

ESTRATEGIA DE REINSERCIÓN DE VIVIENDA PARTICULAR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE AREQUIPA DESDE UNA PERSPECTIVA LATINOAMERICANA Y ESTADÍSTICA DEMOGRÁFICA Y FAMILIAR

STRATEGY OF REINSERTION OF PARTICULAR HOUSING IN THE HISTORICAL CENTER OF AREQUIPA FROM A LATIN AMERICAN PERSPECTIVE AND DEMOGRAPHIC AND FAMILY STATISTICS

EDUARDO ALONSO FOMERO RAMÍREZ

PRESENTADO: 17.05.19
ACEPTADO : 07.06.19

RESUMEN

Es evidente que el crecimiento urbano de las ciudades, incluyendo Arequipa, se produce en mayor número por la construcción de nuevas viviendas, cuya oferta formal o mercado inmobiliario, es impuesta por el valor del suelo clasificado en distritos, donde se encuentran operaciones constructivas de iniciativa empresarial a favor de la rentabilidad, reflejado en los altos costos de adquisición, sin consideración de las necesidades cualitativas residenciales de la población ni las necesidades cuantitativas de usos de suelo de la ciudad, que en el caso del centro histórico de Arequipa (CHA), presenta un decrecimiento del uso residencial por la alta competencia del suelo comercial, afectando con mayor fuerza a los niveles socioeconómicos inferiores.

Este fenómeno demográfico del centro se suma a otros externos e influyen en el resto de la ciudad, en muchos casos, a manera de ocupación informal periférica por parte de este sector poblacional, como respuesta a la inaccesibilidad de la oferta inmobiliaria, con altas probabilidades de crear zonas de riesgo de desastre, en los casos de laderas de volcanes, torrenteras y terrenos no portantes y, de riesgo de conflicto, en los casos de invasiones y desalojos.

Así que, para mitigar el crecimiento urbano informal, es necesario crear una oferta inmobiliaria para estos usuarios, lo cual, en la presente investigación, es consultado con

ABSTRACT

It is evident that the urban growth of cities, including Arequipa, is produced in greater numbers by the construction of new houses, whose formal offer or real estate market, imposed by the value of land classified in districts, where they are constructive initiative operations business in favor of profitability, reflected in the high costs, without taking into account the residential qualitative needs of the population or the quantitative needs of land uses of the city, which in the case of the historic center of Arequipa, shows a decrease in the use residential due to the high competition of commercial land, affecting with greater force the lower socioeconomic levels.

This demographic phenomenon of the center is added to other external and influence the rest of the city, in many cases, as an informal peripheral occupation by this population sector, as a response to the inaccessibility of the real estate offer, with high probabilities of create zones of disaster risk, in the cases of slopes of volcanoes, torrents and non-bearing terrain and, of risk of conflict, in the cases of invasions and evictions.

Thus, in order to mitigate informal urban growth it is necessary to create a real estate offer for These users, which, in the present investigation, are consulted with experiences of historical centers in other Latin American cities, with results of applied policies regarding residential use and socio-economic levels of

experiencias de centros históricos en otras ciudades latinoamericanas, con resultados de políticas aplicadas respecto al uso residencial y niveles socioeconómicos de sus habitantes, que comparados con estadísticas locales, permiten formular medidas a adoptar en este contexto céntrico y qué público objetivo se ajusta más a estas medidas, con el fin de diseñar una "estrategia de reinserción de vivienda particular en el CHA" con alcances cuantitativos de potenciales lugares y personas para operativizar tal estrategia con sus respectivos porcentajes de éxito, entendiendo todo ello, como primera etapa de la planificación piramidal de los precios del suelo de la ciudad y el acceso a vivienda formal periférica por niveles socioeconómicos inferiores.

PALABRAS CLAVE: Vivienda particular, Habitabilidad, Arraigo, Compatibilidad de usos, Heterogeneidad, Rentabilidad, Gentrificación, Redensificación, Reubicación, Ciudad compacta.

their inhabitants, compared to the central context and which target public with local statistics., allow to formulate measures to adopt n this one adjusts more to these measures, in order to design "Reintegration strategy of private housing in the historical center of Arequipa" with a quantitative scope of potential places and people to make this strategy effective with their respective percentages of success, understanding all this, as the first stage of the pyramid planning of the prices of the city floor and access to peripheral formal housing by lower socio-economic levels.

KEYWORDS: Private housing, Habitability, Rooting, Compatibility of uses, Heterogeneity. Profitability, Gentrification, Redensification, Relocation, Compact city.

Figura 1

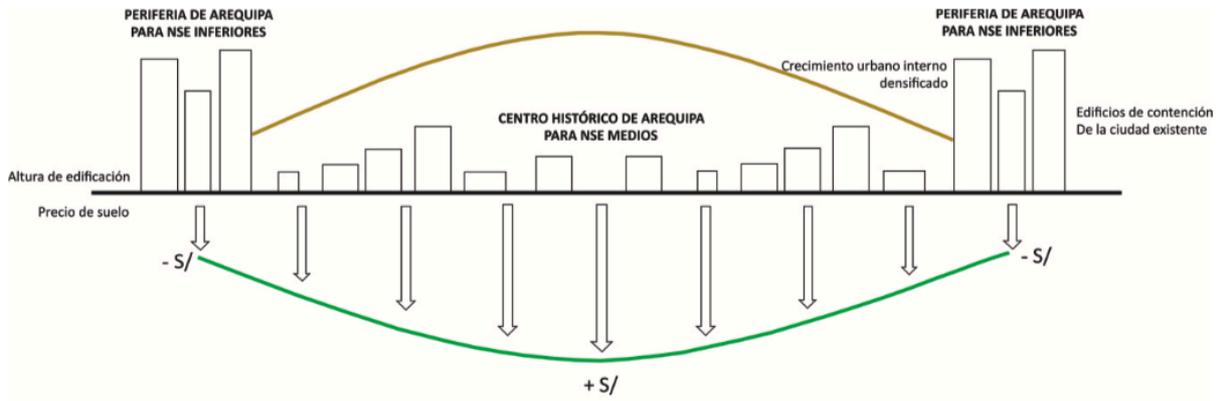


FUENTE: Barrido aerofotográfico del año 1997 contratado por el IGN (Instituto Geográfico Nacional) al SAN (Servicio Aerofotográfico Nacional), comprada el 2001 en papel por el proyecto PEGUP de la maestría en planeamiento y gestión urbano ambiental de la Fau Uhsa con el profesor dr. Ian Turkstrad del ITC.

Partederecha: Distritos de Arequipa, Yánahuara, Cayma y Selva Alegre 2019

FUENTE: DigitalGlobe, CNES/ Airbus, Datos del mapa Google 2019

Figura 2



Esquema de planificación piramidal de los precios del suelo de la ciudad como efecto operativo de la estrategia de reinserción de vivienda particular en el CHAA

ELABORACIÓN: Propia

INTRODUCCIÓN

Se tiene cuatro variables importantes en el crecimiento y desarrollo de los centros históricos, lo cual es posible clasificar en dos extremos:

Por un lado, el factor social de habitabilidad de sus residentes particulares y por otro, el factor económico desde el patrimonio, turismo, comercio e inmobiliaria; ambos en la actualidad se manifiestan como “no compatibles”, debido a que involucran a tres diferentes propietarios de niveles socioeconómicos inferiores, medios y superiores, con diferentes necesidades e intereses.

Es aquí, donde se empieza a analizar a los habitantes según características residenciales y capacidad monetaria, siendo este un factor determinante en el uso del suelo residencial y su permanencia en el tiempo, lo cual es objeto de estudio en la presente investigación, siendo el proceso de administración más sostenible para el centro histórico permitiendo que sus variables heterogéneas convivan entre sí.

MATERIALES Y MÉTODO

Se utilizan fuentes generales cualitativas como son las experiencias en diferentes centros históricos de Latinoamérica con similar fenómeno socio-urbano de desplazamiento del uso de la vivienda y sus residentes, elevadas a teorías o investigaciones por especialistas, por otra parte, se considera con importancia las fuentes locales cuantitativas respecto a la población, recogidas del sistema de consultas de base de datos del censo nacional 2017: XII de población, VII de vivienda y III de comunidades indígenas, elaborado por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), cuyo nivel de especificidad por pregunta permite el cruce de información para obtener datos económicos complementarios que otorgan mayor precisión a los resultados.

El método empieza por delimitar geopolítica e históricamente el área de estudio dentro de la ciudad de Arequipa, luego se buscan pares de similares características geopolíticas e históricas independientemente al crecimiento posterior de las ciudades que la contienen, luego de ello, se observa que, en

muchos casos, sino en todos, existe un fenómeno socio-urbano repetitivo que puede calificarse como moda o patrón de estas ciudades.

Hasta aquí se tienen dos imágenes parecidas en tales áreas de estudio, la urbano-arquitectónica fundacional y la socio-urbana contemporánea, así se procede al estudio del hombre, ya que este es el gran transformador de la ciudad y, en esta particular investigación, al habitante del centro con las diversas variables que lo determinan, clasificados en dos niveles, el demográfico dinámico y el familiar, en el primero se encuentra la natalidad, mortalidad y las migraciones y, en el segundo, se encuentra el hogar, la vivienda, la habitabilidad y los hogares sin vivienda propia por nivel socioeconómico, estos últimos determinados por medio de encuestas en el distrito de Arequipa a un total de 16,248 hogares o 50,519 habitantes, con un número ignorado de 273 hogares y margen de error del 1.68%.

- En cuanto al hogar o personas que conviven bajo normas familiares u otras, se buscan los hogares que no conviven en una misma vivienda, para conocer el grado de independencia de estos y, el número de integrantes por hogar, para conocer la cantidad de pobladores que pertenece a cada grupo, luego se seleccionan los grupos más frecuentes de integrantes, esto arroja el *primer coeficiente* que filtra un número de hogares con reducidos integrantes o “hogares con mayor calidad de residencia”.
- Sobre la vivienda se buscan los tipos más frecuentes, para conocer los intereses poblacionales en relación a la estructura residencial y su capacidad de reubicación/redensificación, también los tipos de posesión más frecuentes para conocer el nivel de arraigo de estos hogares, luego se realiza un cruce de información con los anteriores datos de

hogar, para filtrar un resultado que arroja los hogares independientes con los grupos más frecuentes respecto al número de integrantes y consecuentemente el número de habitaciones, aquí se obtiene un *segundo coeficiente* que filtra un número de hogares sin vivienda propia o “hogares dependientes con calidad de residencia”.

- Para la habitabilidad se busca el tiempo de residencia de los hogares, para conocer el nivel de arraigo que estos tienen, después se cruza esta información con los anteriores datos de número de integrantes por hogar y tipo de posesión, lo cual ofrece el *tercer coeficiente* que filtra los hogares con menor y mayor tiempo de residencia en alquiler o propia o “hogares con menor o mayor permanencia futura”. Por otro lado, se busca la edad de los integrantes del hogar por parentesco para conocer la permanencia futura, luego se cruza esta información con anteriores datos de tiempo de residencia de los hogares y resulta un *cuarto coeficiente* que filtra el arraigo de los jefes del hogar y sus esposos/compañeros o “hogares con tendencia a cambio de uso de suelo por emigración o abandono de vivienda por discontinuidad generacional”
- Por último, el nivel socioeconómico de los hogares sin vivienda propia, donde se busca el nivel de salud por medio del seguro de vida al cual están afiliados o la carencia de este, el cual se cruza con los datos anteriores de número de integrantes por hogar y tipo de posesión, aquí se obtiene el número de hogares sin vivienda propia clasificado en tres niveles socioeconómicos.

Tales coeficientes de tipo de hogar, vivienda y habitabilidad que considera un margen de error, multiplicados por el número de

hogares con o sin vivienda propia por niveles socio-económicos, permite conocer qué público objetivo tiene mayor o menor calidad de habitabilidad, independencia y arraigo hacia el uso residencial para fines de la presente investigación.

DESARROLLO

Actualmente, los centros históricos de las grandes ciudades de América Latina poseen una serie de variables heterogéneas en común.

- I. Desplazamiento de sus residentes particulares: entre 1990 y 2000, se tiene que el centro histórico de Quito perdió 31.4 % de sus habitantes, Buenos Aires perdió el 20% y Ciudad de México perdió 10,536 habitantes y

2,320 viviendas entre 1990 y 1995. **(Pérez 2014)**

Este fenómeno demográfico afecta principalmente a los estratos sociales más bajos, debido al uso de políticas de mitigación para la degeneración de los barrios centrales que traen nuevos habitantes de clase social elevada. **(Mateos 2012)**

En el caso de Bogotá, han disminuido las dos clases más bajas, con concentración de población de bajos recursos en sectores específicos, una permanencia de la clase más alta y un leve crecimiento de las clases intermedias. **(Urbina 2011)**

Figura 3



Parte superior izquierda: Centro histórico de Quito; Parte superior derecha: Centro histórico de Buenos Aires; Parte inferior izquierda: Centro histórico de Ciudad de México; Parte inferior derecha: Centro histórico de Bogotá.

FUENTE DigitalGlobe; CNES/ Airbus, Datos del mapa Google 2019

II. Patrimonio arquitectónico: a partir de las declaratorias de la Unesco, en Europa y América del Norte, la conservación se ha extendido al urbanismo.

Aquí, la conservación de los núcleos antiguos se asocia a la centralidad, transformando las áreas residenciales y actividades populares en usos más rentables, especialmente turísticos. **(Malebranche et. al. 2003)**

III. Turismo: la carta del turismo cultural de Icomos, redactada en 1976, advierte que este contribuye a dar vida y mantener el patrimonio, pero que se puede convertir en una presión negativa que debe ser controlada para evitar degradación de los bienes culturales. **(Oviedo 2014)**

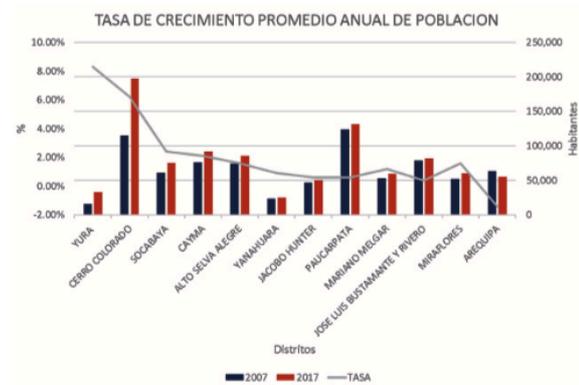
IV. Inmobiliaria y comercio: los centros históricos son altamente valorados por estos capitales, para desarrollar inversiones en proyectos y actividades que satisfagan las demandas del mercado que ha hecho que algunos sean sujetos a procesos de renovación urbana.

Aquí es donde se da la lucha por la expulsión o por la permanencia del uso habitacional de bajo costo y de la población residente pobre. **(Monterrubio 2011)**

De ahí la gran presión inmobiliaria por usufructuar el espacio que ocupan para ser reemplazados por una estructura urbana distinta, apertura o ensanche de vías para el tránsito vehicular, nuevas edificaciones con alta densidad e intensidad de uso. **(Chang 2014)**

RESULTADOS

Gráfico 1



FUENTE Instituto Nacional de Estadística e Informática / Censos nacionales 2017: XII de Población, VII de Vivienda y III de Comunidades Indígenas. Sistema de Consultas de Base de Datos.

ELABORACIÓN Propia

El distrito de Arequipa es el único con decrecimiento de residentes particulares, con 8,140 habitantes menos, en 10 años.

Gráfico 2

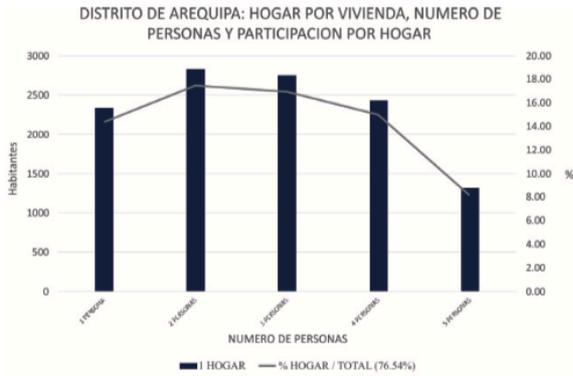


FUENTE Instituto Nacional de Estadística e Informática / Censos nacionales 2017: XII de Población, VII de Vivienda y III de Comunidades Indígenas. Sistema de Consultas de Base de Datos.

ELABORACIÓN Propia

Las defunciones en el distrito de Arequipa son mayores que los nacimientos, en un número de 132 casos.

Gráfico 3

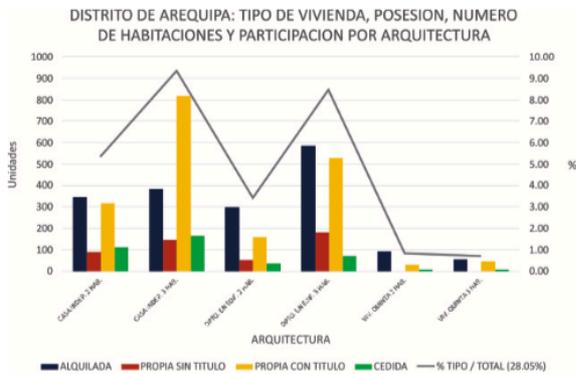


FUENTE Instituto Nacional de Estadística e Informática / Censos nacionales 2017: XII de Población, VII de Vivienda y III de Comunidades Indígenas. Sistema de Consultas de Base de Datos.

ELABORACIÓN Propia

De los hogares independientes, es decir que no comparten la vivienda con otro(s) hogar(es), los números de integrantes más frecuentes del total de hogares, son de 1 a 5 personas, con un coeficiente de 0.77 (segmento=12,436/total=16,248)

Gráfico 4

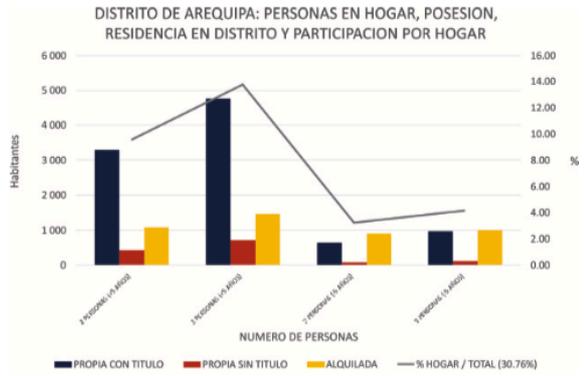


FUENTE Instituto Nacional de Estadística e Informática / Censos nacionales 2017: XII de Población, VII de Vivienda y III de Comunidades Indígenas. Sistema de Consultas de Base de Datos.

ELABORACIÓN Propia

De los diferentes hogares que habitan viviendas de 2 y 3 habitaciones se encuentra un 10.89% del total que lo habitan en alquiler, esto arroja un coeficiente de 0.11 (segmento=1,769/total=16,248)

Gráfico 5

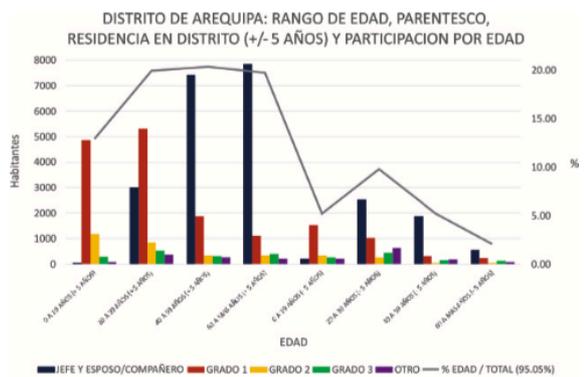


FUENTE Instituto Nacional de Estadística e Informática / Censos nacionales 2017: XII de Población, VII de Vivienda y III de Comunidades Indígenas. Sistema de Consultas de Base de Datos.

ELABORACIÓN Propia

De los hogares que residen menos de 5 años, el 3.81% habita en vivienda de alquiler, y de los hogares que residen más de 5 años, el 18.30% habita en vivienda propia con o sin título, esto arroja coeficientes de 0.04 (segmento=1,923/total=50,519) y 0.18 (segmento=9,243/total=50,519) respectivamente.

Gráfico 6



FUENTE Instituto Nacional de Estadística e Informática / Censos nacionales 2017: XII de Población, VII de Vivienda y III de Comunidades Indígenas. Sistema de Consultas de Base de Datos.

ELABORACIÓN Propia

De los jefes de hogar y esposos/compañeros que residen menos de 5 años, el 18.77% tiene de 20 a 59 años, mientras que los jefes de hogar y esposos/compañeros que residen más de 5 años, el 33.31% tiene 60

años a más, esto arroja coeficientes de 0.19 (segmento=4,428/total=23,589) y 0.33 (segmento=7,857/total=23,589) respectivamente.

Ambos subtotales suman 39.66% los cuales consideran los dos grupos más frecuentes de integrantes por familia que son de 2 y 3 personas.

TABLA 1

HOGARES CON VIVIENDA PROPIA POR NIVEL SOCIO -ECONOMICO								
PDAM-PU	DP B	%	DP C	%	DP D	%	SUBTOTAL	%
AREQUIPA	582	12.84	3,005	66.28	948	20.91	4,534	27.90

FUENTE Instituto Nacional de Estadística e Informática / Censos nacionales 2017: XII de Población, VII de Vivienda y III de Comunidades Indígenas. Sistema de Consultas de Base de Datos.

ELABORACIÓN Propia

TABLA 2

HOGARES SIN VIVIENDA PROPIA POR NIVEL SOCIO -ECONOMICO								
PDAM-PU	DP B	%	DP C	%	DP D	%	SUBTOTAL	%
AREQUIPA	247	12.93	982	51.41	681	35.65	1,910	11.76

FUENTE Instituto Nacional de Estadística e Informática / Censos nacionales 2017: XII de Población, VII de Vivienda y III de Comunidades Indígenas. Sistema de Consultas de Base de Datos.

ELABORACIÓN Propia

DISCUSIÓN

- En el gráfico 3 se refiere/induce que existe un total de 3,812 hogares o aproximadamente 11,852 habitantes del distrito de Arequipa con baja calidad de habitabilidad, debido al excesivo número de integrantes por hogar, 6 a más, o por el nivel de dependencia que tienen estos respecto a otro(s) hogar(es) que comparte(n) una vivienda, donde se encuentran casos de hasta 8 hogares por vivienda. Este grupo tiene altas probabilidades de ser reubicados a las periferias.
- En el gráfico 4 se infiere/deduce que existe un total de 1,787 hogares o aproximadamente 5,557 habitantes con alta calidad de habitabilidad y alto nivel de dependencia, debido a que carecen de vivienda propia donde la residencia es alquilada. Este grupo tiene altas probabilidades de ser reubicados internamente en mayores.
- En el gráfico 5 se infiere/deduce que existe un total de 650 hogares o aproximadamente 2,021 habitantes con bajo nivel de independencia y arraigo, por otro lado, un total de 2,925 o aproximadamente 9,093 habitantes con alto nivel de independencia y arraigo. El primer grupo tiene altas probabilidades de ser reubicados a las periferias, mientras que el segundo grupo tiene altas probabilidades de mantener el uso residencial a largo plazo que es el fin de la presente investigación.
- En el gráfico 6 se infiere/deduce que existe un total de 3,087 hogares o aproximadamente 9,599 habitantes con alta probabilidad de cambio de uso de

suelo en el futuro, por otro lado, un total de 5,362 o aproximadamente 16,671 habitantes con alta probabilidad de abandono en el futuro. Ambos grupos habitan en predios potenciales para la redensificación, debido a emigraciones o discontinuidad generacional.

- Entre las tablas 1 y 2 se refiere/induce que el nivel socioeconómico que mejor mantiene el uso de vivienda en el centro de Arequipa es el C, debido a que posee un mayor porcentaje de viviendas propias en comparación a las que carecen de esta, caso contrario se observa en los niveles socioeconómicos B y D.
- Vale decir, que proyectar una vez más vivienda de interés social en esta área, para cubrir la creciente brecha de demanda insatisfecha, principalmente por los niveles socioeconómicos inferiores, significaría a estas alturas, un gran error ya que se entiende que el suelo del centro está sometida a una dura competencia de lucro, al cual este sector poblacional no responde eficientemente, poniendo en riesgo una vez más la permanencia de la habitabilidad y en general de la vivienda particular, que ya ha sido justificada su existencia para otorgar heterogeneidad y evitar deterioro físico e inmaterial del patrimonio de los habitantes y de la ciudad.

CONCLUSIONES

Así pues, se concluye que la mejor ciudad para los actores sociales, públicos y privados es una “ciudad compacta”, que se logrará con procesos de “redensificación”, “reubicación” y reordenamiento del valor del suelo en la ciudad, partiendo del centro histórico con la “gentrificación” o introducción de los niveles socioeconómicos medios, quienes

se encargaran de conservar efectivamente la “habitabilidad”, “heterogeneidad”, “arraigo” y el patrimonio arquitectónico desde sus “viviendas particulares”, buscando la “compatibilidad de usos” en este suelo bastante competitivo, en el cual el responsable de “bancarizar”, “industrializar” y “socializar” los proyectos de vivienda será el mercado inmobiliario, con ello el “valor del suelo” en el centro histórico se incrementará por encima de la periferia, permitiendo que en esta última sus bajos costos y disponibilidad ubique al producto inmobiliario dentro del rango de inversión de los niveles socioeconómicos inferiores, por ello la necesidad de diseñar una “estrategia de reinserción de vivienda particular en el centro histórico de Arequipa” para el nivel socioeconómico “C”, con 38.46% de hogares con alta probabilidad de reubicación interna o periférica y 21.66% de predios con potencial de densificación.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Pérez, A. (2014). “Procesos urbanos y metropolitanos en la mundialización de la crisis. Cartografía de las estrategias locales de resistencia ¿por qué vivir en el centro histórico? motivos de permanencia desde la percepción de los habitantes”. Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo, México: AGE-Grupo América Latina 1a ed. Tirada: 250 ejemplares I.S.B.N: 978-84-617-1632-6 D.L.: M-25486-2014

Mateos, D. (2012). “El proceso de gentrificación en el centro histórico de Marsella, Francia: un acercamiento basado en la confrontación de una serie de ideas preconcebidas a la documentación disponible”

Urbina, A. (2011). El centro histórico de Bogotá “de puertas para adentro”. Universidad Externado de Colombia, Bogotá: Cuadernos De Vivienda Y Urbanismo. Issn 2027–2103. Vol. 5, No. 9, enero-junio 2012: 46-69

Malebranche, S. et. al. (2003). “La rehabilitación de la vivienda popular y del patrimonio”. Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales-Sede Costa Rica: San José, C.R.: FLACSO, 2003. 196 p.: 16.25 x 23.75 cm. 1. Vivienda. 2. Conservación y restauración históricos. I. Título. ISBN:9977-68-125-2

Oviedo, M. (2014). “Centro histórico de Quito: cambios en la configuración residencial y usos de suelo urbano asociados al turismo”. Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago.

Monterrubio, A. (2011). “Políticas habitacionales y residencialidad en el centro histórico de la ciudad de Mexico”. Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad

Azcapotzalco, México: Nueva Época. Año 24. Núm. 66. mayo-agosto 2011

Chang, J. (2014). “Revitalización de centros históricos: caso emblemático de Cartagena de Indias en Colombia”. Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Artes de la UPAO, Colombia: Pueblo cont. vol. 25[1] enero - junio 2014

CORRESPONDENCIA

Eduardo Alonso Romero

Facultad de Arquitectura y Urbanismo
Universidad Nacional de San Agustín
Arequipa – Perú

999 995 689
Arquitectnia.atn@gmail.com