

Temadeldía

Importante inversión privada

Entre enero del 2003 y setiembre de este año, el sector privado ha invertido más de 269 millones de soles en infraestructura en el Centro Histórico de Lima, según estadísticas de Pro Lima.



INFRAESTRUCTURA DESAPROVECHADA

Se han contado 387 edificios vacíos en el Centro Histórico de Lima

■ Según Pro Lima, el 70% de inmuebles está parcialmente desocupado

■ Se podría demoler un millón y medio de metros cuadrados de predios en ruinas

IVÁN HERRERA ORSI
MARIO MEJÍA HUARACA

Pese al diario congestionamiento vehicular y la multitud de personas que abarrotan las arterias del Centro de Lima, esta parte de la ciudad se está quedando vacía. Basta levantar la mirada para comprobar que son muchísimos los edificios que tienen gran parte de sus pisos desocupados y abandonados, sobre todo los más altos. Las empresas e instituciones que tenían sus oficinas en ellos o la gente que vivía allí, poco a poco se han mudado a otros lares más acogedores y seguros.

Y no estamos hablando solo de construcciones viejas y ruinosas, sino de sólidos edificios construidos en los años 60, 70 y hasta 80.

Por ejemplo, en la tercera cuadra de la avenida Emancipación un complejo de tres pisos, que fue sede de una entidad financiera, ahora luce cerrado y con sus grandes bloques de vidrio llenos de polvo.

Una cuadra más adelante, en la esquina de Emancipación con Tacna, se levanta un enorme edificio que, debido a litigios judiciales que no concluyen, nunca llegó a funcionar. Se ha convertido en uno de los elefantes blancos más emblemáticos de la ciudad.

Y ni qué decir de lo que fue el hotel Crillón, hermosa edificación donde se hospedaron los personajes más famosos que pasaron por Lima y que lleva varios años con sus puertas cerradas.

Algo parecido ocurrió con el local del recordado hotel Savoy, ubicado en el cruce de los jirones Caylloma y Callao, cuyas habitaciones hace varios años que están vacías y empolvadas. Desde hace un año su primera planta se ha convertido en una suerte de galería de pequeñas imprentas.

Prácticamente, no hay una sola avenida o jirón donde no se encuentren edificios grandes o chicos que muestran sus plantas altas vacías. Eso se aprecia, por citar algunos casos, en varias cuadras de las avenidas Nicolás de Piérola y Abancay.

Algunos de los predios tienen viejos letreros que anuncian que se venden o alquilan, pero parece



QUE NO QUEDE EN EL OLVIDO. El tradicional hotel Crillón, de la avenida Nicolás de Piérola, tiene cerradas sus puertas desde hace varios años.



A MEDIAS. En la avenida Abancay, como en otras vías del centro, hay edificaciones en las que solo los primeros pisos están ocupados.

FOTOS: GIANCARLO SHIBAYAMA

que nadie quiere habitarlos. A lo mucho, se usan como depósitos.

UN PLAN DE DEMOLICIONES
Flor de María Valladolid, jefa del Programa Municipal de Recuperación del Centro Histórico de Lima (Pro Lima), calcula que el 70% de los inmuebles de esta zona de la ciudad se encuentra ocupado a medias. Los que están vacíos suman unos 387, cifra que equivale al 5,4% de edificios del Centro Histórico.

Sin embargo, hay señales de esperanza. En el 62% de las propiedades vacías hay algún proyecto en curso, ya sea de remodelación, ampliación o de alguna obra.

Aunque resulta insuficiente, la inversión privada en infraestructura se ha incrementando paulatinamente en esta área desde el 2003, cuando se captó más de 13 millones de soles.

Perodotar de vida nueva al Centro Histórico implicaría necesariamente acabar con el problema de la tugurización. Pro Lima ha determinado que hace falta demoler en las zonas antiguas del Cercado y el Rímac por lo menos 1'525.000 metros cuadrados de predios, si nos limitamos a aquellos que están en peores condiciones.

Si incluimos otros, que están en menor riesgo, pero que los técnicos de Pro Lima sugieren demoler, la cifra pasaría los dos millones de metros cuadrados.

En las áreas que quedasen libres y en los edificios que podrían ser remodelados, se podría habilitar entre 35.600 y 54.800 nuevas viviendas, además de otra clase de proyectos.

En todos los casos, está previsto el respeto por los monumentos históricos. La demolición solo contempla zonas de escaso valor arquitectónico y cultural.

CUESTIÓN DE INTERÉS

Que todo este plan se concrete depende en gran medida del sector privado, pero Valladolid admite que el interés de los inversionistas es todavía muy limitado.

Rolando Ponce, gerente de la división inmobiliaria de la empresa GyM S.A., señala que una de los principales barreras que afronta el Centro Histórico para convertirse en un destino atractivo de proyectos de vivienda es la falta de seguridad, especialmente nocturna.

Con el coincide el arquitecto y ex regidor metropolitano Jorge Ruiz de Somocurcio, quien agrega otros asuntos a la lista de obstáculos: "El transporte es un caos, hay contaminación, faltan parques...".

A pesar de ello, señala que el interés en el Centro Histórico se acrecentará si se crean condiciones favorables para competir con otros mercados de vivienda. ■

DEL CONSULTOR

JUAN GÜNTER
Arquitecto



Un sitio para recuperar y vivir

Hay que reciclar el centro. La única manera de recuperar los espacios vacíos del Centro Histórico de Lima es trayendo sangre nueva. En su mayoría sus edificios vacíos alguna vez fueron oficinas; reciclarlas significa convertir esos espacios en viviendas y ponerlas en los programas existentes.

Podría hasta existir una pequeña subvención del Estado para la cuota inicial de las familias que decidan comprar. Solo así el centro se convertirá en una zona atractiva.

El Estado está gastando mucho dinero en promover programas de vivienda en la periferia de la ciudad, donde hay que invertir en redes de agua y desagüe, electricidad, pistas, veredas, etc. Todo ello lo tiene el centro.

Nuevos habitantes generarán un nuevo polo comercial, pues tendrán que abrirse negocios para atender las necesidades de estas familias.

En la actualidad, el Centro Histórico no es muy denso, pues los edificios religiosos y los del Estado ocupan gran parte de su espacio, mientras que la vivienda está tugurizada.

Convirtiendo los edificios abandonados en viviendas, la imagen del centro cambiaría, dado que los nuevos vecinos exigirán a las autoridades mejorar su barrio, arreglar las veredas, pistas, mayor seguridad, más áreas verdes, cuidarán que la gente no ensucie, etc.

Además, existen espacios para la recreación, como parques y plazas. A mucha gente le encantaría vivir frente a la plaza San Martín o cerca del Parque de la Muralla.

El atractivo está, solo falta la decisión política para llevar adelante la transformación de la ciudad.

El Estado ha declarado el centro como patrimonio de la nación y debería ser el primer interesado en recuperarlo.

altaVOZ: FLOR DE MARÍA VALLADOLID, JEFA DE PRO LIMA

“ En ninguna parte de la ciudad van a encontrar áreas tan interesantes como aquí ”



¿Qué hace falta para que en Lima haya mayor dinamismo inmobiliario?

La construcción de viviendas va de la mano con las facilidades para la inversión y la seguridad del entorno. Cuando un promotor inmobiliario quiere hacer una inversión, mira la ciudad en su conjunto y observa dónde es competitivo hacerlo. En este momento tenemos áreas en Lima competitivas: Jesús María, Lince, San Miguel, San Borja... El Centro de Lima está en desventaja...

Por eso estamos haciendo este trabajo de analizar manzana por manzana para que los promotores inmobiliarios tengan información. En ninguna parte de la ciudad van a encontrar áreas tan interesantes: el Centro Histórico es la zona que tiene más cantidad de equipamiento público; tenemos un patrimonio cultural importantísimo, plazas bellísimas, acceso a todos los servicios sociales y financieros en un área que uno puede recorrer a pie, que resulta atractiva para las inversiones.

Esas son las ventajas.

Claro. Además, no estamos hablando de pequeños lotes de 100 o 200 metros cuadrados; acá podemos hacer intervenciones en áreas de 10 mil, 33 mil y hasta 44 mil metros cuadrados. Si los predios se acumulan, se venden. Claro. Eso es muy difícil de hacer en San Isidro, donde la edificación es muy moderna; nadie va a adquirir un edificio muy caro para tirarlo abajo. Pero usted sí puede adquirir una edificación de tipo corra-

lón, donde la demolición es baratasísima porque es de adobe, y lo único que hay que resolver —aunque el tema es complejo— es ese pacto social con las familias residentes, porque en estos programas todos deben ganar: el inversionista, el antiguo propietario y los nuevos residentes. Allí encontramos un escollo. No es un escollo. No hay que tomarlo como un escollo. Es una realidad. Todos los centros históricos del mundo han pasado por eso.

¿Cómo se puede atender ese pacto social?

Ese pacto social tiene que hacerse a partir de una relación muy estrecha entre los inversionistas, los propietarios, la población residente y los organismos municipales.

¿Pero qué implicaría? Ser capaces de ofrecerles a

esas personas una vivienda alternativa digna o una vivienda en el mismo lugar.

El saneamiento físico-legal sigue siendo un problema que limita los proyectos.

Eso es un tabú, porque el saneamiento inmobiliario es igual en cualquier parte de la ciudad, dado que el régimen de propiedad es único en el Perú. Cuando se tiene que hacer una rectificación de linderos cuesta lo mismo en un distrito u otro, cuando se tiene que hacer una acumulación de lotes es igual. Lo que pasa es que siempre se ha visto al Centro Histórico de Lima como una zona muy compleja, porque, al ser una zona muy antigua, la titulación no se ha llegado a perfeccionar en todos sus extremos. ¿Qué trato de decir con eso? En el Centro Histórico, que deviene de una habilitación

urbana de la Colonia, el proceso de transferencia se ha ido dando a veces en forma imperfecta:

no es que no haya propietarios, pero a veces estos fallecen y lo que tenemos es una sucesión indivisa. En vez de tener un propietario, pasas a tener diez. El tema es que cuando se quiere vender un inmueble, la totalidad de los propietarios tiene que firmar. Bastaría que todos le den su representación legal a una persona y que ella funcionase como propietario único. Este tema se le ha hecho un mundo a la gente.

¿Quién puede orientarlos?

Pro Lima. Por eso hemos hecho notificaciones a todos los propietarios y les hacemos conocer las características y potencialidades de sus inmuebles y les ofrecemos asesoramiento técnico y legal gratuito.