Agustino. Esta situación implica una modificación de la forma urbana de Lima, la cual, hasta el siglo XX, era considerada plana, horizontal, sin muchos edificios y con la presencia preponderante del “chalet”, tanto en las zonas de clases medias como en los sectores populares. Esta forma urbana materializaba las estrategias de rentabilidad de los “grupos urbanizadores”, al menos desde la década de 1930, quienes obtenían grandes ganancias a cambio de transformar el suelo de agrícola a urbano. Esta nueva forma de la ciudad expresa cambios en la producción del espacio, en los mecanismos de rentabilidad que la generan.

Cuando Lima crecía como una mancha de aceite sobre terrenos agrícolas y no productivos, existía un modo de producción del espacio que materializaba las estrategias de rentabilidad de los “grupos urbanizadores”, una suerte de combinación de grandes propietarios de tierras con urbanizadores, al servicio de una clase media en formación y en ascenso, la cual recibía el apoyo estatal en financiamiento a través del sistema mutual instaurado hacia 1957 y mediante “capital fijo” (carreteras, redes de servicios). Se instauró un régimen en el que los urbanizadores obtenían grandes ganancias a cambio de transformar el suelo de agrícola a urbano bajo el simple expediente de dotarlo de vías y servicios. Esto promovió la sub urbanización sobre área agrícola, a la par que la tierra pública no productiva era apropiada y “auto urbanizada” por los sectores populares bajo la lógica de la necesidad.

En los albores de la aplicación del neoliberalismo en el Perú (década de 1990), el proceso de suburbanización aparecía contenido por las dificultades que imponía la lejanía de la extensión de la ciudad, la búsqueda de la seguridad ciudadana y el agotamiento de suelo agrícola privado (efecto de la reforma agraria de 1969). Mientras tanto, el área central de Lima observaba un ostensible proceso de decadencia de la vivienda de la clase media e incluso los censos de 1972 al 2007 mostraban claros indicios de despoblamiento (Calderón, 2009, p. 109). La producción privada inmobiliaria en la ciudad había decaído al punto de producir solo 6,000 unidades por año y, hacia 1995, la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO) demandó al gobierno de Alberto Fujimori el establecimiento de una política de “subsidio a la demanda”, exitosamente aplicada por entonces en Chile, la cual consistía en la provisión de subsidios a los compradores sobre un esquema de articulación público y privada, en que el primero daba leyes y apoyo financiero y los segundos diseñaban y ejecutaban las viviendas (capital constructor) y administraban los recursos (capital financiero).

La creación del Fondo Mivivienda, entre 1997 y 1998, no solo representó el desencanto final con la utopía de la política de vivienda del “mercado como solución”, implementada por los *policy makers* neoliberales desde 1992, sino que implicó que los grupos empresariales, en un inicio reacios al subsidio, terminaran solicitándolo. Un efecto de la nueva política, que empezó a observarse a partir del año 2002, fue la edificación en altura, asentado de modo principal en el área central de Lima. Se inaugura un nuevo modo de producción del espacio, el crecimiento en altura, en torno al cual se ordenan los capitales inmobiliario y financiero, aunque, por otro lado, continúa la expansión horizontal de la ciudad difusa al servicio de la mano de obra barata de la ciudad que debe habitar en la precariedad inicial. Este artículo, de naturaleza descriptiva, se pregunta ¿En qué lugares se está produciendo el proceso de densificación en altura? Para lo cual aporta una clasificación o tipología de las áreas y distritos de la ciudad en base a la información censal del 2007 y del 2017.

### **Aspectos teóricos conceptuales**

En el marco de la desigualdad urbana y social, el proceso de configuración histórica de las ciudades latinoamericanas es único, una unidad. Esto se aplica, especialmente, a las llamadas ciudad legal y la ilegal, las cuales no se desarrollan separadamente, sino que, a pesar de sus diferencias físicas y sociales, muestran los evidentes contrastes y el desarrollo desigual en el territorio. Según Abramo (2012), la presencia de una morfología que conjuga un modelo compacto y otro difuso responde a

sociedades en que se impone una lógica mercantil sobre la planificación urbana. En términos simplificados, los cuales por supuesto dejan de lado los matices (por ejemplo, emprendimientos formales y legales en la periferia o ilegales en el área central), en la ciudad compacta predominan los mercados inmobiliarios formales y en la ciudad difusa los mercados informales

La “ciudad compacta” representa un conjunto de oportunidades para la inversión del capital, menores desplazamientos, cercanía a las amenidades, menor consumo de energía, entre otros. Pero también enfrenta problemas como una previsible escasez de espacio público para los habitantes, desafíos en la gestión y administración de los conjuntos habitacionales, sostenibilidad de los servicios, dificultades en la convivencia y sociabilidad, entre otros (Señoret, 2018; Contreras, 2011). La ciudad compacta se expresa en la densificación en altura, producida por agentes que recurren al suelo como generador de renta o valor de cambio, insertos en una producción inmobiliaria privada o con subsidio público. El mercado, la vivienda de interés social, propietarios que transforman una unidad unifamiliar en multifamiliar, la renovación y la regeneración urbana, entre las principales, se encuentran entre los productores de este tipo de densificación.

El desarrollo geográfico desigual de las ciudades, expresado en la ciudad compacta y la difusa, entre la legal y la ilegal, entre áreas provistas de equipamientos y otras no, entre las cercanas a las centralidades o no; es producto de la inversión y la acumulación de capital y de sus propias barreras, debido a que existen extensiones de la ciudad que no ingresan, o lo hacen lentamente, o a través de otros agentes, a la dinámica de la inversión (Brenner y Theodore, 2017, p. 123). Los Estados, por su parte, ponen en marcha una variedad de políticas espaciales, como estrategias de desarrollo territorial y promoción del lugar, instrumentos legales y financieros, es decir, regulación. Estas políticas, en el marco del “neoliberalismo realmente existente” implican procesos de destrucción creativa en el nivel del territorio, descentralización de la forma jerárquico-burocrática tradicional hacia la competitividad territorial, asociaciones público-privadas, gobernanza en red; la eliminación de instituciones de control democrático hacia un aparato estatal “neo-autoritario”, con poco control democrático popular (Brenner, op. cit.). En la ciudad compacta la “destrucción creativa” (la práctica de derribar inmuebles viejos y construir nuevos), el uso de suelo vacante (ex industrial, servicios, instalaciones militares o civiles) y su cambio de uso (por ejemplo, de industrial o de equipamiento a residencial), opera por iniciativas privadas o público privadas.

Entre las consecuencias de la densificación en altura se puede observar el reemplazamiento de las áreas centrales de las ciudades, tal como es el caso de Lima aquí

abordado, el desplazamiento de trabajadores por clases sociales de mayor ingreso (gentrificación). En la literatura urbana producida en las sociedades capitalistas industrializadas existen conceptos que permiten abordar estos cambios, como “invasión- sucesión”, filtrado de la vivienda o gentrificación.

En cuanto a los aportes de Ernest Burgess (1967) y su hipótesis de los círculos concéntricos, se plantea que las ciudades observan en su territorio fases sucesivas de expansión radial a partir de un centro, involucrando dos procesos complementarios: extensión- sucesión y centralización - descentralización. El proceso de dominio - sucesión (o invasión- sucesión) implica la cooperación y la competencia entre grupos sociales conduciendo a una distribución ecológica con áreas homogéneas que implican el dominio de ciertas áreas de la ciudad, las cuales, al extenderse, provocaban una invasión del área continua y una verdadera sustitución de los habitantes (Bettin, 1982, p. 88). El alto valor del suelo en el centro de las ciudades lleva a posibilidades de acumulación contando con los procesos de sub urbanización, apuntalados por el Estado y sus inversiones en suelo (relativamente barato), construcción y transporte. La sub urbanización se combina, posteriormente, con la desinversión en los centros, lo cual da inicio a un largo período de deterioro y ausencia de nuevas inversiones. Entonces los valores del suelo en el centro disminuyen hasta que esa propia depreciación produce la posibilidad de una reinversión rentable, la cual dependía de encontrar una renta potencial de suelo (Smith, 2015, p. 92).

El proceso de filtrado del mercado de la vivienda puede estar constituido de unidades nuevas o viejas, y adoptar una dirección “hacia arriba” o “hacia abajo” (valores y precios inferiores, en este caso). El supuesto es que en la sociedad hay una constante movilidad hacia arriba de las familias y que, si se edifican suficientes unidades de habitación para ellas, estas, a su vez, habrán dejados vacantes edificios de calidad aún más baja para una nueva demanda. Este mecanismo empieza a fallar si hay escasez de viviendas nuevas, o una mayor demanda no satisfecha. Si las clases medias no se trasladan de las viviendas viejas hacia las nuevas, las posibilidades de las clases de abajo disminuyen. La limitada oferta de viviendas viejas de segunda mano “expulsa del mercado” a los pobres quienes deben aceptar la convivencia con otras familias, trasladarse a casas muy deterioradas, buscar viviendas de construcción oficial o combinar cualquiera de esas posibilidades (Harms, 1976).

La gentrificación es un concepto de moda, y su “traslado” a América Latina tiene algunos años. Desde su planteamiento inicial por la socióloga Ruth Glass, en 1964, el concepto ha tenido modificaciones y ampliaciones. En términos básicos, la gentrificación es el proceso de convertir áreas de clase trabajadora en barrios de clase media, a través de la rehabilitación del parque de vivienda. El aspecto clave es

la renta potencial del suelo que los inversores encuentran entre el pago por el suelo y la ganancia que posteriormente obtendrán (Smith, 2015). O también, “el proceso por el que los barrios pobres y proletarios, ubicados en el centro de la ciudad, son reformados a partir de la entrada de capital privado y de compradores de viviendas e inquilinos de clase media, barrios que previamente habían sufrido una falta de inversión y el éxodo de la propia clase media” (Smith, 2012, p. 74).

Estos conceptos podrían aplicarse a los cambios que muestra la ciudad de Lima. La invasión-sucesión podría servir para entender la transformación del centro histórico de Lima en la década de 1960, aunque habría que incorporar la voluntad de las clases altas y medias altas de trasladarse en dirección al océano Pacífico y subdividir para renta las casonas republicanas o coloniales. También la transformación de uso residencial a comercial de Barrios Altos (Cercado de Lima) y la zona de Gamarra (distrito La Victoria) podría interpretarse como un proceso de “invasión-sucesión”. La gentrificación, sobre la cual existen escasos estudios en el medio, podría permitir entender algunos procesos como la transformación de la zona de Miramar (avenida Costanera) en el distrito de San Miguel, que ha pasado de ser una zona de tugurios (“corralones”) a torres, o en el distrito de Barranco en que las viviendas en quinta de las Avenidas Mariano de los Santos, Lima o Catalina Miranda se transforman.

En términos generales, las interpretaciones desde la década de 1980 sostienen que con el neoliberalismo la gestión de las ciudades en América Latina se ha liberalizado o desregulado, y que los Estados están muy interesados en la inversión del capital privado en la ciudad por medio de la modificación de los instrumentos de regulación urbana y la creación de alianzas público-privadas. La búsqueda de la maximización de las ganancias por parte de los desarrolladores privados ha encontrado apoyo en gestiones públicas que consideran que el mercado representa la verdadera solución a los problemas urbanos y de vivienda e, incluso, las municipalidades están dispuestas a competir entre ellas para asegurar la inversión. Los gobiernos nacionales y locales han flexibilizado su normativa urbana, otorgan incentivos y subsidios para que la inversión privada prospere, estimulan la privatización, negocian con los empresarios, etcétera. El mercado inmobiliario privado obtiene ganancias en un modo de urbanización por densificación en altura o expansión (condominios cerrados, clubes privados) y, al dejar una amplia demanda residencial sin otro camino que los mercados ilegales de suelo y procesos desmercantilizados, contribuye, junto con el Estado, a la generación de “ciudades duales” y fragmentadas.

En algunos países de América Latina (México, Chile, Colombia) existe una literatura relativamente amplia que estudia los procesos de densificación en altura,

desde la doble consideración física y social de los fenómenos urbanos (Lefebvre, 2013). Los temas varían considerando la relación entre los aspectos arquitectónicos y los sociales, la revisión de las aproximaciones sociológicas (Vergara, 2017), las necesarias adaptaciones sociales al habitar en los conjuntos habitacionales y los roles de gestión y mantenimiento (Fleischer y Hurtado, 2022), los efectos de las políticas desreguladoras, la relación entre el entorno de los edificios y la sociabilidad (Señoret, 2018), el repoblamiento y el retorno a la ciudad construida (Contreras, 2011), las interacciones entre los ocupantes de los edificios (Velho, 2020), la gentrificación o el uso mixto, entre otros. El Estado opera a través de las modificaciones normativas, la planificación y la provisión de infraestructura (vías de conexión, servicios básicos).<sup>1</sup>

Aunque el abordaje de estas aproximaciones es amplio, aún restan aspectos que requerirían un mayor tratamiento, tales como la generación de “lugares” en los conjuntos habitacionales, entendido que un lugar no es una cosa sino una imagen, un mundo cargado de valor y sentido, así como mayores aproximaciones al espacio vivido por la experiencia humana, la sociabilidad y aspectos de rentabilidad y de economía política urbana. Por su parte, este artículo solo se limita a proporcionar descripciones sobre la densificación en altura en la ciudad de Lima entre 2007 y 2017 según los diversos distritos que la componen.

## Metodología

La observación de la densificación en altura se establecerá a partir de una clasificación o tipología de las diversas áreas de la ciudad, con el objetivo de tener una información de conjunto que permita un cierto nivel de agregación para observar las tendencias. Debe indicarse que, a pesar de formar parte de un único proceso de constitución histórico, la ciudad no es uniforme, sino heterogénea, observando un desarrollo geográfico desigual. El recurso a las clasificaciones que establecen ciertos “tipos” de ciudad es común para el abordaje de situaciones complejas como las que presentan las metrópolis o megalópolis.

Antes de indicar la tipología a utilizar, conviene mencionar dos de las diversas clasificaciones que existen. La Municipalidad Metropolitana de Lima (MML), en el Plan de Desarrollo Metropolitano a 2040, establece, desde una perspectiva geográfica, cinco áreas (tabla 1) con 41 distritos que son Lima Centro, Sur, Este, Norte

1 Por ejemplo, en Santiago de Chile, la desregulación de instrumentos normativos (aumento de alturas y coeficientes de ocupación del suelo y fusión predial) crearon “una enorme brecha entre la renta capitalizada de los inmuebles existentes antes de la implementación de la política pública, y la renta potencial que ahora era posible obtener gracias al aumento de los índices de constructibilidad” (Señoret, 2018, p. 17).

y Balnearios del Sur. Por su parte, la Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú (ASEI) considera siete zonas incluyendo a la provincia del Callao (ver tabla 2), incluyendo 27 distritos en total (siendo que Surco aparece en dos tipologías, una en Lima Top y otra como Surco viejo). Cada una de estas tipologías se estructuran en función de los objetivos que las instituciones se proponen. La MML formula un plan de desarrollo y considera todos los distritos de la ciudad de Lima (entendida como la provincia de Lima). Mientras que la ASEI está interesada en dar cuenta de monitorear e informar sobre la evolución de los precios inmobiliarios y, por tanto, su atención se dirige a los distritos en que se observa un mayor dinamismo y, en esa medida incluye al Callao.<sup>2</sup>

**Tabla 1. Clasificación de Lima según PLANMET 2040**

Área	Distritos que comprenden
Lima Centro	El Cercado, El Agustino, Breña, Rímac, La Victoria, San Luis, San Miguel, Pueblo Libre, Magdalena del Mar, Lince, Jesús María, Miraflores, San Isidro y San Borja
Lima Norte	San Martín de Porres, Comas, Independencia, Los Olivos, Puente Piedra, Carabaylo, Santa Rosa y Ancón
Lima Sur	Chorrillos, Villa María del Triunfo, San Juan de Miraflores, Villa El Salvador, Lurín, Pachacámac y Cieneguilla
Lima Este	Ate, Santa Anita, San Juan de Lurigancho, La Molina, Chaclacayo y Lurigancho.
Balnearios del Sur	Pucusana, Punta Hermosa, Punta Negra. San Bartolo y Santa María

Fuente: MML (2022). PLANMET 2040

**Tabla 2. Clasificación de Lima según consultoras de mercado inmobiliario**

Área	Distritos que comprende
Lima Moderna	San Miguel, Pueblo Libre, Magdalena del Mar, Lince, Jesús María y Surquillo
Lima Top	Miraflores, San Isidro, San Borja, Barranco, Santiago de Surco
Lima centro	Breña, Cercado de lima, Rímac y La Victoria
Lima norte	San Martín de Porres, Comas, Carabaylo, Los Olivos, Puente Piedra.
Lima Sur	Santiago de Surco Viejo y Chorrillos
Lima Este	Ate, El Agustino, Chaclacayo
Callao	La Perla, Callao

2 Conviene indicar que, según la ASEI (2020, p. 19), al año 2020 los mayores precios del suelo se ubican en Lima Top, seguido de Lima Moderna, aunque el distrito de La Victoria (Lima Centro) observa precios mayores a los de San miguel, Jesús María y Pueblo Libre de Lima Moderna. Siguen luego las áreas de Lima Centro, Lima Sur y Callao.



En este artículo, la tipología se establece desde una consideración sociológica que toma en cuenta los elementos geo históricos, referidos a la localización y la historia particular de cada distrito y su ocupación por las clases sociales, establecido a partir del indicador de la estructura ocupacional por áreas de Lima (Fernández de Córdoba, et al, 2021), en la cual, aunque con variantes entre 1993 y 2007, los censos muestran la concentración de gerentes y profesionales en el área central y algunos distritos al Este hacia La Molina. De otro lado, los operarios y trabajadores no calificados se concentran en la periferia (Norte, Sur y Este). Ipsos (2012), por su parte, utilizando la terminología de niveles socio económicos (A, B, C, D y E) al 2012 estimaba en Lima que los niveles más bajos (D y E) predominaban en la periferia Norte (Carabayllo, Puente Piedra, Ventanilla), Este (Lurigancho, Ate) y Sur (Cieneguilla, Lurín y Pachacámac). Los niveles A y B se ubican en una franja entre Miraflores, San Isidro, Santiago de Surco, San Borja y La Molina, entre otros. El nivel C, si bien tiene mayor presencia en Lima central, también cuenta con una participación significativa en la Lima Sur, Norte y Este.

La tipología considera “Lima Top”, “Lima central clase media”, Lima “obrero popular”, Lima Este, Lima Norte y Lima Sur. En “Lima Top”, una denominación utilizada por los estudios de mercadotecnia, se considera los distritos con población de mayores ingresos (Miraflores, San Isidro, Surco, San Borja, La Molina y Barranco) y con mayores valores por el suelo (ASEI, 2020; Vega, 2021). No se trata de distritos homogéneos y en ellos existen variados grupos económicos y diversas formas de vivienda y de consolidación urbana. En Miraflores o San Isidro existen tugurios o población sin servicio domiciliario de agua. En La Molina o Surco se dan todas las formas de hábitat y vivienda posibles. Con estas advertencias, La Molina, tradicionalmente ubicado en “Lima Este”, se considera parte de Lima Top. “Lima Central clase media” comprende a San Miguel, Pueblo Libre, Magdalena del Mar, Lince y Jesús María, distritos que desde su fundación han agrupado a profesionales que han accedido al suelo y la vivienda por medios legales, aunque también existían en forma minoritaria viviendas en tugurios y barriadas. En la década de 1990, con los problemas económicos y políticos, muchas de estas viviendas y urbanizaciones entraron en un franco deterioro: inseguridad ciudadana, falta de mantenimiento de unidades habitacionales e incluso despoblamiento (Calderón, 2009). Actualmente, el precio del suelo se ha incrementado en esta área, ocupando un segundo lugar detrás de “Lima Top”.

La “ciudad obrera y popular” es una categoría inusual y comprende los distritos de Cercado, Breña, Rímac, La Victoria, San Luis y Surquillo. A excepción de San Luis, desde inicios del siglo XX hasta la década de 1960, fue el espacio

popular de la ciudad, antes que la emergencia de las periferias les despojara de ese rótulo, y las sumiera más en la decadencia, abandono y estancamiento. Hoy pareciera inadecuado referirse a Surquillo como un “distrito obrero popular”. El término “zona obrero popular” fue establecido por el ingeniero Alberto Alexander, hacia 1928, cuando la distinguió de una zona “residencial” y de otra de amortiguamiento (Hamman, 2015). Posteriormente, en esta zona se construyeron los proyectos de vivienda social (“barrios obreros” y unidades vecinales), instalaron fábricas y algunos se ubicaron en la zona industrial, cerca al río Rímac y la línea del tren (Sánchez León y Calderón, 1980). La consideración de este “tipo” permite observar sus cambios hacia la densificación en altura, así como las valoraciones simbólicas. Entre 1993 y 2007 en los distritos de Breña, Rímac y La Victoria se daba la densidad poblacional mayor (relación habitante/ área), distinta de la densidad habitacional (Bensús, 2018, p. 31). Al año 2020, se observaban diferencia en los precios del suelo, siendo encabezados por La Victoria (6,120 soles, el octavo distrito más caro), con una zona de alto valor comercial, Cercado de Lima (5,705 s/m<sup>2</sup>), Breña (4,641 soles/ m<sup>2</sup>) y Rímac (3,303s/m<sup>2</sup>). En cuanto a los aspectos simbólicos, el distrito de Surquillo, hoy considerado Lima Moderna, hasta hace 50 años atrás era observado como un “mal lugar”, y los periódicos aludían a él como “Chicago chico”. Gradualmente cambió en la década de 1970 con la formación de urbanizadoras privadas y, en este caso, la consideración histórica, permitirá observar las transformaciones de la ciudad.

La Lima Sur (Chorrillos, Villa María del Triunfo, San Juan de Miraflores, Villa El Salvador, Lurín y Pachacámac), Norte (San Martín de Porres, Comas, Independencia, Los Olivos, Puente Piedra, Carabayllo, Santa Rosa, Ancón y Ventanilla) y Este (Ate, Santa Anita, San Juan de Lurigancho, El Agustino, Chaclacayo y Lurigancho), han sido mejor caracterizadas por la amplia literatura sobre acceso ilegal al suelo,<sup>3</sup> barriadas, asentamientos precarios o “pueblos jóvenes”. En su composición económico social inicial por las décadas de 1960 y de 1970 tuvo importante presencia la población obrera (alrededor de un 20% a 30%), aunque, con el proceso de desindustrialización, actualmente alberga mayormente a trabajadores independientes y vendedores ambulantes. En todos estos distritos se dan los menores precios por el suelo al 2020, oscilando entre 3,895 a 2,528 soles el metro cuadrado.<sup>4</sup> Al área de Lima Norte se ha incorporado el distrito de Ventanilla de la provincia del Callao, en

3 Por acceso ilegal al suelo me refiero a aquella ocupación que se dio en contra de las normas vigentes (códigos urbano y penal). Por oposición, ciudad legal es la ocupada de acuerdo a las normas vigentes (Calderón, 2016).

4 En estos distritos predominó el acceso ilegal al suelo, aunque resulta errado hacer una generalización amplia, además de discriminatoria, considerarlos como producto exclusivo de la “ciudad ilegal”, tal como insisten diversas perspectivas, especialmente aquellas que ponderan la fuerza empresarial de sus habitantes.

tanto tiene continuidad con la expansión ilegal de los distritos de Ancón, Puente Piedra y Santa Rosa.

Las variables e indicadores considerados son el incremento de población en el nivel de distritos y áreas entre 2007 y 2017, así como los tipos de vivienda de casa independiente y departamentos, aunque en algunas zonas antiguas se ha considerado viviendas en quinta y casas de vecindad, cuyo *stock* también está siendo sustituido por la vivienda en altura. Los departamentos en edificios pueden adoptar la forma de Conjunto habitacional, torres insertas en la malla urbana o la vivienda multifamiliar ampliada por sus propietarios.

## Resultados

### *Población 2007-2017*

Entre los años 2007 y 2017 la población de los distritos considerados ha aumentado de 7,715,274 habitantes a 8,904,712, registrando 1,189,438 habitantes más. Al año 2017 el área más poblada, en términos totales, era Lima Norte con 2,780,888 habitantes, el 31% del total, seguido por Lima Este con 2,350,973 habitantes y Lima Sur con 1,660,413 habitantes. Luego “Lima top”, con 858,187 habitantes, de los cuales Surco aporta 378,978 habitantes (el 44%), Lima obrero-popular unos 845,184 habitantes y Lima central clase media unos 409,067 habitantes.

**Tabla 3. Población de la ciudad de Lima por área central y periferia 2007-2017**

ÁREA CENTRAL	2007	%	2017	%	Crecimiento
CENTRAL LIMA TOP	694951	9	858187	9.6	163236
CENTRAL LIMA CLASE MEDIA	367665	4.7	409067	4.5	41402
LIMA OBRERO POPULAR	879792	11.4	845184	9.49	-34068
SUBTOTAL	1942408	25	2112438	24	170030
PERIFERIA					
LIMA SUR	1531836	19.8	1660413	18.6	128577
LIMA NORTE	2288777	29.6	2780888	31.2	492111
LIMA ESTE	1952253	25.3	2350973	26.4	398720
SUBTOTAL	5772866	75	6792274	76	1019408
TOTAL	7715274		8904712		1189438

Fuente: INEI, censos de población y vivienda 2007 y 2017.  
Elaboración propia.

En cuanto al incremento de nuevos habitantes, Lima Norte abarca una mayor población con 492,111, seguido de Lima Este con 398,720. Entre los dos suman 890,831 habitantes, el 75% de la nueva población. Esto quiere decir que la ciudad crece hacia la periferia Norte y Este y no por densificación habitacional sino, de acuerdo a los censos, por modalidades ilegales de acceso al suelo.

Según la tabla 4, en Lima Este se ubican los distritos con mayor incremento poblacional, habiendo San Juan de Lurigancho incorporado 151,958 pobladores nuevos y Ate unos 122, 965 habitantes, confirmando, de acuerdo a las categorías de vivienda de los censos, un crecimiento por la vía de las barriadas, originadas por invasiones y mercados ilegales. Lima Norte contribuye en incremento de población con los distritos ubicados en los puestos 3 al 5, los cuales son Carabayllo (119,714 habitantes), Ventanilla (102,269 habitantes) y Puente Piedra (98,642 habitantes) y, el hecho que supere en nueva población a Lima Este, se debe al aporte de San Martín de Porres, un viejo distrito con 76,667 habitantes nuevos.

A diferencia, Lima Sur, la cual contribuyó a la expansión de la ciudad en la década de 1970, aporta 128,577 habitantes nuevos, y su peso porcentual baja. El incremento se da a través de la ocupación ilegal en el distrito de Pachacámac, con 41,954 habitantes, cuyo aporte supera al total de habitantes nuevos de sus tradicionales distritos (Villa El Salvador, Villa María del Triunfo). En Lima Sur, además de desarrollos ilegales, se generan emprendimientos industriales, casas clubes, condominios, casas de playa de sectores medios y altos y otros usos del suelo. Debe destacarse que en Lima Sur aparece el único distrito popular periférico que ha disminuido población que es San Juan de Miraflores, lo cual podría ser síntoma de que se ha agotado la zona de expansión de inicios del siglo XXI (Rinconada Alta, Pamplona Alta, Chancherías).

Las áreas de “Lima top” y “Central Lima clase media” (suman 11 distritos) han incrementado su población en un total 204,638 habitantes entre 2007 y 2017, menor al incremento que suman los dos mayores distritos de la periferia, San Juan de Lurigancho (151,958) y Ate (122,965).

**Tabla 4. Población de la ciudad de Lima por áreas y distritos 2007-2017**

	<b>Población 2007</b>	<b>Población 2017</b>	<b>Diferencia</b>
<b>CENTRAL LIMA TOP</b>			
Barranco	33893	35379	1486
La Molina	131817	153614	21797
Miraflores	81481	103090	21609

	<b>Población 2007</b>	<b>Población 2017</b>	<b>Diferencia</b>
San Borja	104063	121793	17730
San Isidro	56359	65333	8974
Santiago de Surco	287338	378978	91640
	694951	858187	163236
<b>CENTRAL LIMA CLASE MEDIA</b>			
San Miguel	129047	135384	6337
Magdalena del Mar	49314	60290	10796
Pueblo Libre	73316	83323	10007
Lince	53567	54711	1144
Jesús María	62421	75359	12938
	367665	409067	41402
<b>LIMA OBRERO POPULAR</b>			
Cercado	292776	268352	-24424
Rímac	174469	174785	316
La Victoria	190065	173630	-13435
Surquillo	88475	91023	2548
Breña	79914	85309	5395
San Luis	54093	52085	2008
	879792	845184	-34608
<b>LIMA SUR</b>			
Chorrillos	282614	314241	27627
Lurín	60895	89195	28300
Pachacámac	68117	110071	41954
San Juan de Miraflores	361205	355219	5986
Villa el Salvador	381082	393254	12172
Villa María del Triunfo	377923	398433	20510
	1531836	1660413	128577
<b>LIMA NORTE</b>			
Ancón	32196	62928	30372
Los Olivos	317709	325884	8175
Puente Piedra	231033	329675	98642
Santa Rosa	10869	27863	16994
Ventanilla	213331	315600	102269

	<b>Población 2007</b>	<b>Población 2017</b>	<b>Diferencia</b>
Carabaylo	213331	333045	119714
Comas	485593	520450	34857
Independencia	207299	211360	4061
San Martín de Porres	577416	654083	76667
	2288777	2780888	492111
<b>LIMA ESTE</b>			
Ate	476231	599196	122965
Chaclacayo	40229	42912	2683
Cieneguilla	18253	34480	16227
El Agustino	179209	198862	19653
Lurigancho	168067	240814	72747
San Juan de Lurigancho	886537	1038495	151958
Santa Anita	183727	196214	12487
	1952253	2350973	398720
<b>TOTAL</b>	7715274	8904712	1189438

Fuente: INEI, censos de población y vivienda 2007 y 2017.  
Elaboración propia.

“Lima Top” ha incrementado su población en todos los distritos entre 2007 y 2017 (unos 163,236 habitantes adicionales a los que tenía en 2007), destacándose Santiago de Surco (en adelante Surco) con 91,640 habitantes, seguido por La Molina (21,797), Miraflores (21,609) y San Borja (17,730). Por su parte, “Central Lima clase media” ha incorporado 41,402 nuevos habitantes, destacándose la contribución, casi por igual (entre 10 a 12 mil habitantes) de Magdalena del Mar, Pueblo Libre y Jesús María. A diferencia, el distrito de Lince sólo ha aumentado en 1,144 nuevos habitantes en el 2017 con relación al 2007, una situación parecida a la de Barranco.

El área que se ha denominado “Lima Obrero Popular” muestra, en términos generales, un despoblamiento, habiendo reducido su población en menos 34,608 habitantes. A esta reducción ha contribuido El Cercado (que incluye el centro histórico), el cual ha perdido 24,424 habitantes, lo cual podría en parte explicarse por el declive de la zona de Barrios Altos, un proceso de “invasión – sucesión” de uso del suelo comercial en vez de residencial y la ausencia de planes de renovación urbana de viviendas. También se observa una reducción de población en el distrito de La Victoria y un estancamiento del Rímac. No obstante, esta zona contiene las mayores centralidades de Lima (centro histórico, Mesa Redonda, emporio Gamarra). En

cambio, Breña y Surquillo muestran un incremento de población y, como se verá, de crecimiento en altura.

### *Vivienda*

El censo de 2017 distingue diversas modalidades de vivienda, entre las que interesa destacar la casa independiente y el edificio de departamentos. En Lima, los departamentos cubren el 23% del *stock*. En algunos distritos existe la unidad habitacional en quinta y la casa de vecindad, denominación ésta que refiere a tugurios como callejones, corralones, entre otros. Su presencia corresponde a la antigüedad de algunos distritos (El Cercado, Breña, Rímac, Barranco, entre otros). A partir de la década de 1950 estas tipologías disminuyen y emerge en la periferia el tipo de vivienda improvisada, expresión de un crecimiento no planificado e ilegal.

### *Los distritos densificados en altura*

El crecimiento vertical de la ciudad de Lima entre 2007 y 2017, considerando el indicador de viviendas tipo “edificios en departamento”, detecta una relación de 10 distritos en que el porcentaje de departamentos supera el 50% del *stock* de viviendas. La mayoría (5) pertenecen al área “central de clase media”, seguidos por distritos de Lima Top (4) y uno de la Lima “obrero popular” (Surquillo). Esta situación confirmaría la idea de una preferencia de los consumidores de clase media alta por habitar en distritos como Miraflores o San Isidro (los dos primeros lugares) y la densificación en altura de los distritos de “clase media” (como Jesús María, Magdalena del Mar, Lince y San Miguel). La presencia de Surquillo, un distrito “obrero popular” hasta la década de 1960, es muestra de los cambios en la ocupación del espacio ocurridos

Los distritos de Miraflores, San Isidro y San Borja (Lima Top), con un 73%, 71% y 67% de *stock* de vivienda en departamentos encabezan la densificación en altura, siendo que los primeros cuentan con importantes centralidades de la ciudad (una turístico comercial y la otra financiera). En Miraflores, entre el 2007 y el 2017, la presencia de departamentos se incrementó de 60% a 73%, lo cual quiere decir que la densificación ya había sido predominante allí al 2007. Es impactante saber que de las 17,536 unidades de vivienda de incremento los departamentos cubrieron el 97%. Prácticamente se construye en altura sobre casas independientes, quintas y casas de vecindad (callejones). En Miraflores la relación departamentos / casa independiente es de 3.9, es decir, por cada casa hay casi 4 departamentos. Además

de centralidad, Miraflores es un tipo de “espacio disputado” y deseado con centralidades, amenidades, buena conexión etc. En San Isidro, el distrito con familias de mayores ingresos, y probablemente mayor valor del suelo, los departamentos se han incrementado de 58% a 71%, lo cual quiere decir que, para 2007, también la verticalización predominaba. La razón es de 2.6 edificios en departamento por una casa independiente. En San Borja se pasó de 55% a 67% en vivienda en departamentos. En los tres distritos la tendencia es al reemplazo de casas independientes por departamentos.

Los distritos de Jesús María, Magdalena del Mar y Lince (“central clase media”) ocupan los puestos del 4 al 6, aunque en realidad, Jesús María empata el tercer lugar a San Borja con 67% de viviendas en departamentos y, al 2007, ya predominaba la densificación en altura (53%). Esta tipología es importante en Jesús María, distrito en el cual también hasta el siglo XX hubo tugurios (callejones, casas de vecindad). Hay un proceso de sustitución de un tipo de vivienda “colectiva”. Por una casa independiente existen 3 departamentos. Lince, que hacia el 2007 tenía un predominio de departamentos (44%) hoy llega al 58%. Allí hay una relación de “casa” / departamento de 1.9. El caso de Magdalena del Mar es espectacular porque entre 2007 y 2017 la vivienda en edificio ha superado a las casas independientes en 36 puntos, al pasar de 37% a 63%. Esto equivale en 10 años a 8,553 departamentos (853 por año) y una relación de 2.3 departamentos por cada casa.

En séptimo lugar se ubica Surco, un distrito pluri clasista que alberga desde zonas de lujo (Camacho, Monterrico) hasta el viejo pueblo histórico, pasando por barriadas en proceso de consolidación y un buen número de viviendas sociales (Próceres, Precursores). Adicionalmente, hasta el siglo XXI tenía tierra vacante ex agrícola la cual se ha transformado por la inversión inmobiliaria en condominios en altura (La Cruceta, por ejemplo). Casi la totalidad del nuevo *stock* de vivienda ha sido en edificios (98%) observándose un crecimiento en altura y ya no poblamiento popular; y es allí en que más departamentos se han construido entre 2007 y 2017 (35,138 unidades). Se trata de un distrito cuya composición social observa un proceso de movilidad social y la relación casa / departamento es de 1.48.

Los puestos del 8 al 10 corresponden al área “central clase media” (San Miguel y Pueblo Libre) y una “obrero popular” (Surquillo). En San Miguel la vivienda en departamentos ha pasado de 33% a 55%, un incremento de 22 puntos, sólo superado por Magdalena del Mar y Surco. Junto a la disminución de la casa independiente (menos 18 puntos), la vivienda en quinta está desapareciendo. En 10 años hay 17,276 departamentos más (a 1,712 por año) y por cada casa hay 1.36 departamentos. Un caso evidente de gentrificación es la zona de Miramar (Avenida Costanera), antes



atestada de “corralones” de alquiler hoy transformado en “torres”. Pueblo Libre, con el cual limita, tiene un 55% de *stock* de vivienda en departamentos y entre 2007 y 2017 hay 9,428 departamentos más. El porcentaje de departamentos ha pasado de 35% a 55% y casi el 100% de las nuevas edificaciones residenciales han sido departamentos. Por cada casa hay 1.3 departamentos.

**Tabla 3. Tipos de vivienda por áreas y distritos de la ciudad de Lima 2007-2017**

Distrito	Clasificación	Año	Viviendas	Casa Indep.	%	Depto	%
Miraflores	Lima top	2017	50438	9336	19	36628	73
		2007	32902	10774	33	19786	60
			17536	-1438	-14	16842	13
San Isidro	Lima top	2017	27626	7475	27	19699	71
		2007	20592	8024	39	11950	58
			7034	-549	-12	7749	13
Jesús María	Central clase media	2017	28858	6236	22	19230	67
		2007	19837	6453	33	10325	53
			9021	-217	-11	8905	14
San Borja	Lima top	2017	40356	13022	32	26897	67
		2007	30768	14133	45	16385	55
			9678	-1111	-13	10512	12
Magdalena del Mar	Central clase media	2017	22191	5864	26	14034	63
		2007	14885	6841	46	5481	37
			7306	-977	-20	8553	36
Lince	Central clase media	2017	21946	6550	30	12795	58
		2007	17244	6959	40	7673	44
				-409	-10	5122	14
Santiago de Surco	Lima top	2017	117512	46275	39	68733	58
		2007	81711	45113	55	33595	34
			35801	1162	-16	35138	24
San Miguel	Central clase media	2017	52751	21268	40	29018	55
		2007	35054	20413	58	11742	33
				17697	855	-18	17276
Pueblo Libre	Central clase media	2017	30356	12042	40	16650	55

<b>Distrito</b>	<b>Clasificación</b>	<b>Año</b>	<b>Viviendas</b>	<b>Casa Indep.</b>	<b>%</b>	<b>Depto</b>	<b>%</b>
		2007	20909	11854	40	7222	35
			9447	188	0	9428	20
Surquillo	Lima obrero popular	2017	34337	11820	34	18894	55
		2007	25321	12139	48	8960	35
			9016	-319	-14	9934	20
Barranco	Lima top	2017	13564	4832	36	6461	48
		2007	10435	5646	54	2456	24
			3129	-614	-22	4005	24
San Luis	Lima obrero popular	2017	15095	7433	49	7117	47
		2007	14142	9475	67	4059	29
			942	-2042	-18	3058	18
Breña	Lima obrero popular	2017	29818	9344	31	13635	46
		2007	24030	10458	44	7052	29
				-1114	-13	6313	17
La Victoria	Lima obrero popular	2017	61094	24532	40	27088	44
		2007	52834	24181	46	19039	36
				351	-6	8049	12
La Molina	Lima top	2017	44918	25026	56	19309	43
		2007	35069	23208	66	11236	32
				1818	-10	8073	11
El Cercado	Lima obrero popular	2017	91778	40914	45	36103	39
		2007	83349	42297	51	23935	29
			8428	-1383	-6	12168	10
Santa Anita	Lima Este	2017	56622	36490	64	18981	34
		2007	41376	34936	84	4817	12
			15246	1554	-20	14124	22

Fuente: INEI Censo de Población y Vivienda 2017.  
Elaboración propia

Por último, Surquillo, clasificado como “obrero popular”, observa un 55% de stock de vivienda en departamentos al 2017, siendo que al 2007 era de 35%, un incremento de 20 puntos. La densificación en altura se produce a costa de la reducción de la casa independiente y la vivienda en quinta. Por cada casa hay 1.59 departamentos. Es interesante el caso por tratarse de un distrito antes estigmatizado

como de los “bajos fondos” y que incluso en la década de 1980 vio desprenderse parte de lo que hoy es San Borja, precisamente para elevarle la jerarquía a éste. La ventaja para el nuevo habitante de Surquillo es su localización ya que está en el límite de dos distritos con grandes centralidades (Miraflores y San Isidro) y buena conectividad, lo cual lo convierte en atractivo para una población laboral y profesional que no puede pagar el precio del suelo de aquellos. Constituye, además, un probable caso de gentrificación. La composición social se encuentra en movilidad ascendente y, probablemente, esto impacte en el precio y valor del suelo.

### *Los distritos en camino de un predominio de la densificación en altura*

En un segundo grupo se ubican los distritos que cuentan con un *stock* en vivienda en departamentos entre 34% a 48%, muy por encima del promedio de la ciudad que es de 23%. Se encuentran en un proceso de densificación en altura, es decir, en el que progresivamente, de acuerdo a las tendencias del mercado inmobiliario, los departamentos superarán a otras modalidades de vivienda.

Encabeza este grupo Barranco (Lima top) con 48% de viviendas en departamentos, el cual bien podría ser incorporado al primer grupo. En el 2007 los departamentos constituían el 24% del *stock*, lo cual quiere decir que esta modalidad se ha duplicado en 10 años (a razón de 400 departamentos/ año), en desmedro de una reducción importante de la casa independiente (menos 22 puntos) y de la vivienda en quinta (menos 4 puntos). Aunque no contiene una centralidad de la ciudad, Barranco posee amenidades culturales y gastronómicas y turísticas. Se observa un proceso de gentrificación en su zona popular, en las avenidas Mariano de los Santos, Lima o Catalina Miranda. Más atrás se ubica La Molina, con un 43% de viviendas en departamentos, con lo cual termina el grupo de “Lima top”.

En este grupo se encuentran los restantes distritos de “Lima obrera popular”, con excepción del Rímac. San Luis, Breña, La Victoria y El Cercado de Lima cuentan con un 47%, 46%, 44% y 39%, respectivamente, de departamentos en edificios. San Luis tiene un 47% de las viviendas de departamentos, aún superado por la vivienda independiente con 49%. Le sigue Breña con 46% de viviendas en departamentos, la modalidad principal, un 31% de viviendas independientes, un 19% de vivienda en quinta y un 3% de vivienda en casa de vecindad, tipologías estas dos últimas que dan cuenta de la antigüedad de la zona. Breña es un distrito singular y los departamentos han pasado del 29% al 46% entre 2007 y 2017, y por cada casa hay un 1.4 de departamentos, lo cual denota una importante inversión inmobiliaria. Aunque esto podría representar un proceso de filtrado y gentrificación,

se requiere un examen más en detalle porque podría estar predominando un uso mixto que combina clase media y trabajadores. La Victoria y El Cercado cuentan con importantes centralidades laborales en comercio (Vega Centeno et al, 2019, p. 58), como Gamarra y el “centro histórico” (Mesa Redonda), por lo cual, llama la atención su despoblamiento (El Cercado con menos 24,424 habitantes entre 2007 y 2017 y La Victoria con menos 13,435 habitantes), siendo que esta situación podría ser atribuida a un proceso de “invasión – sucesión” de actividades comerciales en lugar de residenciales.

Cierra este grupo el distrito de Santa Anita en Lima Este, uno de creación más reciente en Lima (1989), fundado sobre suelo de Ate y El Agustino, de los cuales tomó urbanizaciones privadas, asociaciones de vivienda y barriadas consolidadas. No se puede considerar un distrito barrial y, al igual que en el caso de Los Olivos (Lima Norte), tiene características particulares. En Santa Anita hay una presencia importante de casas independientes (64%), veinte puntos menos que en el 2007 (84%). Esto quiere decir que los edificios están reemplazando, por el filtrado del mercado, a las casas independientes y, por ende, que existe una demanda por habitar en la zona. Esto podría corroborarse por el hecho que en Santa Anita un 44% del *stock* de vivienda se encuentra alquilada, siendo en este rubro solo superado por el distrito de La Victoria (47%).

### *Los distritos horizontales*

Los Olivos, en Lima Norte, cuenta al 2017 con un 28% de viviendas en departamentos, algo superior al promedio de la ciudad de 23%. En el 2007 los departamentos eran un 13% y ha habido un incremento de 15 puntos. La futura densificación en altura adoptará la forma de transformación de casas unifamiliares en edificios multifamiliares. San Martín de Porres (Lima Norte), el primer distrito barrial de Lima hacia la década de 1950, tiene al 2017 un 24% de departamentos en edificio del *stock* de habitacional. Entre 2007 y 2017 se observa una disminución de 10 puntos de casa independiente y un crecimiento igual de los departamentos. También se observa en El Agustino (Lima Este), un distrito barrial poblado entre las décadas de 1950 y de 1960, una tendencia similar respecto al crecimiento de departamentos. En este grupo se ubica, además de Chorrillos (23%), el Rímac, el único distrito “obrero popular” sin densificación en altura significativa, con 21% de viviendas en departamentos. Este peso por debajo del promedio de la ciudad podría explicarse porque el capital inmobiliario no ha decidido ingresar esta zona, aunque se localizan allí conjuntos habitacionales sobre una ex fábrica y un club deportivo (Nuevo

Alcázar, Alameda Alcázar). El Rímac aún tiene un área de expansión barrial, sobre lo que era la pampa de Amancaes (y una loma) y ese crecimiento podría explicar el poco descenso de la casa independiente (ha bajado 3 puntos entre 2007 y 2017).

Sigue luego la mitad de los distritos restantes (unos 22, incluyendo Ventanilla) en que, por un lado, los departamentos en edificios tienen un porcentaje muy por debajo del promedio. En algunos no llega al 10% como en Villa El Salvador, Villa María del Triunfo y Lurín en Lima Sur; Ancón, Puente Piedra, Carabayllo, Santa Rosa, Independencia y Ventanilla en Lima norte y Cieneguilla y Lurigancho en Lima Este. Por otro lado, se encuentran distritos que tienen entre 10% a 20% de edificios en departamentos, la mayoría ubicados en Lima Este: Ate (19%), San Juan de Lurigancho (11%) y Chaclacayo (10%). En Lima Norte solo se tiene a Comas (13%) y en Lima Sur a Pachacámac y San Juan de Miraflores con 12% en ambos casos. En conjunto se ubican en la periferia de la ciudad y fueron formados por procesos ilegales de expansión urbana a través de invasiones y mercados ilegales de tierras. Por otro lado, convendría examinar hasta qué punto la calidad del suelo, la tenencia y las estructuras pre existentes permitirían un crecimiento en altura.

## **Población y vivienda**

La información censal de los distritos de Lima requiere un cruce entre los tipos de vivienda y el número de población que habita en cada uno de ellos. En el 2017, si se considera el número de habitantes por departamentos en edificios, encabeza el distrito de Surco (171,572 habitantes), seguido por Lima Cercado (87,645 habitantes), San Miguel (71,892 habitantes), Miraflores (69,373 habitantes), La Victoria (68,826 habitantes), Santa Anita (55,892 habitantes), Jesús María (44,751 habitantes) y Surquillo (43,870 habitantes). A excepción de Santa Anita (Lima Este), los demás pertenecen al área central de Lima: dos a Lima Top (Surco y Miraflores), 3 a Lima obrero popular (El Cercado, La Victoria y Surquillo) y 3 a Lima central clase media (San Miguel y Jesús María).

La relación de población por edificio de departamentos muestra que en Santa Anita hay 2.9 habitantes por departamentos, es decir, viven casi 3 miembros. Existen otros como Barranco o Miraflores (Lima Top) en que la relación es 1.2 y 1.8, es decir, no alcanza a dos personas por departamentos, por lo cual se presume que habitan personas solteras o de "tercera edad" sin carga familiar. En medio de estos extremos Breña y La Victoria tienen una relación de 2.5 y Magdalena del Mar, Pueblo Libre, San Miguel, Surco y Cercado de Lima de 2.4. Jesús María, Surquillo, y San Isidro tienen una relación de 2.3 miembros. Por su parte, Lince tiene una relación de 2.2.

El Cercado aparece como un distrito singular. A la vez que hay un despoblamiento intercensal existe un incremento de departamentos en edificios. Según el censo de 2017 viven allí 136,564 habitantes en 40,914 casas independientes, a razón de 3.3 habitantes por residencia y 87,645 personas en 36,103 departamentos, a razón de 2.4. En promedio, los departamentos alojan menos personas que las casas independientes y no necesariamente a mayor vivienda en departamentos correspondería una mayor población. En el Cercado existe un crecimiento residencial en altura en ciertas zonas (Santa Beatriz, por ejemplo), pero esta situación no contrarresta la población pobre que es expulsada del distrito por el avance de los usos comerciales o de almacenamiento (Barrios Altos). En general, se requeriría observaciones particulares a cada distrito para entender las dinámicas internas por las que atraviesan, en lo que concierne a zonas de crecimiento en altura, precios del suelo, preferencias de la demanda, composición familiar, entre otros.

### **Discusión y conclusiones**

La densificación habitacional es un fenómeno comprobado en la ciudad de Lima, la cual ha revertido la tendencia al despoblamiento del área central observada en el censo de 1993, en especial en los distritos Lima Top y Lima central clase media, en los cuales son notorios los incrementos de departamentos y la reducción de casas independientes. En menor medida ha existido un crecimiento en altura en los distritos populares de la década de 1960, que aquí se han denominado "obreros populares", a excepción de Surquillo el cual, incluso a efectos de las estrategias inmobiliarias, es considerado un distrito de clase media. Finalmente se encuentra las Limas Este, Norte y Sur en la periferia con poca densificación en altura.

Aunque esta densificación habitacional de Lima fue iniciada por la acción del Fondo Mivivienda, posteriormente las operaciones inmobiliarias fueron lideradas por el sector privado. Se produce, en consecuencia, una distribución segmentada de la oferta en Lima Top y Lima central clase media por la inversión de empresas de construcción e inmobiliarias medianas o pequeñas (Bensús y Vilela, 2019, p. 397). Esta producción opera a escala "mínima", es decir, a partir de lotes de residencias o quintas. De acuerdo a la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO) la edificación entre 2000 y 2014 ha consistido en la construcción de departamentos (sobre una producción del 80% del total, a excepción de dos años), promoviendo un uso intensivo del suelo. Las grandes empresas inmobiliarias solo han invertido en "grandes" proyectos cuando se dispone de un amplio terreno para una cantidad importante de departamentos en un terreno amplio, los cuales, salvo excepciones, existen en

los distritos fuera del área central (Bensús y Vilela, 2019, p. 397). Una excepción es el conjunto habitacional “Parques de la Huaca” en San Miguel.

En el conjunto de la metrópoli la mayor oferta de viviendas, entre 2000 y 2014, se concentró geográficamente en el área central con un 71,2% de la producción, seguida por Lima Este con 12,7%. La oferta de departamentos en el área central, la cual incluye lo que en este artículo se ha denominado Lima Top y Lima central clase media, se dirigió en un 31,6% a clase alta, un 36,14% al sector medio alto y un 28,53% para el sector medio, sumando un 96% de la oferta (Bensús, 2018, p. 41). Se trata de las zonas de mayor precio por metro cuadrado del suelo y la oferta se dirige hacia la clase media. El aumento de la oferta no estaría reduciendo el valor de las viviendas en el mercado como afirma la teoría económica neoclásica y los desarrolladores inmobiliarios no tienen reparos en reconocer que su negocio se dirige hacia esa demanda (Bensús, 2018).

La contribución del subsidio público, a través del Fondo Mivivienda, ha operado en el área central, a través de edificios insertos en la malla urbana o Conjuntos Habitacionales (por ejemplo, La Huaca en San Miguel), aunque mayormente en la periferia de la ciudad (Lima Este, Sur y Norte), donde los valores del suelo son menores. En conclusión, el proceso de densificación en altura no es homogéneo. Dado que la inversión privada “pura” se desarrolla en el área central de la ciudad, la vivienda social se desarrolla más en la periferia o en la zona de El Cercado<sup>5</sup>. De acuerdo a las inmobiliarias, existe solo una oferta “social” de 10% en Lima Top, 25% en “Lima central clase media” y 48% en lo que se ha denominado en este trabajo “obrero popular”. Un 78% en Lima Este, 81% en Lima Sur o 87% en Lima Norte (Vega, 2021). No obstante, en la información censal la presencia vivienda social en la periferia se reduce por el peso que tiene la casa independiente, secuela de invasiones y mercados ilegales de suelo (Calderón, 2016).<sup>6</sup>

El Estado, tal como estaba previsto en su rol subsidiario establecido desde el modelo neoliberal, ha contribuido significativamente a la densificación en altura a través de las modificaciones normativas (reglamento de edificaciones) y un subsidio (bono) a la demanda. También a través de la oferta de suelo público a menor

5 Bensús (2018) desarrolla la hipótesis que, una vez saturado el mercado de las zonas centrales de mayores ingresos, las empresas en busca de rentabilidad igual o más alta, trasladarán la oferta a zonas de ingresos medios y finalmente, a la periferia donde pueden conseguir amplios terrenos a precios bajos. En Lima Este se habrían producido departamentos en un 23,54% destinados a los sectores bajos y un 26,4% a sectores medios bajos.

6 Debe indicarse que en los distritos de la periferia adquiere mayor presencia la edificación en altura impulsada por la inversión familiar a través de la canalización del ahorro, transformando la vivienda unifamiliar en multifamiliar, combinando la producción de valores de uso y valores de cambio (expresados en los alquileres de departamentos y cuartos).

precio del mercado (lo cual revela un subsidio de otra naturaleza). Como insiste la totalidad de los estudios latinoamericanos el incremento de la inversión inmobiliaria privada no se habría producido si, a la vez, el Estado no hubiera asumido una postura empresarial frente al desarrollo económico. Es difícil separar Estado y mercado, política y economía.

Uno de los principales instrumentos ha sido el subsidio del Fondo Mivivienda, el cual ha generado un nicho de rentabilidad establecido por el capital inmobiliario que se obtiene por el ajuste del promotor entre el valor máximo fijado por el Estado de la unidad de vivienda, el “proceso de producción” (materiales, mano de obra), la renta urbana y la ganancia. Durante 20 años el Estado ha invertido aproximadamente 300 millones de dólares americanos por año en este subsidio.

Una de las acciones principales del Estado ha sido el relegamiento de la planificación en favor de la negociación con los inversores proyecto por proyecto, una especie de *deal-making* (“hacer tratos”). Esto implica la negociación entre las municipalidades con los capitales inmobiliarios y la carencia y poca importancia de los planes urbanos, aunque esto también obedezca a razones de costos que las municipalidades no pueden cubrir. En el 2012 de 50 distritos del Área Metropolitana de Lima solo 7 tenían Plan de Desarrollo Urbano y 34 Plan de Desarrollo Municipal Concertado (Bensús y Vilela, 2019, p. 388), y la Municipalidad Metropolitana de Lima (MML) sólo lo ha aprobado a fines del 2022. Existe una suerte de competencia entre gestiones distritales para atraer inversión inmobiliaria y residentes de estratos medios y altos quienes, según los funcionarios municipales, “mejoran la zona” y “pagan impuestos”.

El denominado *deal-making* no es la acción aislada de funcionarios de los gobiernos locales negociando y atrayendo inversión. Ha habido una profunda modificación del marco normativo destinado a favorecer la inversión privada: la Constitución de 1993, la Ley Orgánica de Municipalidades (27972 del 2003), el Reglamento Nacional de Edificaciones (2006), el Reglamento de Acondicionamiento del Territorio- REAT (2011) y la Ley de Habilitación Urbana (2015). Generadas en un “campo” de política de vivienda en que la clase empresarial tuvo mucha influencia, estas leyes eliminaron el derecho a la vivienda consagrado en la Constitución de 1979, establecieron que las normas municipales deberían estar en concordancia con las normas técnicas de carácter nacional, afectaron la autonomía económica, financiera y política de las municipalidades y la gestión de la tierra eriaz (no productiva), la cual pasó a manos del gobierno central. En general, el Estado dio mayor importancia a la legislación protectora de los derechos de propiedad privada en



desmedro de los derechos colectivos difusos, a excepción de la Ley de Desarrollo urbano Sostenible del 2021.

El REAT (2011) facilitó el cambio de uso del suelo sin necesidad de modificar el plan urbano (Arteaga, 2018, p. 58), con lo cual este pasó a tener una importancia secundaria. La clasificación del uso del suelo podía ser solicitada por los ciudadanos, las empresas privadas y las municipalidades, y los funcionarios ediles, muchos sin la debida competencia técnica, tenían 30 días calendario para responder, de lo contrario operaría la “ley de silencio administrativo” (número 27444)<sup>7</sup>. El RNE (2006) redujo el aporte de las urbanizaciones en espacios públicos de 30% a 10% del área habilitada y el mínimo de parques de 1,600 m<sup>2</sup> a 800 m<sup>2</sup>, y extendió la distancia mínima del lote respecto al parque a 300 metros. A mayor densidad disminuía la dimensión para lotes y viviendas y se estableció la “ZR 5” que tenía “como fin incrementar la densidad habitacional sin antes resolver el problema de la capacidad instalada de los servicios” (Arteaga, 2018, p. 60).

En menor medida, pero también de importancia, ha sido la venta de suelo público a las empresas constructoras a un precio menor del mercado. Por ejemplo, la venta a grandes constructoras, tal como ocurrió en la periferia con el Cuartel La Pólvara (Los Parques de El Agustino) o el aeródromo de Collique (Sol de Collique), a precios entre 3.3 y 6.6 veces menores (Calderón, 2014, p.49).

La ciudad de Lima crece mediante tendencias centrípetas y centrífugas, las primeras impulsadas por el mercado privado de departamentos en edificios, y las segundas por los mercados ilegales de suelo, en un contexto en que la planificación urbana ha perdido importancia, si es que alguna vez la tuvo. El capital constructor e inmobiliario, y la inversión privada en general, con el apoyo del Estado ha promovido la mayor ocupación del área central por los estratos altos y medios y, de modo indirecto, la reducción de viviendas populares. Esta situación implica mayor segregación social y espacial en Lima, afirmando en el centro a los sectores de mayores ingresos y expulsando a los de menores ingresos. Las evidencias empíricas plantean diversas interrogantes: ¿Se está produciendo un “retorno” a la ciudad construida? Lo cual equivale a preguntarse ¿De dónde vienen los nuevos habitantes de los edificios en departamentos? Por otro lado, ¿Qué ventajas y problemas está generando la densificación en altura? Esta pregunta concierne a temas de ciudadanía, espacio

7 En mayo de 2022 se produjo un aniego en el distrito de Pueblo Libre (calles Cayetano Heredia y Juan Manuel Ugarteche) por la construcción de un edificio de 10 pisos, 2 sótanos y 1 azotea sobre un área techada de 10,475 m<sup>2</sup>. La MML, en el 2018, mediante la ordenanza 2125 modificó el plan de zonificación del distrito, de “otros usos” a “residencial densidad media”, a solicitud de cuatro ciudadanos.

público, movilidad, calidad de vida (seguridad ciudadana incluida) y sociabilidad. ¿Qué problemas de gestión local vecinal implica este crecimiento en altura? <sup>8</sup>

## Bibliografía

- Abramo, P. (2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *EURE*, 38(114), 35-69. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612012000200002>.
- Arteaga, R. (2018). *Políticas habitacionales y fragmentación urbana, posterior a cambio constitucional en el Perú. Caso de estudio: ciudad de Ica*. Universidad de Buenos Aires, Maestría en planificación urbana y regional.
- ASEI (2020). *Mercado inmobiliario vivienda nueva 2020. Resultados 2020*. Lima Metropolitana y Callao. Lima: ASEI.
- Bensús, V. (2018). Densificación (no) planificada de una metrópoli. El caso del Área Metropolitana de Lima 2000-2014. *INVI* 33 (92), 9-51, mayo 2018.
- Bensús, V. y M. Vilela (2019). La mercantilización del desarrollo urbano en el Área Metropolitana de Lima. Mercado inmobiliario formal y gestión de la densidad urbana 2008-2012. En F. Carrión y M. Dammert *Derecho a la ciudad: una evocación de las transformaciones urbanas en América Latina*. Lima: IFEA, FLACSO, CLACSO.
- Bettin, G. (1982). *Los sociólogos de la ciudad*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Brenner, N. y N. Theodore (2017). Las ciudades y las geografías del «neoliberalismo realmente existente». En A. Sevilla Neil Brenner. *Teoría urbana crítica y políticas de escala*. Barcelona: Icaria.
- Burgess, E. (1967). The growth of the city. An introduction to research project. En R. Park y E. Burgess *The city*. Chicago: Universidad de Chicago, pp. 47-62.
- Calderón, J. (2009). El efecto Mivivienda: política de vivienda para la clase media y diferenciación social. *Ecuador Debate*, 76, 107-122.
- Calderón, J. (2014). Techo Propio y Vivienda Nueva ¿Por qué falla? *Wasi*, Vol 1, N| 1, 35-56.
- Calderón, J. (2016). *La ciudad ilegal. Lima en el siglo XX*. Lima: ediciones Punto Cardinal.
- Contreras, Y. (2011). La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos. *Eure*, volumen 37, N° 112, pp- 89-113.
- Fernández -de- Córdova, G., P. Moschella y A. Fernández – Maldonado (2021). Changes in Spatial Inequality and Residential Segregation in Metropolitan Lima. En M. van Ham et al (eds.) *Urban Socio-Economic Segregation and Income Inequality*, The Urban Book Series, [https://doi.org/10.1007/978-3-030-64659-4\\_24](https://doi.org/10.1007/978-3-030-64659-4_24)

<sup>8</sup> En la universidad de San Marcos estamos desarrollando una investigación que intentará responder alguna de esas interrogantes en el área central de Lima.

- Fleischer, F. y A. Hurtado (2022). Vivienda de interés social y pandemia en Colombia. Disrupciones en la forma de habitar. *Bitacora Urbano Territorial*, abril.
- Hamman, J. (2015). *Leguía, el Centenario y sus monumentos. Lima: 1919-1930*. Lima: PUCP.
- Harms, H. (1976). El problema de vivienda para las personas de escasos recursos. En J. Turner y R. Fichter *Libertad para construir*. México: siglo XXI.
- Ipsos Apoyo (2012). Marketing data. Año 12 número 212 *Mapa con información socioeconómica de la Gran Lima* – Ipsos <https://www.ipsos.com> › MKTData\_Mapinse 2012
- Lefebvre, H. (2013). *La producción del espacio*. Madrid: Capitán Swing.
- MML (2022). *Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima al 2040*. Lima: MML.
- Sánchez León, A. y J. Calderón (1980). *El laberinto de la ciudad. Políticas urbanas del Estado 1950-1979*. Lima: DESCO.
- Señoret, A. (2018). *La vida entre grandes edificios. Densificación urbana, espacio público y vida cotidiana en el centro de Santiago*. Tesis Magister en Desarrollo Urbano, Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Smith, N. (2012). *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. Madrid: Traficantes de sueños.
- Smith, N. (2015). Hacia una teoría de la gentrificación. Un retorno a la ciudad por el capital, no las personas. En L. García y F. Sabaté *Neil Smith Gentrificación urbana y desarrollo desigual*. Barcelona: Icaria espacios críticos.
- Vega, E. (2021). Vivienda social sigue siendo primando en Lima este, Lima norte, Lima sur y el Callao. En <https://elcomercio.pe/economía/mercados/vivienda>
- Vega Centeno, P. et al. (2019). *Las centralidades de Lima Metropolitana en el siglo XXI*. Lima: PUCP.
- Vergara, J. (2017). El edificio en altura. Una revisión de las aproximaciones sociológicas para su estudio. *Revista de Urbanismo*, 37, diciembre, pp. 1-19.
- Velho, G. (2020). *La utopía urbana*. Talca: editorial Bifurcaciones.