

# VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN AREQUIPA 1960-1980. EL CONJUNTO HABITACIONAL NICOLÁS DE PIÉROLA\*

## SOCIAL INTEREST HOUSING IN AREQUIPA 1960 -1980. NICOLAS DE PIEROLA HOUSING COMPLEX

GISELE GRENDHA LLERENA ARIZAGA

### Resumen

Entre los años 1960 y 1980 la expansión urbana se aceleró. La actuación de las instituciones estatales fue mínima, si bien intentaron intervenir en la solución del problema de la vivienda, comparada con la intervención privada y el crecimiento popular a través de las invasiones. En este artículo se revisa la dinámica del crecimiento urbano entre esas dos décadas en Arequipa, y se da cuenta de la actuación del Estado como promotor de vivienda, centrándose en uno de las intervenciones estatales más emblemáticas e innovadoras de la época, como es el Conjunto Habitacional Nicolás de Piérola.

### Palabras Clave

Vivienda, Arequipa, Nicolás de Piérola, Junta Nacional de Vivienda, EMADI, Casa Rosada.

### Abstract

*The urban expansion increased between 1960 and 1980, and State institutions tried to intervene in solving the dwelling problem, but his performance was minimal compared with private developers and popular growth through invasions. The following text is about the dynamics of urban growth between those two decades in Arequipa, and the performance of the State in promoting housing, focusing on one of the most iconic state interventions and innovative at the time, called 'El Conjunto Habitacional Nicolás de Piérola'.*

### Key Words

*Social Interest Housing, Urban growth, Housing production, Arequipa, Nicolás de Piérola, Junta Nacional de Vivienda, EMADI, Casa Rosada*

\* Este artículo está basado la investigación realizada para el Seminario de Vivienda de Interés Social, bajo la cátedra del Dr. Julio Calderón en la Sección Posgrado FAUA-UNI, Maestría en Arquitectura con mención en Vivienda (2012).

## Introducción

El crecimiento urbano en las ciudades de América Latina se inicia en los años 50 del siglo XX y se acelera en las décadas siguientes. Arequipa, ubicada al sur del Perú y catalogada como la segunda ciudad más grande del país, no ha estado exenta de estas transformaciones urbanas, donde la vivienda cumplió y sigue cumpliendo uno de los roles más importantes en los procesos de expansión urbana.

A pesar de ello, la vivienda ha sido un tema poco analizado por parte de las políticas públicas y las investigaciones académicas; más aún en las ciudades de provincia. Uno de los primeros estudios sobre la Vivienda, que sale fuera de Lima y recoge información de otras ciudades, fue el realizado por el arquitecto Adolfo Córdova (1958) en su informe *La vivienda en el Perú: estado actual y evaluación de las necesidades*, encargado por la Comisión para la Reforma Agraria y la Vivienda CRAV; sin embargo, después de ello, la información se centra en las estadísticas censales o en informes estatales sobre intervenciones realizadas. Existen estudios posteriores, poco difundidos, la mayoría de ellos tesis universitarias; especial mención merecen el trabajo del Centro de Estudios

para el Desarrollo Regional, CEDER (1989), sobre vivienda en áreas urbano-marginales de la ciudad; y el de Ramón Gutiérrez, Pedro Belaúnde M., Elías Mujica B. (1997), sobre intervenciones urbanas en la evolución de Arequipa. Asimismo, el Instituto Nacional de Desarrollo Urbano [INADUR], aporta con una interesante compilación de las intervenciones estatales en el tema de vivienda, con los trabajos de Ramos Cebreros (1991) y de Rojas (1984). Específicamente sobre el Conjunto Habitacional Nicolás de Piérola, cabe resaltar la importante información recopilada por Ponce, Sanchez y Juarez (2011), alumnos del Doctorado en Ciencias con especialidad en Vivienda, de la Universidad Nacional de San Agustín, bajo la cátedra del profesor invitado, arquitecto Adolfo Córdova.

## Evolución urbana de la ciudad de Arequipa 1960-1980 Arequipa antes de 1960

El proceso de transformación urbana de la ciudad de Arequipa, a comienzos de siglo XX, modificó las relaciones de la ciudad (centro-periferia), dándole una configuración radial. El centro se expandió, la aparición de bancos, casas comerciales configuraron un

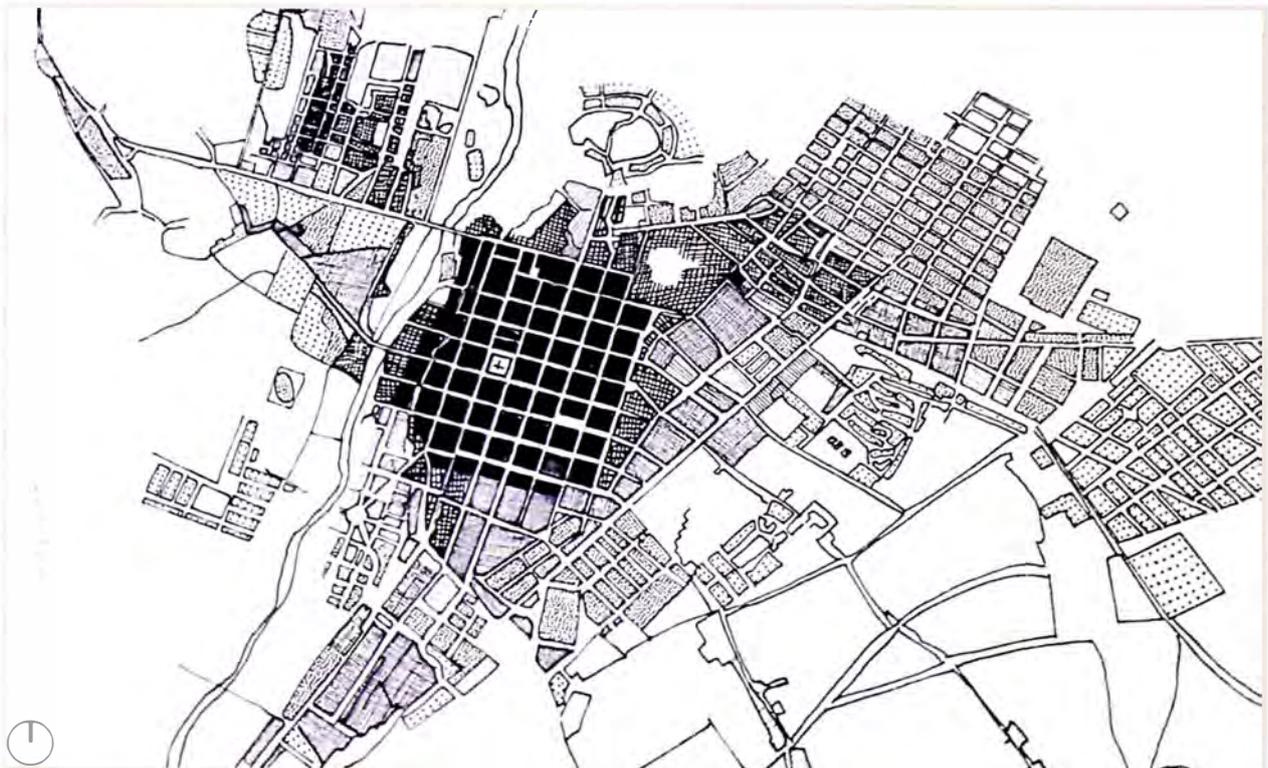


Figura 1. Expansión urbana de Arequipa hasta 1954.

Fuente: Guerra, 1971.

nuevo centro. Leyton (1992) explica que la periferia de entonces<sup>1</sup>, mostró las siguientes tendencias:

La implementación de vías que prolongan la trama antigua, donde se instalaron viviendas de clase media y equipamientos colectivos (Ferrocarril, Hospital Goyeneche)

La intervención de las empresas urbanizadoras, que juega un rol importante formando los barrios modernos (entre 1920 y 1940) sobre zonas agrícolas (Vallecito, María Isabel, Leticia), barrios que ahora pertenecen a la zona de transición, entre la zona central y la periferia. Al mismo tiempo, la adjudicación de lotes por el Municipio a los sectores de escasos recursos: barrios populares.

Las malas condiciones de vida en estos barrios populares periféricos se acentuaron por la existencia de industria (curtiembres, lavaderos de lana) y el mercado, que dio lugar a los inquilinatos y, con el paso del tiempo, a tugurios que existen hasta la actualidad. (Quinta Salas o Castillo del diablo, casa Rosada). La Figura 1, tomada de la Tesis de Pregrado de Guerra (1971), muestra la expansión hacia la nueva periferia.

A partir del año 1943 se inicia un proceso de industrialización en la ciudad. Tres años antes con motivo del IV Centenario de Fundación española de la ciudad, se había aprobado el primer Plan Urbano, elaborado por Alberto de Rivero.

Hacia 1956, la ciudad contaba aproximadamente con 120 000 habitantes, crecía a un ritmo de 3.3 % anual. Según el Plan Director de la ONPU (1957): “se observa un crecimiento del área urbana, que avanza sobre la campiña y terrenos eriazos”. En cuanto al área central, señala que el uso de la tierra es “confuso y mezclado”. Existen almacenes mayoristas en el sector central que lo congestionan con sus operaciones de carga y descarga, instalaciones industriales que invaden zonas residenciales, “cantidad de tugurios y viviendas colectivas que ocupan terrenos preciosos de expansión comercial. Especial atención merece este último punto, porque revela una tendencia dirigida a renovar el centro de la ciudad con predilección a un uso comercial. La presión poblacional, como hemos indicado, empezó a satisfacer sus demandas en nuevas urbanizaciones periféricas, sobre la campiña y zonas eriazas. El mismo plan Director de 1956, señala las zonas posibles de expansión, diferenciando zonas populares y urbanizaciones, según las posibilidades económicas.

Según Gutiérrez, Belaunde y Mujica (1997), a diferencia de otros centros históricos, como Lima por ejemplo, la transferencia residencial del área central

hacia la periferia no provocó una tugurización del centro ya que la población dispuso fuera de éste, de terrenos suficientes (eriazos o campiña). Además, se dio una caída residencial, que fue generada por la ocupación de antiguas viviendas con usos terciarios o de equipamiento urbano institucional, concentrando usos intensivos en la zona central, por lo menos hasta los terremotos de 1958 y 1960.

### Arequipa (1960-1980)

Desde la década de 1960, Arequipa adquiere una configuración radio céntrica. Se imprime una nueva lógica de expansión urbana, tipificada por la concentración de actividades económicas ligadas a gestión y comercio en la zona central y alrededor de ejes viales, y por la dispersión hacia la periferia de otras actividades ligadas a la vivienda y a la producción.

Los terremotos de 1958 y 1960, dan lugar a la creación de la Junta de Rehabilitación y Desarrollo de Arequipa<sup>2</sup>, la cual tenía un presupuesto permanente, por lo que realiza obras no solo de infraestructura y de equipamientos industriales, sino también destinadas a asegurar una política de vivienda (Gutiérrez et al. 1997). Estos autores señalan que la instauración posterior del Sistema Mutuo, dio paso a una euforia constructiva que apuntó a una expansión de la ciudad horizontal y dispersa. Era la clase media, que usando los beneficios que le daba el crédito buscaba el sueño de la casa propia alejándose de la zona central, deteriorada por los sismos, dando origen a un crecimiento insospechado de la ciudad, como será verificado más adelante en las estadísticas censales; “Los hombres de hoy hablan de progreso, de inversiones, de industria, los arequipeños mostraban una actitud de trabajo febril y de confianza en el mañana, que los llevaría a un estilo de vida radicalmente contemporáneo, (...) una burguesía comerciante y profesional consolidó el ensanche urbano próximo utilizando el respaldo económico estatal de la inversión en materia de vivienda” (Gutiérrez et al., 1997). Este proceso se vio favorecido al aparecer las Cooperativas de Vivienda, el Banco Hipotecario, compañías urbanizadoras, fábricas de materiales de construcción, etc.

Mientras tanto, la sequía de la zona alto andina a comienzos de la década de 1960, trajo consigo una alta migración de la población afectada, lo que impulsó el crecimiento de las barriadas y la tugurización

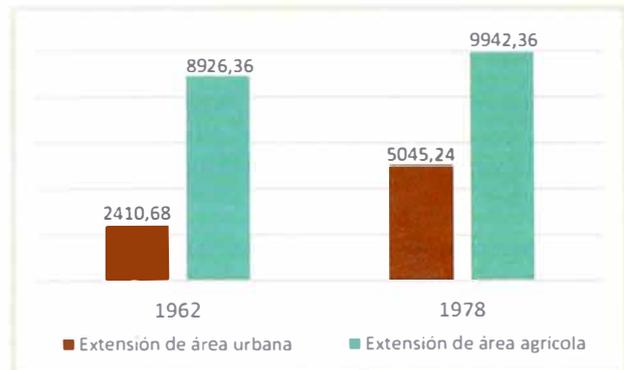
1. La periferia en ese entonces, se denominó a aquello que se encontraba fuera del casco fundacional, barrios que hoy se ubican en el dentro del área central.

2. Creada en 1958 con la Ley 12972, dentro de sus funciones desarrollaba programas de vivienda, urbanismo y dotación de servicios básicos. La JRDA, orientó sus acciones a construcción de casa y edificios mediante programas de créditos hipotecarios medios, mínimos y Ayuda Mutua. Para mayor detalle ver “Informe 10 años. Junta de rehabilitación y Desarrollo de Arequipa”. 1958-1968.

**Tabla 1. Tipos de intervención en la producción de vivienda (1961-1981) en la ciudad de Arequipa**

	1944	1961	1972	1981
Población	87 525	169 641	307 333	492 325
Viviendas	16 872	31 363	65 272	85 713

Fuente: INEI, JNV, 1944, 1972 y 1981, Gutiérrez 1992. Elaboración propia.

**Gráfico 1. Comparación de las áreas urbana y agrícola en 1962 y 1978.**

Fuente: Municipalidad Provincial de Arequipa, 2001.

de algunas zonas del centro de la ciudad. Las áreas tugurizadas, forman un anillo en el borde del área central, mas no se insertan en el casco histórico por ser el suelo de mayor valor comercial.

Se muestran en este periodo dos tendencias de expansión: una semicontrolada con un estrato social medio nativo de Arequipa afectado por los terremotos que precipitan el desplazamiento centro-periferia y, por otro lado, el surgimiento masivo de asentamientos informales, formados por migrantes ocupados en actividades terciarias.

Los censos de 1963 y 1964 en urbanizaciones populares, por la Junta Nacional de Vivienda, indicó que en varias de las urbanizaciones populares más de la mitad eran inmigrantes puneños (Gutiérrez et al., 1997).

En cuanto a la vivienda, que permanece en la zona central, el cambio de uso y el deterioro del área periférica de esta zona, así como la conversión de muchas casonas en conventillos, refuerza la existencia de tugurios.

Entre 1960 a 1970 la Junta Nacional de Vivienda<sup>3</sup>, realizó el proyecto de Renovación Urbana de la zona conocida como la “Casa Rosada” donde se edificaron edificios de vivienda cuya primera etapa fue inaugurada en 1966. Este último conjunto tuvo diferentes etapas, en la actualidad el edificio queda como una isla de vivienda en una zona de comercio informal y mercado de abastos, junto con viviendas unifamiliares de la Urbanización IV Centenario, varias en abandono y otras cedidas al comercio.

3. La Junta Nacional de Vivienda tuvo oficinas descentralizadas, una de ellas fue en la ciudad de Arequipa, donde canalizó programas habitacionales y realizó estudios de demanda de vivienda.

A pesar de estos intentos de intervención estatal, la política de vivienda redujo el papel del Estado al abastecimiento de servicios de infraestructura, dando paso a la autoconstrucción individual en la periferia.

Leyton (1989) señala que desde los años 60 la organización funcional y físico espacial se ha formado en base a tendencias, que se diferencian en tiempo y carácter de especulación, donde “el comercio formal e informal, ha sido y sigue siendo la función de mayor peso en la ciudad”. Entre los años 70 y 90, Leyton (1992) distingue dos momentos que corren paralelos, la recesión de la construcción debido a gobierno de Velazco, donde la clase dominante se abstiene de invertir, y la ley de intangibilidad del área central y de monumentos, que desplaza los capitales al turismo. Así las casonas se convierten en galerías comerciales para activar actividades terciarias.

En la zona central, las subdivisiones de las manzanas reducen los loteos para obtener mejor rentabilidad del suelo, observándose una tercerización ya marcada del área central fruto de la especulación del suelo urbano.

Según se indica en la tesis de pregrado *Arequipa: estructura y desarrollo* (Guerra, 1971), hacia 1970 encontramos un área central, si bien con un 55 % de vivienda, pero mayormente ubicada en su perímetro, manteniendo un centro comercial. Las viviendas unifamiliares (22.3%) y multifamiliares en calidad de tugurios (22.5%), se encuentran tugurizadas producto de la subdivisión y ocupación de uso, sobre todo en la zona alrededor del Mercado San Camilo. La ciudad, para ese entonces, tuvo una densidad de 189 Hab/ha, la zona habitada tuvo 251 Hab/ha, pero llegaba a los 500 Hab/ha con la población que se desplazaba (densidad laboral más habitacional). Es interesante señalar que las zonas residenciales fue-

ra del área central, tenían en promedio 100 Hab/ha y 300 m<sup>2</sup> por unidad de vivienda.

En resumen, la década de 1970 está caracterizada por dos tendencias (Leyton, 1992):

- En la zona central, por el cambio de uso de vivienda por actividades terciarias.
- En la zona periférica, las urbanizaciones formales ocupan terrenos agrícolas a cargo de promotoras inmobiliarias, con financiamiento del sistema mutual, mientras las urbanizaciones populares se asientan sobre terrenos eriazos de propiedad estatal, las cuales en un primer momento recurren al Programa de Ayuda Mutua promovido por la JRDA (después de los terremotos). Sin embargo, a fines de los 70 esta actividad decae, por lo que predominó después es el financiamiento individual.

### Arequipa análisis censal: población y vivienda

#### La población

En la Tabla 1 se observa el crecimiento poblacional y de viviendas de la ciudad desde 1940 hasta 1980. Entre los años 61 y 72 (11 años), el incremento intercensal es de un 82.3 %, es decir casi se duplica. Es la época que sigue a los terremotos y las migraciones altiplánicas, y por ello la de mayor crecimiento poblacional, ya que luego desciende a un 55 % aproximadamente.

En la Figura 2 vemos los mapas elaborados por el Plan Estratégico Metropolitano (Municipalidad Provincial de Arequipa, 2001), que muestran cómo la mancha urbana crece y se expande a casi el doble entre 1962 y 1978, hacia la zona suroeste y este, en coincidencia con la época de flujo migratorio altiplánico y el abandono de la zona central.

La migración es una de las principales causas del crecimiento horizontal de la ciudad y forman parte importante de la dinámica poblacional. Los lugares de procedencia de los migrantes son principalmente Puno con 43.5%, Cuzco con 21.5% y Lima con 9,4%. Sin embargo, la corriente migratoria que se da entre provincias es también notable. La provincia de Arequipa atrae a más del 60% de emigrantes de otras provincias de la región. (Municipalidad Provincial de Arequipa, 2001)

Como explicamos anteriormente, las primeras migraciones se vieron influenciadas por la sequía altiplánica y la consiguiente creación del parque industrial en 1962. La gran migración del periodo 61-72 se refleja en la Tabla 1.

#### La vivienda

En cuanto a las formas de producción de vivienda, podemos adoptar las que el urbanista Wiley Ludeña (2004)<sup>4</sup> ha denominado como “las tres principales

4. Ludeña, en su libro *Historia y Urbanismo en cifras 1821-1970* (2004) distingue una clasificación barrial de Lima según la identificación de pertenencia a alguno de los tres

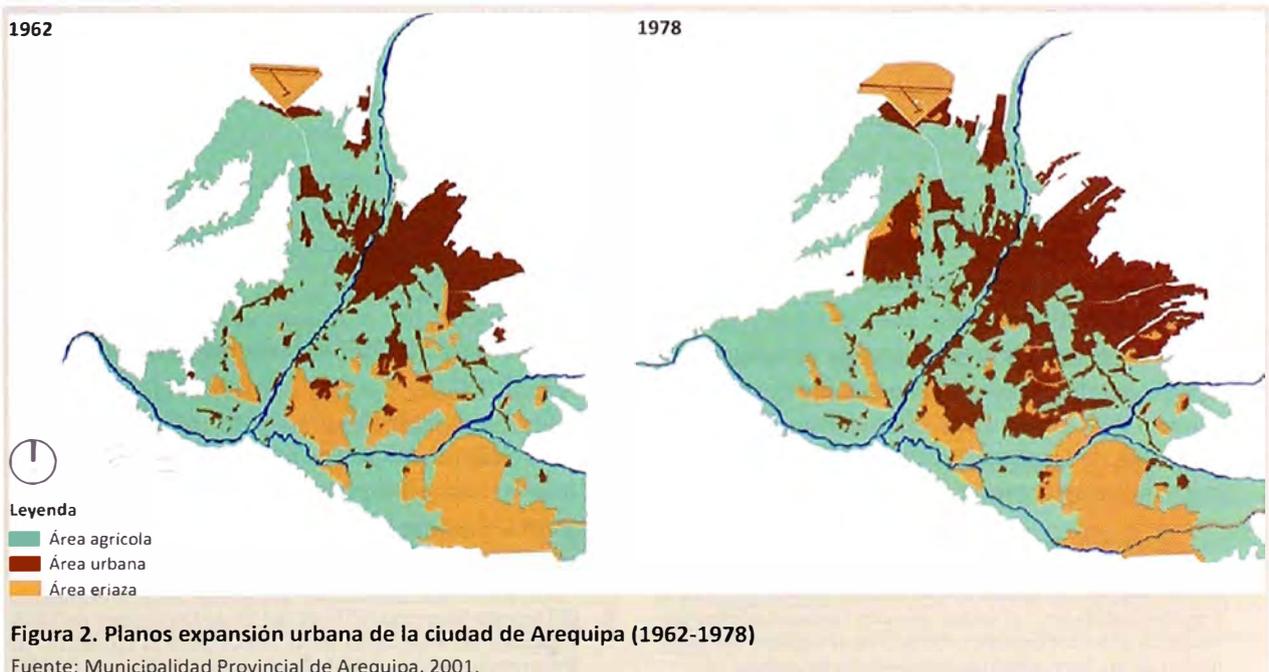


Figura 2. Planos expansión urbana de la ciudad de Arequipa (1962-1978)

Fuente: Municipalidad Provincial de Arequipa, 2001.

**Tabla 2: Comparación entre población servida y producción de vivienda de la intervención de los diferentes agentes 1961-1981**

AÑOS	POBLACION SERVIDA				VIVIENDAS			
	ESTADO	PRIVADO	POPULAR	TOTAL	ESTADO	PRIVADO	POPULAR	TOTAL
1961	395	159.153	10.093	169.641	81	29.294	1.988	31.363
%	0,23%	93,82%	5,95%	100,00%	0,26%	93,40%	6,34%	100,00%
1972	12.125	190.304	104.904	307.333	2.427	44.282	20.398	67.107
%	3,95%	61,92%	34,13%	100,00%	3,62%	65,99%	30,40%	100,00%
1981	23.873	264.865	203.587	492.325	1.606	52.632	30.325	84.563
%	4,85%	53,80%	41,35%	100,00%	1,90%	62,24%	35,86%	100,00%

Fuente: INEI, Ministerio de Vivienda, 1974, Rojas 1984, Junta Nacional de Vivienda, 1967. Elaboración: propia

tradiciones del urbanismo: la tradición del urbanismo estatal, la tradición del urbanismo privado y la tradición del urbanismo barrial”, estudiadas por el autor para el caso de Lima; pero que se puede tomar como referente para la ciudad de Arequipa (Gráfico 2 y Tabla 2):

- El primer actor es el Estado, a través de sus diferentes organismos, en la producción de vivienda de interés social: vivienda construida y vivienda progresiva. La manifestación inicial en la ciudad fue el Barrio Obrero, luego tenemos edificaciones de la Beneficencia Pública, así como conjuntos de vivienda, viviendas unifamiliares, núcleos básicos y lotes con servicios. Por encargo de la Junta Nacional de Vivienda, de la Junta de Rehabilitación y Desarrollo de Arequipa y, posteriormente, por EMADIPERU. Sin embargo, el porcentaje de estas viviendas llega solo a 0.26 % hacia 1961 y alcanza 5,26 % en 1981 respecto de la producción total de vivienda.
- Los actores del sector privado no solo son las inmobiliarias, lo son también los urbanizadores, los dueños de las tierras o las empresas, que habilitan el suelo y venden viviendas o lotes. El patrón básico de este tipo son las urbanizaciones, que en la mayoría están compuestas por unidades unifamiliares. Para el caso de la ciudad de Arequipa, este sector representó en 1981 más del 60% de la producción de vivienda.
- La vivienda barrial es producto de las invasiones. En el caso de Arequipa las primeras aparecen en el año 1949, como una expansión natural con las barriadas de Gráficos y Edificadores Misti. Después de los terremotos (1958-1960), la reubicación

actores principales que están detrás de manera preeminente en la promoción, financiamiento o gestión del barrio mismo, los cuales son el Estado, (gobierno central y municipalidad), el sector privado (urbanizadores privados); y el sector barrial, centrado en el registro del urbanismo de la barriada o asentamiento humano

de damnificados y pobladores desplazados dan origen a una serie de asentamientos informales, algunos con la anuencia del municipio provincial. A partir de 1965, las urbanizaciones populares se incrementan y están conformadas en su mayoría por migrantes. Dentro del análisis, este sector conforma durante el periodo 1960-1980 un 35% del total de viviendas.

En el plano de Arequipa hacia 1978, Figura 3, se aprecian, diferenciadas estas tres maneras o formas en la producción de vivienda.

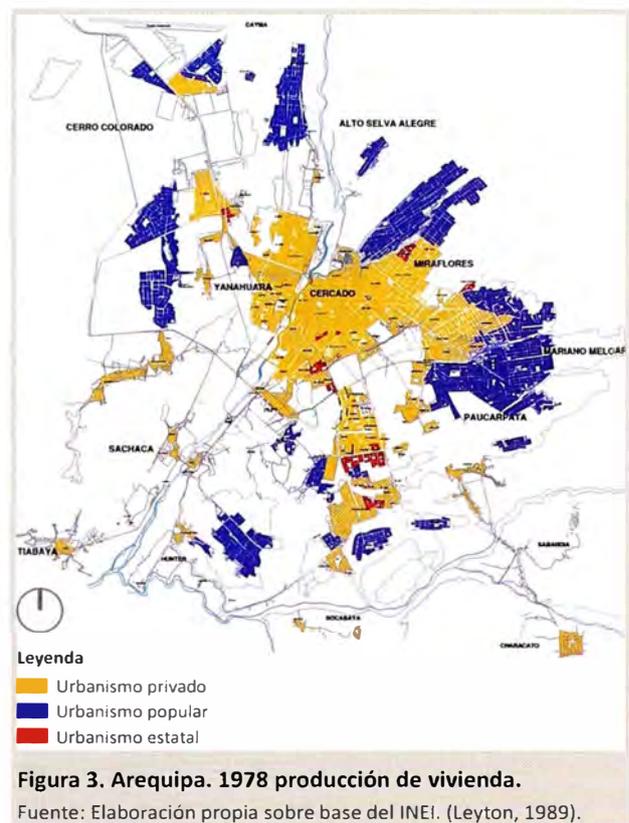
### Organismos de intervención estatal entre 1960-1980. La junta de rehabilitación y desarrollo de Arequipa (JRDA)

Creada mediante Ley N° 12972<sup>5</sup> del 3 de Marzo de 1958, el nacimiento de esta organización se dio como respuesta a los daños causados por los terremotos de 1958 y 1960. Buscó como finalidad específica (Leyton, 1989) desarrollar programas de solución a los problemas de vivienda y dotación de servicios básicos, mediante:

- Créditos para Cooperativas y Asociaciones de Vivienda para la adquisición de terrenos, ejecución de obras de habilitación urbana o construcción de viviendas.
- Créditos medios y mínimos, del 50% del valor de la obra y del 75% en caso de reconstrucción.
- Ayuda Mutua, que se efectivizó en los barrios marginales, con bajas tasas de interés y amplios plazos de pagos. Se contaba también con la asistencia técnica proporcionada por la entidad.

La JRDA también otorgó créditos para programas de construcción masiva de vivienda (Ferroviarios,

5. El Decreto Supremo N° F-45 del 27 de Diciembre de 1958, establece las Funciones de la JRDA para la ejecución de Programas de Vivienda de Interés Social. (Dongo, 1962)



Ciudad Satélite, Las Palmeras) controlados y supervisados por la misma Junta. La principal preocupación fue, en un primer instante, la reconstrucción y reubicación pos-terremoto, y posteriormente a la atención de las barriadas, urbanizaciones populares, barrios incompletos, así como para la formación de nuevos urbanizadores, facultados para adjudicarles terrenos de propiedad fiscal o privados adquiridos con ese objeto, y calificados para viviendas de interés social (Dongo, 1962).

Cabe señalar, que por su ley de creación, la JRDA estaba facultada para ejecutar sus obras con los fondos de Salud y Bienestar Social, Corporación Nacional de la Vivienda, ONPU, Banco de Fomento, entre otros.

El cambio de orientación política de manejo del sector de vivienda, que se dio con el Gobierno Militar a fines del 1968, debilita y desactiva la JRDA. Fue SINAMOS la que propició grupos de ayuda mutua, encargándose también de recaudar los préstamos concedidos por la JRDA. Años antes de su desactivación, los programas habitacionales empezaron a canalizarse por la Junta Nacional de Vivienda. En la Tabla 3 se aprecian todas las intervenciones de la JRDA en el periodo 1958-1967.

### La Junta Nacional de la Vivienda (JNV)

La JNV fue creada por el D.L. 14936, el 4 de Febrero de 1963, durante el Gobierno Militar; sustituyendo a la Corporación Nacional de Vivienda y al Instituto de Vivienda.

La JNV nace con las siguientes atribuciones, como se cita en el decreto ley que le da nacimiento:

- Investigar el problema de vivienda, a través de estudios en las ciudades
- Formular un plan de vivienda de interés social
- Formular proyectos de vivienda y ejecutarlos por sí misma o por medio de otros organismos del estado y de empresas privadas
- Fijar normas para viviendas urbanas y rurales destinadas a familias de modestos recursos
- Fomentar la creación de cooperativas y otras organizaciones similares
- Prestar asistencia técnica social y económica a grupo de personas de limitada capacidad económica que deseen construir por sí mismas viviendas propias
- Fomentar y estimular la creación y desarrollo de las empresas privadas interesadas en programas de vivienda de interés social

- Llevar a cabo la remodelación, saneamiento y erradicación de barrios marginales.
- Promover, reglamentar y autorizar la formación de Urbanizaciones Populares de interés Social (UPIS)
- Administrar los barrios fiscales
- Alquilar o vender las viviendas o locales y servicios complementarios de la propiedad o los que administre por cuenta ajena con poder suficiente
- Emitir bonos u otros títulos de crédito.

La JNV recibe los activos y pasivos de la Corporación Nacional de la Vivienda y del Instituto de la Vivienda, que incluían bienes muebles e inmuebles, inversiones, recursos, productos de inversiones y terrenos. Las fuentes de financiamiento principales para los programas fueron la partida anual del presupuesto de la república, 205 millones de soles, y un préstamo del BID de 22 millones. De los 74 programas entre 1963 y 1969, 39 fueron realizados con el préstamo del BID. (Rojas, 1984)

Si bien la JNV nace con el Gobierno Militar, actúa durante el gobierno de Belaunde. En *El Laberinto de la Ciudad: Políticas Urbanas de Estado 1950-1979* (Calderón y Sánchez León, 1980) se habla de dos orientaciones en la acción de la JNV: la atención al sector medio, mediante los conjuntos residenciales y unidades vecinales y, reafirmación de la barriada como alternativa de vivienda popular, con el apoyo al saneamiento, remodelación y titulación provisional.

Según el estudio realizado por el Instituto Nacional de Desarrollo Urbano, INADUR (Rojas, 1984), el énfasis del trabajo de la JNV, estaba dirigido a la construcción de viviendas y departamentos para la clase media utilizando incluso recursos destinados a las barriadas. La Tabla N° 4, muestra la distribución por el tipo de intervención, de los créditos concedidos en todo el país. Dentro del programa de construcción de vivienda, la modalidad de construcción directa fue la preferida por la JNV, aproximadamente el 70% del total invertido, a pesar de que solo el 3% de los solicitantes contaba con el ingreso suficiente para adquirir una vivienda.

Sin embargo, Calderón et al. (1980) también señalan que la JNV no recibió el apoyo económico necesario para la realización de las UPIS (urbanizaciones populares de interés social), abandonándose el compromiso para su construcción. Muchas de ellas fueron iniciadas en el periodo anterior a la JNV. Asimismo, su presupuesto no se amplió y se vio reducido cuando los inmuebles de la ex Corporación de Vivienda, pasaron a propiedad de sus inquilinos. Esto llevó a la desaparición de la JNV y su sustitución, durante el gobierno de Velasco, por el Ministerio de Vivienda, mediante la ONDEJOP y el SINAMOS.

A nivel nacional, en la Tabla N°5 vemos las intervenciones de la JNV en referencia a programas de construcción (se excluye el programa de saneamiento).

En la ciudad de Arequipa, la JNV trabajó tanto en barriadas como en edificios y viviendas construidas. Tenemos así, en la Tabla N° 6, los programas ejecutados detallando número de unidades de vivienda, tipo, financiamiento y monto de inversión, en donde la rehabilitación urbana significó una inversión de 30 millones (33.6%), los programas de Autoayuda 28.3 millones (31.76%), y la construcción directa en Multifamiliares 30.8 millones (34.56%), donde se ubica el Conjunto Nicolás de Piérola en su primera etapa.

### La Empresa de Administración de Inmuebles (EMADI)

Creada en 1969, según el Decreto Ley N° 17528, fue la encargada del mantenimiento, adjudicación, arrendamiento, venta y administración general de los inmuebles que el Ministerio de Vivienda puso a su cargo, y de los servicios propios de los mismos, así como de la recaudación de las ventas y alquileres que se produjeran.

EMADI recibió un capital de 50 millones de soles, cubierto por el Estado, además recibió las amortizaciones e interés de las inversiones que realizó el Ministerio de Vivienda, el monto que le correspondía a la JNV, y las garantías que se hicieron a favor de JNV.<sup>6</sup>

En 1974 se le otorgó las facilidades para que las inscripciones en los Registros de Propiedad Inmueble de las urbanizaciones y proyectos de vivienda de EMADI se hicieran con solo la presentación de planos y por medio de estos se obtengan préstamos del Banco Central Hipotecario del Perú, de organismos financieros, u otra entidad crediticia. Igualmente, se le otorgó la administración y manejo de créditos supervisados otorgados por la Comisión de Reconstrucción y Rehabilitación de las zonas afectadas por el sismo de 1970.

La actuación de EMADI en todo el país se presenta en la Tabla N°7, donde se comparan las diferentes intervenciones en Arequipa, Lima y las demás provincias. Como se ve, destaca un alto porcentaje en lotes con servicios y simplemente tizados (aproximadamente un 81%), además de observarse la concentración de intervenciones en la capital (78.54%) a diferencia de las ciudades del interior.

6. El Decreto Ley 17729, de Julio de 1969 señala las atribuciones de la Empresa, régimen administrativo y régimen económico.

**Tabla 3: Programas de vivienda de la Junta de Rehabilitación y Desarrollo de Arequipa.**

AÑO	CREDITO MINIMO	CREDITO MEDIO	CREDITO A COOPERATIVAS	AYUDA MUTUA	CASA EN URB. FERROVIARIOS, CIUDAD SATELITE, LAS PALMERAS	TOTAL ACTUAL
1958	132	-	0	0	-	132
1959	352	126	169	0	-	647
1960	604	94	53	0	-	751
1961	713	99	586	214	292	1904
1962	339	111	98	193	742	1483
1963	233	49	176	201	-	659
1964	260	9	161	173	-	603
1965	87	8	49	44	-	188
1966	59	-	25	184	-	268
1967	34	-	11	261	-	306
TOTALES	2813	496	1328	1270	1034	6941
%	40,53%	7,15%	19,13%	18,30%	14,90%	100,00%

Fuente: Leyton, 1989

**Tabla 4: Créditos concedidos por la JNV 1961-1968.**

Programas	N°de credito	Millones
Programa de construccion	34.092	2.401,00
Autoayuda	7.214	389,00
Construccion Directa	14.722	1.678,00
Erradicacion de Barriadas	7.085	224,00
Rehabilitacion Urbana	5.071	110,00
Programa de saneamiento	17.342	242,00

Fuente: Rojas, 1984. Dentro de construcción directa se encuentra viviendas núcleos básicos y unidades multifamiliares.  
Elaboración: propia

**Tabla 5. Unidades ejecutadas por provincias (porcentajes y valor absoluto)**

Lugar	N° Unidades	Porcentaje
Arequipa	2.225,00	6,53%
Cuzco	1.214,00	3,56%
Chiclayo	1.311,00	3,85%
Chimbote	3.373,00	9,89%
Ica	1.035,00	3,04%
Trujillo	1.224,00	3,59%
Lima	21.861,00	64,12%
Demas Provincias	1.849,00	5,42%
TOTAL	34.092,00	100,00%

Fuente: Junta Nacional de Vivienda, 1967. Elaboración: propia

**Tabla 6. Programas ejecutados por la JNV 1963-1967 Arequipa**

NOMBRE	N° DE UNIDADES	TIPO DE PROGRAMA	FINANCIACION	MONTO DE INVERSION
Programa 1962	424	Autoayuda	PERU BID	18'1
Zona Porongoche	425	Rehabilitacion Urbana	PERU BID	8'7
Zona San lazaro	246	Rehabilitacion Urbana	PERU BID	4'8
Urb. Chapi Chico	132	Construccion Directa	PERU BID	4'1
Ciudad Satelete	489	Rehabilitacion Urbana	PERU BID	10'6
Nicolas de Pierola	150	Multifamiliar		26'7
Tasahuayo	215	Rehabilitacion Urbana	PERU	5'9
Lourdes	144	Autoayuda	PERU BID	10'2

Fuente: Junta Nacional de Vivienda, 1967. Elaboración: propia.

Tabla 7. Actuación de EMADI a nivel nacional.

TIPOLOGIA	Arequipa	Lima	Otras Prov.	TOTAL
Viviendas	357	3.209	2.235	5.801
Nucleos Basicos	469	824	1.081	2.374
Lotes con servicios/tizados	969	34.030	5.049	40.048
Departamentos	398	575	-	973
TOTALES	2.193	38.638	8.365	49.196
%	4,46%	78,54%	17,00%	100,00%

Fuente: Ramos 1991, Rojas 1984. Elaboración propia.

Tabla 8. Programas ejecutados por EMADI en Arequipa.

NOMBRE	N° DE UNIDADES	TIPO DE PROGRAMA	FINANCIACION	MONTO DE INVERSION
Pablo VI	139	Viviendas	*	*
Alto de la luna	198	Viviendas	BID EMADI BVP	35'749
Bartolome Herrera	90	Nucleos Basicos		
Pedro Diez Canseco	124	Lotes con servicios	*	2'947
	379	Nucleos Basicos		
Mariano Bustamante	150	Lotes con servicios	EMADI PERU	4'117
Cerro Colorado	159	Lotes con servicios	EMADI BVP	492
	536	Lotes con servicios	EMADI PERU	4'
		Viviendas Unif.		
Nicolas de Pierola	20	Casas	EMADI BVP BID; Fondo de jubilacion obrera	*
	398	Departamentos		

\* no se tiene informacion.

Fuente: Ramos 1991. Elaboración propia.

En Arequipa, EMADI ejecutó programas entre 1972 y 1981, fecha en que ENACE asume sus funciones. Los programas estaban dirigidos a sectores populares, jubilados y asociaciones de vivienda, por medio de núcleos básicos, lotes con servicios, viviendas y departamentos. Sin embargo, si comparamos con la actuación nacional, los porcentajes consignados en la ciudad de Arequipa son notablemente diferentes: 41 % en lotes con servicios (no se da la modalidad de lotes tizados), un 16% y 21 % en viviendas y núcleos básicos respectivamente, y por último un 18 % en departamentos, que corresponde al Conjunto Nicolás de Piérola.

La Tabla N°8, ofrece un listado de los programas realizados en Arequipa, señalando número de unidades, inversión y financiamiento.

### El Conjunto Habitacional Nicolás de Piérola. La Casa Rosada

El estudio del Área de Salud de Arequipa citado en la Tesis de Pregrado *Los tugurios de Arequipa* (Vega, Alvarado, Collantes y Vivanco, 1964) contabiliza para

1963 un total de 259 tugurios, con 2,771 familias y 13,469 habitantes, lo que hace un promedio de 4.8 habitantes por vivienda. Este estudio, localiza además a los tugurios, identificando un anillo de deterioro central en el perímetro del sector comercial (Mercado San Camilo) y otra zona congregada alrededor de la plaza San Antonio, un sector de habitación popular contiguo en la ciudad; congregándose en estas dos zonas el 90% de los tugurios.

La Casa Rosada es conocida en Arequipa desde 1960 como uno de los más grandes tugurios. El inmueble de propiedad de la familia Gómez Cornejo, ubicado a espaldas del Mercado San Camilo, otrora integrado, se extiende ahora en 3 manzanas y albergó a población de escasos recursos; comerciantes, población desplazada después de los terremotos de 1958-1960 y migrantes de la zona altiplánica (Vega et al 1964). Sobre este terreno, la JNV, programó un ambicioso proyecto de renovación urbana, según Ramón Gutiérrez (1997) "el primer proyecto de renovación urbana del Perú"; que incluía varias etapas de ejecución, basándose en la erradicación de los tugurios para la construcción de vivienda nueva. Influenciado por los

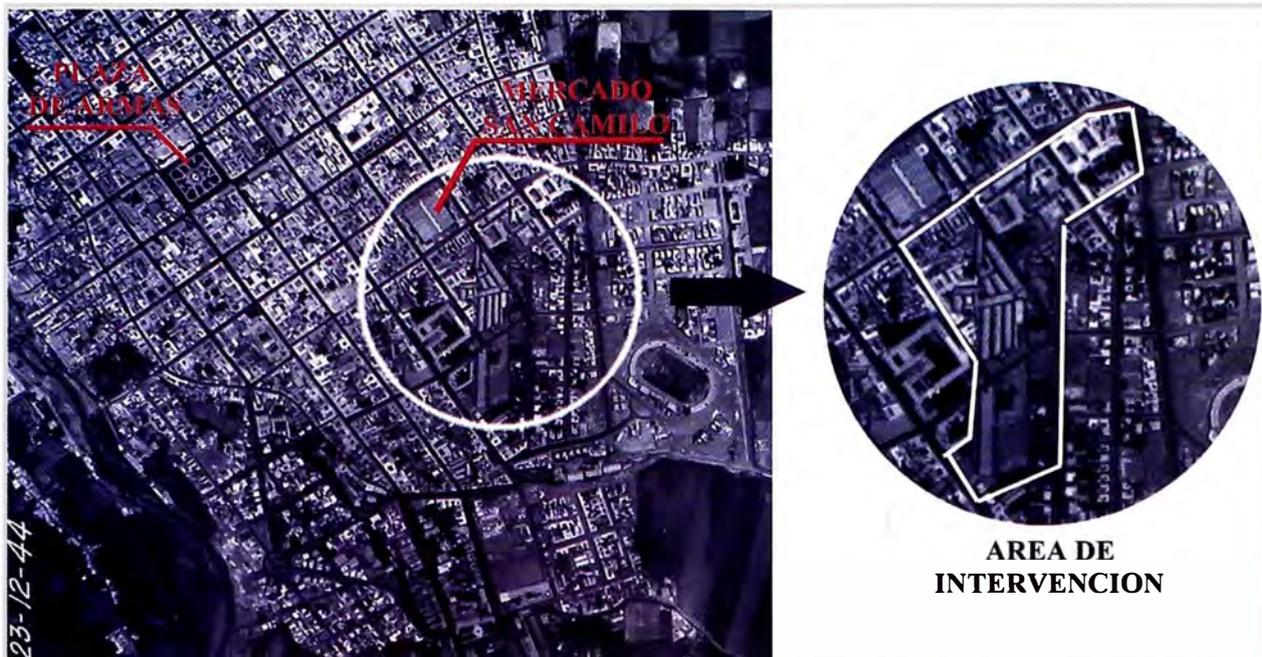


Figura 4. Ubicación del área del proyecto: foto aérea de Arequipa 1944

Fuente: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=655178>

conceptos de la modernidad, el proyecto apuesta por la vivienda en altura, y la densificación habitacional. Se observa en la Figura 4 la foto aérea de la ciudad hacia 1945, en la que se ubica la zona donde se decidió emplazar el proyecto años más tarde.

El terreno que comprendía el proyecto, estaba habitado por un total 158 familias. En la Figura 5, se muestra el esquema de las manzanas intervenidas y el área que comprendía la Casa Rosada (Vega et al., 1964):

A. Terrenos de propiedad de la Familia López Cornejo, que fueron expropiados por el Estado:

- Lote 30A: conformado por la casa del patio, con frente a calle Perú y Alto de la Luna. Antigua construcción de 2 pisos, que quedó dañada después del terremoto, por lo que se desocupa la segunda planta. Características de casa vecindad. Cuartos independiente y baños comunes (75 familias)
- Lotes 31A: Secciones Mollendo, Tacna, Arica, 2 de Mayo y Manchester. Habitaciones y barracas alineadas a lo largo de callejones a la calle Perú. Destruídos por los terremotos, obligó a parte de

los moradores a trasladarse al terreno baldío del frente 21A (102 familias)

- Lotes 21A: La zona de la Cruz, es la zona de erradicación de los damnificados de los sismos. Barracas de emergencia y construcciones improvisadas con frente a la calle García de Carbajal. Sin condiciones higiénicas: 145 familias (1 solo caño)
- B. Zona contigua a los terrenos de la familia López Cornejo:
- Zona 31B. Densamente poblado. Sobre la calle Piérola, habitada por 110 familias y sobre la calle Alto de la Luna 52 familias. Existía en ese tiempo un Hotel American Boys, tugurio para la población flotante.
  - Zona 21B: Sobre San Juan de Dios casas antiguas subarrendadas (22 familias).
  - Zona 30B: Construcciones nuevas, con comercios frente a la calle Perú y 2 de Mayo. Parte de ella es de la casa rosada habitada por 6 familias en barracas. También comprende los comercios sobre la calle 2 de Mayo, el comedor popular 23 familias viviendas populares y viviendas-comercio.



**Figura 5. La casa rosada y las manzanas a intervenir**

Fuente: Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 1977-1978, Vega, Alvarado, Collantes y Vivanco, 1964.



**Figura 6. Etapas del proyecto**

Fuente: Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 1977-1978, Vega, Alvarado, Collantes y Vivanco, 1964. Elaboración propia

- Manzana 43A: conformada por el Antiguo Asilo Lira, un hotel y 3 familias sobre Jorge Chávez. Hacia la calle 2 de Mayo, se encontraban departamentos y viviendas unifamiliares en mal estado (8 familias).

### *La población de la Casa Rosada*

La población que habitaba este extenso tugurio estaba conformada por personas de escasos recursos. El interesante estudio realizado por Vega, Alvarado, Collantes y Vivanco (1964) sobre los tugurios arequipeños, contiene valiosa información relativa a los pobladores de la Casa Rosada, de la que mencionamos algunos puntos:

- En cuanto a las edades, el 38% eran menores de 14 años, y el 56.5% estaban entre los 15 y 60 años.
- El 46% de las familias tenían entre 5 y 7 miembros, quienes vivían en condiciones de hacinamiento. En el cálculo de  $m^2$  por persona (densidad): el 49 % vivía en  $5 m^2$  y el 28.2% entre  $5$  y  $10 m^2$ . Además, el 36.6% de las viviendas eran improvisadas y el 52% pequeños departamentos o cuartos en mal estado, el 88% contaba con servicio de agua colectivo y el 73% usaba baño común.
- La población residente, tenía una estructura social claramente diferenciable: los antiguos pobladores, los comerciantes y los indios invasores o inmigrantes. El 45 % de estos últimos venía de Puno, siendo las razones principales de su migración el trabajo (83%).

- En cuanto a las actividades económicas, el 42% pertenecía a la PEA, siendo un 25% de éste comerciantes inestables y artesanos (11% y 8% respectivamente). El 58%, entre menores de 5 años, estudiantes y amas de casa (6%), eran económicamente dependientes.
- El 58% no pertenecía a ninguna cooperativa de vivienda, el 50 % no tenía idea de su significado, el 42 % no sabía que era la ayuda mutua, el 34 % sí, pero el 89 % no la había practicado. Lo que da luces sobre el desconocimiento y el desinterés de la población acerca de los Programas del Estado.
- El 40 % de las familias podía invertir en un programa de vivienda (233 familias) y el 60 % entraría en un programa de erradicación, de acuerdo a sus ingresos y, de contar con ahorros, el 88 % lo invertiría en vivienda.

La Tesis antes citada, fue concluida antes de realizarse la primera etapa, por lo que muestra la situación previa al desarrollo del proyecto Nicolás de Piérola, pero señala sin embargo que "(...) la decisión de hacer el complejo tuvo móviles políticos, se dio más por presión de continuas promesas de ejecución de proyectos en dicho tugurio, no teniendo definida la financiación y el acceso de la población de bajos recursos al proyecto." (Vega, Alvarado, Collantes y Vivanco, 1964).

### *Forma de intervención*

El Estado a través de la JNV, realizó la compra de la manzana donde se ubica la primera etapa (Mz. 43B, ver Figura 5); las manzanas destinadas a la segunda



Figura 7. Vista del conjunto recién inaugurado

Fuente: [http://i287.photobucke.com/albums/ll131/uomo\\_111/cnicolasdeperola.jpge](http://i287.photobucke.com/albums/ll131/uomo_111/cnicolasdeperola.jpge)



Figura 8. Ubicación de bloques

Fuente: Elaboración propia sobre imagen de Google Earth ©2012.

y tercera etapas, fueron expropiadas durante el Gobierno Militar<sup>7</sup>.

En cuanto a la reubicación de los habitantes, fueron instalados en los alrededores de la ciudad en las nuevas zonas de expansión. (Ponce, Sanchez y Juárez, 2011):

- Los de la primera etapa fueron reubicados en Ciudad Mi Trabajo.
- Los de la segunda etapa en Alto Selva Alegre, Francisco Bolognesi, Alto la Libertad y Hunter.
- Los de la tercera etapa en la Ciudad Satélite

#### Descripción del proyecto:

El proyecto, estuvo concebido en seis etapas, que abarcarían un área aproximada de 60 hectáreas, como se observa en la Figura 6. Sin embargo solo se desarrollaron tres:

- La **primera etapa**, realizada por la JNV, en un conjunto conformado por 150 departamentos y por locales comerciales.
- La **segunda etapa** terminada en 1973 por EMADI, que comprendió 268 departamentos: 62 unidades tipo flat y 206 tipo dúplex.

7. El decreto Ley N° 17803 del 2 de Setiembre de 1969 promulgado por Velasco Alvarado durante el Gobierno Militar, establece disposiciones sobre la Expropiación Forzosa para fines de Ensanche de Poblaciones, indicando en su Art. N°3, que la expropiación forzosa tendrá lugar exclusivamente para construir núcleos de vivienda de tipo económico y sus respectivos servicios comunales, para erradicar tugurios y construir obras necesarias para el desarrollo de las poblaciones.

- La **tercera etapa** en 1978 con 130 departamentos y 20 viviendas unifamiliares ejecutada también por EMADI. El proyecto contemplaba zona comercial hacia las calles 2 de Mayo y Perú
- La cuarta etapa estuvo programada dentro de Plan Operativo de 1981-1982 (ORDEARE-QUIPA, 1980)<sup>8</sup> e iba a ser realizado por el FONAVI, consideraba 55 unidades de vivienda y 26 unidades comerciales. El proyecto nunca fue llevado a cabo, al igual que la quinta y sexta etapa.

#### A. Primera etapa

La primera etapa fue realizada por la JNV, durante el primer gobierno del arquitecto Belaunde Terry e inaugurada a fines de 1966 por el mismo presidente. Los proyectistas fueron los arquitectos Adolfo Córdova y Carlos Williams.

#### El emplazamiento

El conjunto, ubicado en la manzana conformada por las calles Jorge Chávez, Víctor Lira, Pizarro y 2 de Mayo, colinda con la zona conocida en la ciudad como la "Zona Roja de la Ciudad" con altos niveles de delincuencia, sobre todo en la mencionada calle 2 de Mayo. A esto se suma la presencia de comercio informal, intenso tráfico vehicular y notable conta-

8. El Organismo de Desarrollo Regional de Arequipa - ORDEAREQUIPA, fue creado por Decreto Ley N° 22635 del 14 de Agosto de 1979, con la finalidad de impulsar y orientar el desarrollo del Departamento, de acuerdo a los planes de desarrollo nacional.

minación. Es un emplazamiento altamente conflictivo por su cercanía al mercado San Camilo, una de las zonas comerciales de más movimiento en el centro de la ciudad. Además, colinda con una vía de importante conexión inter distrital: la avenida Jorge Chávez, canal de transporte público intenso. En esa arteria se ha proyectado el futuro recorrido de transporte público segregado.

Debemos tomar en cuenta que en el momento de la construcción del Conjunto, la zona no presentaba la problemática actual, sin embargo sí estaba rodeada por tugurios, ya se notaba la importancia comercial del Mercado San Camilo y sus efectos en la degradación del entorno podía haberse previsto.

### *Distribución del conjunto*

En un área de 10,328.70 m<sup>2</sup>, se desarrolla un conjunto que abarca toda la manzana en 5 bloques de

vivienda, con una densidad aproximada de 852 hab./ha. Los bloques más bajos, de 4 y 5 pisos, bordean los límites de la manzana (bloques 1, 2, 3 y 4), dejando un espacio central de área libre, dividido en dos por una torre de 11 pisos (bloque 5), que funciona como un hito urbano, tanto dentro de la manzana como en el entorno. En la Figura 7, se aprecia una vista del conjunto recién inaugurado.

La zona comercial se ubica hacia la calle Víctor Lira en el bloque 4, con 6 locales comerciales en el primer nivel. El conjunto tiene un aproximado de 60 % de área libre que incluye: áreas verdes (aproximadamente 25%), circulaciones peatonales y la zona actual de estacionamiento, que formaba de las áreas verdes, pero que, adaptada para su nuevo uso, tiene su ingreso por la av. Jorge Chávez. (Figura 8.)

Las circulaciones en el interior del conjunto son exclusivamente peatonales, dos circulaciones horizon-



Figura 9. Esquema de primera etapa y circulaciones

Fuente: Ponce et al., 2011. Elaboración propia.



Figura 10. Vista de la circulación peatonal interna - 1969

Fuente: El Arquitecto Peruano, 1969.

Figura 11. Foto del acceso a la circulación peatonal interna en la actualidad cercada

Fuente: Fotografía de la autora, 2012.



Figura 12 plantas del primer y segundo nivel de los departamentos del bloque 1 y 3.

Fuente: Ponce et al., 2011



Figura 13 plantas del bloque 2 y 5

Fuente: Ponce et al., 2011

tales principales que vinculan la calle Jorge Chávez y la calle Pizarro y una perpendicular a estas que conduce la circulación de la calle Víctor Lira al interior del conjunto (Figura 9).

Debido a la inseguridad de la zona se adaptó en el transcurso del tiempo una de las zonas de área libre como estacionamiento interno. Es preciso señalar que todos los ingresos, que en un primer diseño se encontraban abiertos dando acceso a pasajes y calles internas, vinculando interior y exterior –como se observa en la Figura 10 extraída del Arquitecto Peruano (1969)– en la actualidad se encuentran cercados, permitiéndose el ingreso solamente a propietarios. (Figura 11).

### Tipologías de vivienda

Se diseñaron 150 departamentos entre dúplex y flat, (Figuras 12 y 13), los cuales se distribuyen en los bloques de la siguiente forma:

- El bloque 1, edificio de 4 pisos, con 24 departamentos tipo dúplex de 3 dormitorios más dormitorio de servicio.
- El bloque 2, edificio de 4 pisos con 40 departamentos tipo flat, de 2 dormitorios en el primer piso, y de 3 dormitorios en los demás pisos. El área de estas unidades de vivienda fluctúa entre 65 y 77 m<sup>2</sup>.
- El bloque 3, edificio de 4 pisos, con 30 departamentos dúplex de 3 y 4 dormitorios, y un área de aproximada de 125 m<sup>2</sup> cada uno.
- El bloque 4, de 5 pisos con 16 departamentos dúplex.
- El bloque 5, edificio de 11 pisos, es el hito del conjunto con sótano y azotea. Consta de 42 departamentos de tipo flat, 40 depósitos en el primer piso y 42 cuartos de servicio en la azotea.

Los departamentos son de 3 dormitorios que se desarrollan en 84 m<sup>2</sup> cada uno. En el sótano se encuentran las instalaciones generales (cisterna, tableros, el incinerador, etc.).

### Características arquitectónicas

El diseño de la solución urbanística sigue la tradición de los agrupamientos vecinales, abarca toda la manzana con circulaciones peatonales en el interior del conjunto, generando espacios pavimentados y zonas de área verde. El comercio en la periferia para servir también al entorno y la circulación vehicular externa al conjunto. La Figura 14 muestra la zona comercial del Bloque 4 en la fecha de la inauguración y en la actualidad.

En los edificios, el enfoque arquitectónico responde a las premisas de la corriente moderna. Líneas simples y diseño funcionalista, expresión honesta de materiales y estructura, circulaciones verticales y horizontales acusadas en la volumetría.

En las vistas (Figuras 15, 16 y 17) se observa que los volúmenes presentan la estructura y las barandas acabadas en concreto expuesto y que los vanos, estandarizados en tamaño y diseño de su carpintería metálica, contribuyen a la unidad del conjunto y facilitan la producción.

Especial mención merece el edificio de 11 pisos que corresponde al bloque 5 (Figura 18). La ciudad, en aquella época había crecido en superficie con edificios de poca altura, muy pocas construcciones superaban los 10 pisos, sobre todo después de los terremotos de los años 60, por lo que debió ser considerado como un edificio bastante controversial.

El conjunto juega un papel protagónico, no solo por la importancia que le da la mayor altura sino también por el tratamiento rítmico empleado en la textura de sus fachadas.



Figura 14. Vista de la zona comercial en 1969 y en la actualidad.

Fuente: El Arquitecto Peruano (1969) y fotografía de la autora, 2012.



Figura 15. Fachada del conjunto por la calle 2 de Mayo.

Fuente: Fotografía de la autora, 2012.



Figura 16. Fachada del conjunto por la calle Víctor Lira.

Fuente: Fotografía de la autora, 2012.



Figura 17. Vista interior del conjunto hacia el bloque 4

Fuente: Fotografía de la autora, 2012.



Figura 18. Vista del edificio de 11 pisos (bloque 5)

Fuente: [www.skyscrapercity.com](http://www.skyscrapercity.com).

En cuanto a la infraestructura básica, todos los departamentos cuentan con servicios completos de agua, desagüe y energía. En el sótano del bloque 5 se encuentran la cisterna y la subestación eléctrica para todo el conjunto.

### *Asignación de los departamentos*

Gran parte de la manzana pertenecía al asilo Lira de la Congregación Hermanitas de los Ancianos Desamparados. El local, gravemente dañado por el terremoto de 1960, obligó al traslado de la institución al distrito de Cayma y a cambio se entregó a la mencionada Congregación el bloque 4, conformado por 16 departamentos y 6 locales comerciales.

Los otros departamentos fueron repartidos de la siguiente manera: los del bloque 2 se asignaron a los damnificados por el entonces reciente sismo y los de los bloques 1, 3 y 5 fueron entregados en la modalidad de alquiler-venta. El valor de las viviendas era de S/. 210 000, con un crédito que podía llegar hasta 90%, a ser pagado en 20 años. (Ponce et al., 2011)

## **B. Segunda y tercera etapas**

Diseñadas y realizadas por EMADI en 1974 y 1978 respectivamente, durante el Gobierno Militar, las dos etapas fueron financiadas por el BID. (Ramos Cebreros, 1991)

### *El emplazamiento*

La segunda etapa se ubicó en la esquina conformada por las calles Garci Carbajal y San Juan de Dios; y la tercera entre las calles Piérola, Garci Carbajal, Perú y la Calle 2 de mayo, habilitada como vía pública para la realización del proyecto. (Figura 19)

Actualmente la zona es fuertemente comercial, con características de inseguridad similares a la primera etapa. En los alrededores, de la segunda etapa el comercio es en su mayoría de importación, organizado en mercadillos informales, mientras que la tercera etapa se encuentra rodeada de tiendas de venta de productos al por mayor, lo que trae como consecuencia un fuerte tráfico de carga y descarga de productos.

### *Distribución del conjunto*

Ambas etapas ocupan un área aproximada de 25 Ha, y en ella se desarrollan los bloques de vivienda, con densidades distintas: 1076 hab/Ha para la segunda etapa y 699 hab/Ha para la tercera. Existen dos tipos de edificios, los de forma muy alargada (B), ubicados en los límites del conjunto y los bloques de longitud

menor (A) dispuestos más libremente, en la parte interior, rodeados por áreas libres y espacios verdes.

El área libre es el 58% del terreno, entre zonas de recreación (18%) y áreas de circulación y estacionamiento (Figura 20).

La tercera etapa incluye una zona comercial hacia la calle 2 de Mayo y Perú (Figura 21). La altura de los edificios es de 4 y 5 pisos con las circulaciones peatonales, paralelas a los bloques, como se aprecia en la Figura 22. El conjunto cuentan con 2 áreas de estacionamiento interior en los extremos, un área comunal y un centro de educación inicial. Cabe indicar que una parte del área de estacionamiento ha sido convertida en campo deportivo, necesidad no contemplada en el planteamiento del conjunto que olvidó considerar áreas de recreación.

### *Tipologías de vivienda*

En la segunda etapa se desarrollan 268 departamentos y en la tercera, 130 de tipo flat y dúplex.

- Los departamentos tipo flat son de 60 m<sup>2</sup> con 2 dormitorios y baño.
- Los departamentos tipo dúplex de 92 m<sup>2</sup> con 3 dormitorios, 1 en el primer nivel y 2 en el segundo.

### *Características arquitectónicas*

Se mantiene también el concepto de los primeros agrupamientos vecinales con circulación vehicular y peatonal diferenciada, como sucede en la primera etapa. Sin embargo, la expresión arquitectónica difiere formalmente de la primera. Aunque la estructura de concreto armado está también expuesta, predomina el ladrillo rojo cara vista en todos los muros. La circulación vertical (Figura 24) y horizontal, a manera de calles aéreas, están expuestas. La estandarización en el diseño de ventanas y puertas, que incide en bajar costos y colabora en la sensación de unidad (Figura 25).

Se puede decir que las etapas II y III mantienen entre sí una continuidad en expresión y en escala, conformando una unidad. Pero hay una diferencia sensible con la expresión, quizás más austera, menos colorida que la primera etapa (Figuras 26, 27 y 28).

### *Financiamiento y entrega de departamentos*

El Banco de la Vivienda (BVP), mediante un convenio con EMADIPERU, fue encargado de inscribir, adjudicar y administrar los proyectos habitacionales que se ejecutaban en el país, financiados por el Banco de la Vivienda y el BID. El precio de los departamentos fluctuaba en este caso, entre los S. / 221,550 y los S. / 331,000, a pagarse en un máximo de 20 años. Los departamentos fueron adjudicados y ven-



Figura 19. Ubicación de la segunda y tercera etapa.

Fuente: Google Earth ©2012.



Figura 20. Esquema de conjunto en su segunda y tercera etapa

Fuente: Ponce et al., 2011. Elaboración propia

dados a los solicitantes que calificaban mejor frente a los requisitos bancarios, recibiendo un crédito hipotecario del BVP. Se exigía como requisito un ingreso familiar mínimo y máximo para poder aspirar a un departamento. Se estipulaba además, que las viviendas no podrían ser vendidas o gravadas hasta no cumplir con el pago total del crédito, y que debería estar ocupada por el adjudicatario y su familia durante ese tiempo. (Ponce et al., 2011)

### El conjunto Nicolás de Piérola en la actualidad

En medio de un entorno desvirtuado por las actividades de un comercio excesivo, tanto formal como informal, el Conjunto se comporta en la actualidad como una isla de vivienda de alta densidad sometida a contaminación ambiental y sonora y de inseguridad. En la Figura 29 se presenta un sector del Plano de Usos de Suelo elaborado para el Plan Maestro del Centro Histórico de la Ciudad de Arequipa (2000), donde se observa que, en relación a las tres etapas, hacia la zona del mercado San Camilo, predomina el uso comercial y mixto, y hacia el lado opuesto un uso residencial: el barrio IV Centenario, pero que actualmente sufre también de un proceso de despoblamiento por la creciente presión comercial y por la inseguridad.

Desde el punto de vista urbano sin embargo, sigue siendo un conjunto imponente y un hito en la zona, a pesar de encontrarse en un estado descuidado de

conservación por la falta de mantenimiento y la indiferencia de sus propietarios. El uso del concreto expuesto en la primera etapa, y del ladrillo cara vista en la segunda y la tercera, resaltan la volumetría diferenciándola de las construcciones del entorno.

El Conjunto está ubicado en una zona muy conflictiva. En el caso de la Etapa I, el alto valor comercial de la zona ha llevado a que los lotes que se encuentran hacia la Av. Jorge Chávez utilicen los retiros para alquilar puestos de comercio informal (Figura 30). Además en la zona Víctor Lira, se concentran ambulantes informales en la acera, congestionando el tránsito peatonal y vehicular.

La zona comercial de la tercera etapa, dedicada a comercio por mayor, ocupa no solo los puestos comerciales designados para tal fin, sino también gran parte de la acera con la acumulación de sus productos.

Es de notarse, que la inseguridad de la zona ha obligado a que todas las etapas estén cercadas, incluyendo las franjas de retiro y las áreas verdes. El diagnóstico elaborado para El Plan Maestro del Centro Histórico de Arequipa (Municipalidad Provincial de Arequipa, 2000), afirma :

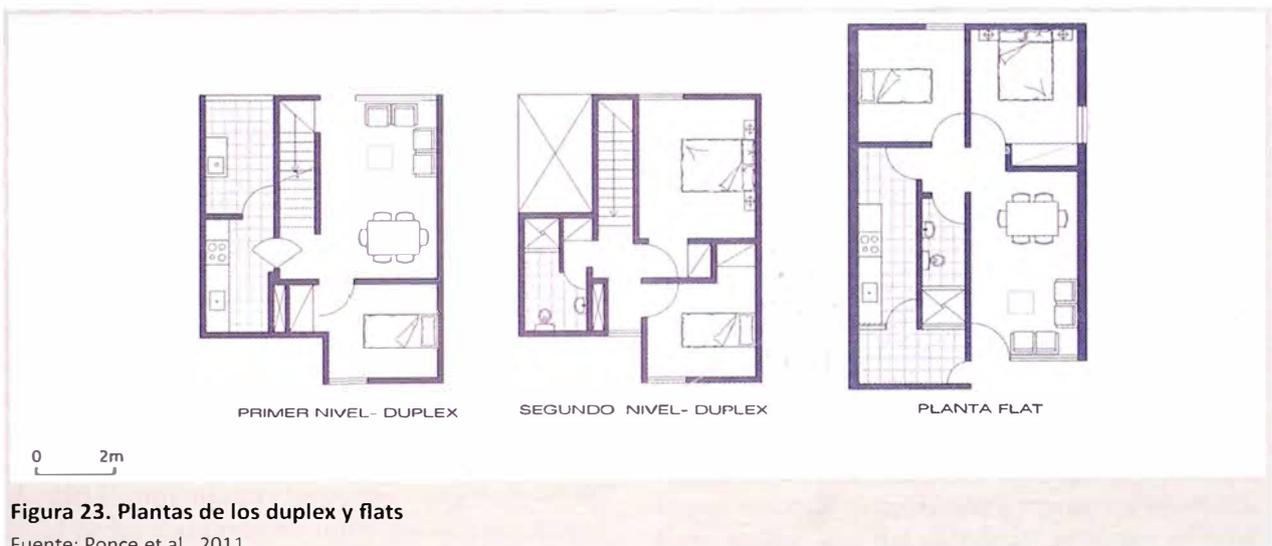
“Subsiste, a pesar de los programas de renovación urbana (Nicolás de Piérola), la incidencia de delitos en el área llamada “Casa Rosada”, a espaldas del Mercado San Camilo, en las calles Alto de la Luna, Peru, Piérola, Dos de Mayo, Quinta Romana, con irradiación hacia San Juan de Dios y el barrio IV Centenario”.



**Figura 21. Vista de la zona comercial hacia la calle 2 de mayo.**  
Fuente: Fotografía de la autora, 2012.



**Figura 22. Circulaciones interiores al conjunto.**  
Fuente: Fotografía de la autora, 2012.



**Figura 23. Plantas de los duplex y flats**  
Fuente: Ponce et al., 2011



**Figura 24. Circulaciones verticales.**  
Fuente: Fotografía de la autora, 2012.



**Figura 25. Muros cara vista y estandarización de vanos.**  
Fuente: Fotografía de la autora, 2012.



Figura 26. Vista de la etapa 2 por la calle San Juan de Dios.  
Fuente: Fotografía de la autora, 2012.



Figura 27. Vista de la etapa 2 por la calle Garcí Carbajal.  
Fuente: Fotografía de la autora, 2012.



Figura 28. Vista de la etapa 3 por la calle San Juan de Dios.  
Fuente: Fotografía de la autora, 2012.



Figura 29. Plano de usos de suelo del sector de estudio.  
Fuente: Plan Maestro del Centro Histórico de la ciudad de Arequipa (2000).



Figura 30. Puestos de comercio en la etapa 1 hacia la av. Jorge Chávez sobre el retiro.  
Fuente: Fotografía de la autora, 2012.



Figura 31. Variaciones de la tipología- etapa 2 y 3.  
Fuente: Fotografía de la autora, 2012.

Se observa también, que algunos techos han sido ocupados, para construir o ampliar la vivienda desvirtuando la volumetría del edificio correspondiente. En el caso de la tercera etapa estas variaciones se ven con mayor incidencia (Figura 31), los dúplex se han convertido en triplex. Como estos departamentos son algo más pequeños que los de la primera etapa, es posible que eso haya influido en la necesidad de ampliación. En la primer etapa solo vemos un caso de utilización de techos para ampliaciones informales, registrado en la Figura 32. Lo que si se ha producido en la planta baja es la ampliación y cercado del retiro en las circulaciones internas lo que disminuye el ancho de las mismas, perjudicando su uso. (Figura 33).

En cuanto al manejo de la basura, ésta se deposita en un sector del Conjunto donde es recogida por el servicio municipal, sin embargo se observa incumplimiento de las normas por el vecindario. En la primera etapa, por ejemplo, hay quienes usan las cajas de ascensores para acumular la basura.

En el año 2004 el denominado, “Proyecto MUSA”<sup>9</sup>, se encargó de la recuperación y remozamiento de los parques y jardines internos, la colocación de mobiliario, como tachos, pintura en sardineles y postes, etc.

Lamentablemente, al no haberse continuado con todas las etapas del proyecto inicial, no se muestra una continuidad ni vinculación entre las tres realizadas, a lo que se suma que los terrenos no intervenidos, siguen en estado precario, con altos niveles de hacinamiento, insuficiencia de servicios y a la espera de una intervención. La Tabla 9, elaborada en base al trabajo de investigación. “*El Conjunto Habitacional Nicolás de Piérola, Arequipa*” (Ponce et al., 2011), nos muestra las condiciones de habitabilidad de las manzanas no intervenidas pero que estaban proyectadas para formar parte del Conjunto Habitacional: más del 50% de inquilinos, además del alto porcentaje de familias sin servicios higiénicos propios y en notables condiciones de hacinamiento.

El nivel de residencialidad de la zona es bajo, sin embargo estos tres conjuntos, benefician el entorno mejorando la densidad habitacional, como observamos en la Figura 33; las zonas intervenidas presentan en algunos casos más del doble habitantes por hectárea, en comparación con las manzanas del entorno y con aquellas que no fueron intervenidas.

9. Para el Proyecto MUSA en el año 2004, trabajado por la ONG LABOR, el Conjunto Nicolás de Piérola fue elegido como una zona piloto de intervención por su alta vulnerabilidad a la contaminación atmosférica. Las obras fueron financiadas por el proyecto en un 80%, gracias al aporte de USAID PERU, con el apoyo de la Municipalidad Provincial de Arequipa.

Además, si comparamos la PEA (población económicamente activa) de las zonas intervenidas con la de las manzanas no intervenidas, como se aprecia en la Tabla 10, se infiere que en las zonas de intervención hay un mayor porcentaje de población con trabajo estable (63.09%).

## 5. Reflexiones finales

La ciudad de Arequipa se ha expandido rápidamente de forma horizontal entre 1960 y 1980; la población se duplicó en el transcurso de esos 20 años y la ciudad creció sobre tierras eriazas y zonas de campiña. El Estado intervino a través de diferentes instituciones: JNV, EMADI, JRDA, Ministerio de Vivienda, para solucionar el problema habitacional. Sin embargo, su actuación resultó de importancia mínima.

En el ámbito nacional, durante ese periodo, la Junta Nacional de la Vivienda concentró su actividad en la construcción directa (multifamiliares, núcleos básicos y vivienda unifamiliar) a diferencia de EMADI, cuyo trabajo se dirigió preferentemente a la habilitación de lotes con servicios. Cabe mencionar que la actuación se centró más en Lima que en provincias, sin embargo se debe resaltar que, para el caso de Arequipa, en ese entonces existieron oficinas descentralizadas para el desarrollo de políticas de vivienda (como el caso de la JNV sede Arequipa y la JRDA).

El proyecto Nicolás de Piérola resalta sobre todo por su dimensión, en una zona consolidada y tugurizada, cercana al casco histórico de la ciudad. Como sabemos, la renovación urbana, no era muy común en la época, y este proyecto es innovador en este rubro, además de usar a la vivienda como principal instrumento de recuperación y regeneración urbana. Cabe señalar, que fue uno de los primeros edificios de departamentos, que se contraponía a la idea de la vivienda unifamiliar o la casa chalet, muy común para la época.

Las diferentes etapas del proyecto, mantienen una zona interna de espacios verdes y recreativos, necesaria para un centro compacto que carece de esos espacios, otorgándole calidad de vida a sus habitantes, a lo que se suma la circulación diferenciada vehículo-peatón, característica de estos agrupamientos. La utilización de estructuras en concreto armado de acabado visto, así como el empleo del ladrillo rojo de cerámica sin revestir, le da una singularidad a todo el conjunto, diferenciándolo de las edificaciones circundantes. La altura de las edificaciones, sobre todo del edificio de 11 pisos de la primera etapa, fue innovadora y se enfrentaba a la horizontalidad de la ciudad y al miedo de la población a la construcción en altura, a causa de la tradición lugareña de frecuentes temblores, pero

sobre todo producto también de los sismos recientes de fines de los años 50 y comienzos de los 60's.

Al realizarse la intervención en una zona ya consolidada, el proyecto tuvo que contemplar, la necesidad de continuar calles existentes, por lo que tuvo que ser trabajado a nivel de macro manzanas. Se da una virtual integración entre las etapas 2 y 3; sin embargo al no haberse concluido las demás etapas, la primera se encuentra desvinculada de las otras dos, siendo difícil identificarlas como partes de un solo conjunto.

La vocación del suelo y su sobreexplotación comercial sumadas a la antigüedad de las construcciones colindantes, no solo han producido un deterioro físico del entorno, sino que pugnan por contagiar al Conjunto con la actividad comercial que ha desvirtuado ya las zonas externas de cada manzana, produciendo modificaciones diversas: cercos de seguridad, alquiler de espacios públicos para comercio ambulante, ocupación de aceras para almacenaje de productos.

Cabe señalar, que en la zona intervenida el nivel económico de los habitantes se ha elevado, a diferencia de las zonas no intervenidas; se puede decir que se ha dado una sustitución de estratos sociales, producto de la renovación urbana. Asimismo, esta intervención urbana con edificios de alta densidad contra-

resta un entorno con bajo nivel de residencialidad y en proceso de desdoblamiento y de tercerización de los usos de suelo en el entorno inmediato.

Por lo tanto, se hace necesario tomar como ejemplo estas intervenciones de regeneración urbana, a fin de implementar políticas y lineamientos que, al corregir los errores y aplicar lo aprendido, establezcan como objetivo la recuperación de las áreas cercanas al centro histórico de la ciudad, usando como motor la revitalización y recuperación de la actividad residencial en las áreas centrales, y así evitar la migración de la población hacia las periferias, conservando y rescatando el tejido social existente, elevando su nivel de vida y, además, atrayendo nueva población. Ello exige el liderazgo del gobierno municipal, el apoyo de las instancias regional y nacional y la participación de la inversión privada, así como el acompañamiento de las entidades educativas, colegios profesionales y medios de opinión ciudadana.

La experiencia expuesta pretende también, incitar a que el proyecto para la Casa Rosada se complete y extienda su acción regeneradora al área de influencia, de modo que constituya un referente para el desarrollo de otros proyectos que pretendan atender la problemática de los tugurios en áreas centrales.



Figura 32. Ampliaciones en aires (etapa 1)

Fuente: Fotografía de la autora, 2012.



Figura 33. Ampliaciones en retiros internos, que reducen circulaciones – etapa 1

Fuente: Fotografía de la autora, 2012.

**Tabla 9. Condiciones de habitabilidad en las zonas no intervenidas con el proyecto.**

Condiciones		Maz. 1	Maz. 2
Tenencia	Propietarios	47,56%	21,50%
	Inquilino	52,44%	78,50%
Servicios higiénicos	Propio	77,73%	45,34%
	Común	22,27%	54,66%
Hacinamiento	%	20,83%	52,03%

Fuente: Ponce et al., 2011. Elaboración propia.

**Tabla 10. Comparativo del PEA en zonas intervenidas y no intervenidas.**

ZONAS	PEA		
	O. ESTABLE	O. INESTABLE	SUB-OCUPADOS
A. INTERVENIDAS	63,09%	27,95%	5,92%
A. SIN INTERVENIR	25,58%	48,84%	24,76%

Fuente: Ponce et al., 2011. Elaboración propia.



**Figura 34. Plano de densidades habitacionales.**

Fuente: Ponce et al., 2011, Elaboración propia.

## Bibliografía

- Calderón, J. (1980). *El Laberinto de la Ciudad: Políticas Urbanas de Estado 1950-1979*. Lima: DESCO.
- Centro de Estudios para el Desarrollo Regional, CEDER, (1989) "Desarrollo Urbano y Vivienda Popular Arequipa".
- Decreto Ley N° 14390 (1963). Creando la Junta Nacional de Vivienda. *Diario oficial El Peruano*, Lima, Perú.
- Decreto Ley N° 14391 (1963). Declarando de necesidad y Utilidad Pública, el establecimiento de Urbanizaciones de Interés Social que realicen la Junta Nacional de Vivienda y el Banco de la Vivienda del Perú. *Diario oficial El Peruano*, Lima, Perú.
- Decreto Ley N° 17528 (1969). Ley Orgánica del Sector Vivienda. *Diario oficial El Peruano*, Lima, Perú.
- Decreto Ley N° 17729 (1969). Empresa de administración de inmuebles. *Diario oficial El Peruano*, Lima, Perú.
- Decreto Ley N° 17803 (1969). Dictan disposiciones sobre la expropiación forzosa para fines de ensanche de población. *Diario oficial El Peruano*, Lima, Perú.
- Decreto Ley N° 22635 (1979). Se crea organismo de desarrollo del departamento de Arequipa (ORDEAREQUIPA). *Diario oficial El Peruano*, Lima, Perú.
- Diban, V. (2011). *Trabajo de Investigación, Programas Institucionales de Vivienda en Arequipa. (Versión preliminar)*. Doctorado en Ciencias con especialidad en Vivienda, Catedra, Arq. Adolfo Cordova. Arequipa: Universidad Nacional de San Agustín UNSA.
- Dongo, L. (1962). *Vivienda y urbanismo*. Arequipa: El Deber.
- Conjunto Nicolás de Pierola. (1969). *El Arquitecto Peruano N° 351-352*.
- Guerra, A. (1971). *Tesis de Pregrado: Arequipa: Estructura y Desarrollo Urbano*. Lima: UNI-FAUA.
- Gutierrez, R., Belaúnde M., P., y Mujica B., E. (1997). *Evolución Histórica Urbana de Arequipa 1540-1990*. Lima: Epigrafe editores.
- Instituto Nacional de Estadística e Informática. (1940). *Censo nacional de Población y Vivienda 1940*. Lima: INEI.
- Instituto Nacional de Estadística e Informática. (1961). *Censo Nacional de Población y Vivienda 1961*. Lima: INEI.
- Instituto Nacional de Estadística e Informática. (1972). *Censo Nacional de Población y Vivienda 1972*. Lima: INEI.
- Instituto Nacional de Estadística e Informática. (1981). *Censo Nacional de Población y Vivienda 1981*. Lima: INEI.
- Junta Nacional de Vivienda. (1964). *Planos Basicos de Ciudades del Peru*. Lima: JNV.
- Junta Nacional de Vivienda. (1967). *Labor de la Junta Nacional de Vivienda 1962-1967*. Lima: JNV.
- Leyton, C. (1989). *Desarrollo Urbano y Vivienda Popular en Arequipa*. Arequipa: CEDER.
- Leyton, C. (1992). Expansión y Seguridad Urbana en Arequipa: El Caso de las Torrenteras. En X. G. Desarrollo, *Los desastres Si Avisan* (pp. 51- 63). Lima.
- Ludeña, W. (2004). *Lima. Historia y urbanismo en cifras. 1821-1970. Vol. I*. Lima: Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - UNI.
- Ministerio de Vivienda. (1974). *Macro Sistema Sur*. Lima: Ministerio de Vivienda.
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (1977-78). *Proyectos de habilitación de tierras y construcción de Viviendas*. Arequipa: Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Municipalidad Provincial de Arequipa. (2000). *Plan Maestro del Centro Historico de la Ciudad de Arequipa*. Arequipa: MPA.
- Municipalidad Provincial de Arequipa. (2001). *Plan Estrategico Metropolitano*. Arequipa: MPA.
- Oficina Nacional de Planificación Urbana. (1957). *Plan Regulador de Arequipa*. Lima: ONPU.
- Organismo de Desarrollo Regional de Arequipa ORDEAREQUIPA. (1980). *Plan Operativo 1981 - 1982*. Arequipa: Ministerio de Vivienda y Construcción.
- Ponce, M. D., Sanchez, M. E., y Juarez, J. (2011). *El Conjunto Nicolas de Pierola - Trabajo de Investigación, Version Preliminar*. Doctorado en Ciencias con especialidad en Vivienda, Catedra: Arq. Adolfo Cordova. Arequipa: Universidad Nacional de San Agustín - UNSA.
- Ramos Cebreros, V. (1991). *Evaluación Integral de los Programas de Vivienda Ejecutados y/o promovidos por el Estado desde 1946-1990*. Lima: INADUR.
- Rojas, C. (1984). *Análisis y Formulación de alternativas para la adecuación de la Gestión Urbana a las nuevas leyes de Descentralización, Informe n° 1 1940-1968*. Lima: INADUR.
- Vega, P., Alvarado, H., Collantes, C., y Vivanco, A. (1964). *Tesis de Pregrado: Los tugurios de Arequipa*. Lima: UNI FAUA.