



Uso del suelo y transformación de la estructura urbana del distrito de La Victoria, Lima, Perú*

Land use and transformation in urban structure of the district of La Victoria

Luz Consuelo Muguruza Minaya¹
Thalia Clarita Vásquez Rodríguez²

Fecha de recibido: 22 de febrero de 2022

Fecha de aceptado: 22 de enero de 2023

Resumen

El distrito de La Victoria, ubicado en Lima metropolitana (Perú), experimentó un rápido crecimiento demográfico y urbano entre 1940 y 1970 debido a su céntrica ubicación, convirtiéndose en un espacio ideal para el desarrollo comercial. Sin embargo, la falta de planificación y concreción de las políticas públicas en materia de vivienda y desarrollo urbano, sumado a la presión industrial y comercial, le restó atractivo como zona residencial, lo que ocasionó la disminución constante de los residentes del distrito desde la década de 1980 hasta la actualidad. Mediante el análisis de la evolución del uso y valor arancelario del suelo, en este artículo explicamos las transformaciones de la zonificación del distrito y proponemos que existe una relación directa entre presión comercial y disminución de la población residente en el distrito de La Victoria.

* Este artículo forma parte del proyecto de investigación: ¡La "Rica Vicky" cumple 100 años! Historias y memorias de un distrito emblemático. La Victoria 1920-2020. Aprobado por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos con código E20151741-VRIP-UNMSM y Resolución Rectoral N°01686-R-20 del 14 de agosto de 2020. Las autoras queremos expresar nuestro agradecimiento a los evaluadores anónimos por sus comentarios y al Dr. Fernando Calderón Valenzuela por su asesoramiento.

¹ Departamento Académico de Ciencias Geográficas, Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Lima, Perú, correo electrónico: lmuguruzam@unmsm.edu.pe. ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7074-8258>

² Departamento Académico de Ciencias Geográficas, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Lima, Perú, correo electrónico: thalia.vasquez@unmsm.edu.pe

Palabras clave: *Zonificación urbana, valor arancelario, evolución demográfica, Lima (Perú).*

Abstract

The district of La Victoria, located in Metropolitan Lima (Peru), experienced a rapid demographic and urban growth between the 1940s and the 1970s due to its central location; it became an ideal space for commercial development. However, the lack of planning and implementing public policies on housing and urban development, as well as an increasing industrial and commercial pressure, made it less attractive as a residential area. This resulted in a steady decline in the district's residents since the 1980s until today. In this paper, we explain the zoning transformations of the district by analyzing the evolution of both the land use and the tariff value of the land. We argue that there is a direct relationship between commercial pressure and a decreasing resident population in La Victoria district.

Key words: *Urban Zonation, Tariff Values, Demographic Change, Lima (Peru)*

1. Introducción

El distrito de La Victoria se constituyó como uno de los principales receptores de población migrante debido a su ubicación céntrica y estratégica, llegando a ser el segundo distrito más poblado de la provincia de Lima entre las décadas de 1960 y 1970. La temprana industrialización del distrito actuó como un factor de atracción de trabajadores, lo que contribuyó en la conformación de un espacio de desarrollo para los obreros. No obstante, el descenso en la actividad industrial y la falta de fuentes de trabajo a mediados del siglo XX provocó que la población desocupada generase su propio espacio económico orientado principalmente al comercio, el transporte y los servicios (Matos, 1984, p.47). El acelerado crecimiento demográfico tiene relación con el incremento de la actividad comercial, y ambos elementos (migración y comercio) han tenido históricamente un gran impacto en la configuración de la estructura urbana del distrito. Paradójicamente, a finales de la década de 1980, en pleno auge de aquellas actividades económicas, en La Victoria se inició un proceso de disminución de su población residente que abarcó solo a algunos sectores y está conectado en cierta medida con la pérdida de valor del suelo de una parte de su territorio. Bajo este contexto, este artículo tiene como objetivo principal explicar ambos fenómenos urbanos: la disminución de la población residente y el cambio de valor del terreno, porque se considera que existe una estrecha relación entre la estructura de precios del suelo y la intensidad de uso del espacio territorial, lo que repercute en la transformación de su estructura urbana. La pregunta que se pretende responder en este artículo es la siguiente: ¿De qué manera el valor inmobiliario, la zonificación de uso del suelo y la intensidad de uso de este se han convertido en factores de expulsión poblacional para los residentes del distrito de La Victoria? Se

debe advertir, sin embargo, que esta propuesta de análisis no excluye a otras causas que contribuyen a explicar la disminución de la población residente en el citado distrito.

Con respecto a las fuentes de información, para el análisis de la intensidad de uso del suelo y sus cambios se tomaron como referencia los *Planos de Zonificación de los Usos del Suelo del distrito de La Victoria* de los años de 1990, 2007 y 2020, elaborados por la Municipalidad Metropolitana de Lima. Si bien, estos no representan exactamente el uso real, sí nos muestran su potencialidad e intensidad de uso, lo que en la mayoría de los casos coincide con el uso que se les otorga. Con relación al valor del suelo urbano se han considerado los *Planos Prediales de Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos del distrito de La Victoria* de 1999, 2010 y 2020, elaborados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento del Perú y por la Municipalidad Distrital de La Victoria.

Sobre la metodología empleada, los indicadores se construyeron mediante el análisis cartográfico, utilizando la información de los planos y las imágenes satelitales proporcionadas por *Google Earth* y extraídas mediante el programa SAS Planet. Los planos de cada periodo se han digitalizado teniendo como base la información arriba mencionada y utilizando el software ArcGIS versión 10.5, que emplea el Sistema de Información Geográfica (SIG). Una vez obtenida la información digital se procedió a calcular el área de cada uso del suelo y las áreas aranceladas en hectáreas y porcentajes de cada uno de los sectores del distrito.

Se debe advertir que el análisis de esta información arrojó que el proceso de disminución de la población residente no abarcó todo el distrito, como ya se mencionó, lográndose identificar los espacios donde ocurrió. Por ello, en este artículo se propone la división del territorio distrital en tres espacios (Figura 1), lo que permite determinar los lugares del distrito donde se produjo la transformación social y física. En esta investigación se han considerado para el análisis los 12 sectores urbanos, definidos por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) y la Municipalidad Distrital de La Victoria con fines de planificación, conformados cada uno de ellos por 80 manzanas como máximo y delimitados por el trazo de las vías arteriales, colectoras o en su defecto por los accidentes geográficos, lo que determina un área con características homogéneas.¹ No obstante, los tres espacios aquí propuestos tienen como base la evolución histórico-urbana del distrito. Tema del primer apartado de este artículo.

Para entender dicha evolución se hace uso del concepto de lógicas de producción y reproducción espacial, que se refiere a cómo los diversos actores presentes en un mismo territorio toman decisiones diferenciadas respecto a la intervención y la producción de un determinado espacio (Cisterna *et al.*, 2012 pp. 35-36). En este sentido, se pueden distinguir tres lógicas de producción

1 Municipalidad Distrital de la Victoria, Informe 015-2021-YWMM-SGOPCYCU/MLV, del 10 de septiembre de 2021.

espacial: de la ganancia, de la necesidad y de lo público. La primera está relacionada con el mercado, la segunda aparece por presión de los propios habitantes y la tercera está liderada por el Estado y las autoridades locales.

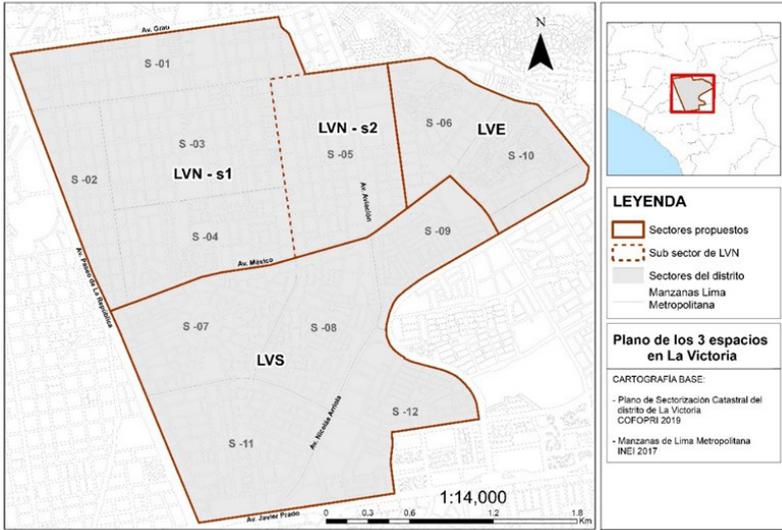


Figura 1. Plano de los 3 espacios identificados en La Victoria
 Fuente: elaboración propia con base en Plano de Sectorización Catastral del distrito de La Victoria 2019.

Cada uno de los tres espacios que se proponen en La Victoria contiene su propia lógica de producción y reproducción del espacio. El primero es denominado La Victoria Norte (LVN), entre las avenidas Grau y México, y comprende la parte tradicional, el área más antigua del distrito, donde el territorio fue organizado tanto por el Estado peruano como por las empresas inmobiliarias. El segundo espacio es el de La Victoria Este (LVE), espacio comprendido dentro de las avenidas Juan Pablo, Nicolás Ayllón y Circunvalación, producto de la lógica de la necesidad. En este espacio la población se asentó en las laderas de los Cerros San Cosme y El Pino por falta de acceso a suelo residencial. Finalmente, el tercero es el de La Victoria Sur (LVS), entre las avenidas México y Javier Prado, espacio dominado por empresas inmobiliarias bajo la lógica de la ganancia y que constituye la zona con mejores condiciones de habitabilidad.²

² Según la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo del Perú, aprobada mediante Decreto Supremo 012-2021-VIVIENDA del 15 de julio de 2021, este concepto toma en cuenta las características físicas y espaciales de las viviendas (habitabilidad interna), así como las características del entorno urbano donde se sitúan.

2. Crecimiento urbano de La Victoria, 1920-2000

Se puede dividir en tres etapas la historia urbana del distrito de La Victoria desde su creación en 1920, tomando en consideración su estructura urbana, funcionalidad e información demográfica. En cada una de estas etapas se produjo un espacio con características propias y que respondieron a lógicas distintas.³

a) Periodo de 1920 a 1949

El distrito de La Victoria fue creado el 2 de febrero de 1920. Por su proximidad al Cercado de Lima fue elegido espacio para la expansión urbana, tal y como quedó plasmado en los planos del ingeniero Luis Sada de finales del siglo XIX. Sin embargo, la Guerra del Pacífico (1879-1883) retrasó este proyecto que luego fue retomado por el gobierno, el cual designó a dos compañías privadas: La Victoria y La Cerámica, para llevar a cabo la urbanización de los terrenos agrícolas. La primera tuvo a su cargo los terrenos al sur de la avenida Grau hasta la avenida Sebastián Barranca, donde comenzaba el dominio de la compañía La Cerámica y que abarcaba hasta la actual avenida México. Ambas empresas tuvieron el control de la parte noroeste del distrito para el trazado de calles y lotización de predios, limitando por el este con el canal del río Huatica.⁴

En este territorio se establecieron fábricas textiles y de alimentos que demandaban mano de obra y que se convirtieron en factor de atracción migratoria. Durante la primera década de su existencia, La Victoria contó con amplios terrenos libres conformados principalmente por áreas agrícolas ubicadas al sur del distrito, además de dos estribaciones andinas que sobresalían en el extremo este. Su trama urbana estaba conformada por viviendas construidas en los terrenos lotizados por las compañías urbanizadoras antes mencionadas.

La población del nuevo distrito creció y en respuesta a esto el Estado llevó a cabo proyectos de vivienda popular en la parte norte, donde avanzó la urbanización en detrimento del área agrícola. En 1937 se realizó la construcción del Barrio Obrero N° 1, conformado por viviendas unifamiliares (Maldonado y Torre, 2010, p. 198). También se realizaron edificios multifamiliares como la urbanización El Porvenir, impulsado por el sector privado en 1941 (Ponce, 1994, p. 58). No obstante, estos proyectos solo beneficiaban a las clases medias. Ante tal situación, la población creció en asentamientos como la barriada de Matute y Mendocita que fueron tugurizados con rapidez, aunque carecían de acceso a servicios básicos.

En este contexto, se identifican dos agentes en la organización del espacio del nuevo distrito: el Estado y las compañías inmobiliarias; cada uno de ellos

³ En un artículo previo, las autoras han explicado con más detalle la evolución urbana del distrito de La Victoria. Véase Muguruza *et al.* (inédito).

⁴ El Distrito de La Victoria cumplió su 44° Aniversario de Fundación. *Revista La Victoria* (1964), 10, 5-6.

aplicó su propia lógica de producción. Al principio, las compañías impusieron su lógica de ganancia y dirigieron su oferta inmobiliaria a las clases medias; en cambio, el Estado se guio por la lógica de lo público, planificando edificaciones con carácter social destinadas a los sectores populares de Lima, principalmente obreros. En el espacio norte del distrito de La Victoria se puede identificar con claridad ambas lógicas; la primera está ubicada hacia la actual avenida Paseo de la República y los alrededores de la plaza Manco Cápac. Esta lógica de la ganancia se reprodujo en las siguientes décadas al sur del distrito; en cambio, la llevada a cabo por el Estado se focalizó en el centro del distrito, alrededor del barrio de Matute y no se reprodujo en otras partes de La Victoria.

Por otro lado, en 1945 se reubicaron el Mercado Mayorista N° 1 y el Mercado Minorista de Abastos al este de la avenida Aviación en La Victoria, pues antes se encontraban en el barrio de Manzanilla del Cercado (Paz Soldán, 1957, p.151). Estos se convirtieron en un nuevo factor de atracción migratoria debido a las oportunidades de trabajo que ofrecían. Al poco tiempo de entrar en funciones empezaron a generar cambios en su entorno, como la ocupación informal del cerro San Cosme para vivienda en 1946; los invasores de estos terrenos eran trabajadores de ambos mercados. Así se configuró otra lógica de producción espacial, esta vez basada en la necesidad.

A fines de la década de 1940 se aprobó el Plan Piloto de Lima, instrumento que pretendía gestionar el territorio de la ciudad. Este plan invisibilizó las barriadas que se habían formado en la ciudad, por lo que no tomaron ninguna acción para su control o incorporación en la planificación urbana. La ciudad se planificó dividiendo espacios en zonas residenciales, zonas industriales y zonas comerciales que serían articuladas por la creación y ampliación de vías. Los mercados mayorista y minorista estaban considerados como parte de la gran área comercial de la ciudad (Ortiz, 2012, pp. 241-246).

b) Periodo de 1950 a 1980

En los años cincuenta la ola migratoria fue más intensa; las urbanizaciones del norte del distrito empezaron a ganar densidad. Es así como aparecen las denominadas “barriadas aéreas” establecidas en las azoteas de los conjuntos habitacionales como El Porvenir. Estas precarias viviendas ocuparon reducidos espacios, a pesar de los intentos del gobierno municipal por erradicar este tipo de construcciones.⁵ Las barriadas como Mendocita y Matute continuaron su camino hacia la tugurización. En respuesta a esta situación, el gobierno impulsó la construcción de la Gran Unidad Vecinal de Matute a inicios de los años cincuenta. La obra se desarrolló por etapas y culminó en 1964. Estaba conformada por bloques de edificios de cuatro pisos que contaban con numerosos espacios recreativos compartidos (Cerna, 2016, p. 61).

Por otro lado, la actividad económica fue más dinámica en estos años. El funcionamiento del mercado mayorista ocasionó el surgimiento

⁵ Barriadas aéreas en La Victoria. *Revista La Victoria* (1964), 10, 24.

de otros negocios en su entorno, como empresas de transporte, fábricas productoras de alimentos, restaurantes, etcétera. En el jirón Gamarra existían pequeños negocios textiles, pero predominaban las empresas de transporte interprovincial y los hoteles (Ponce, 1994, pp. 62-63). Esta intensa dinámica comercial en el jirón Gamarra y el cambio de zonificación de Residencial a Comercio fueron factores claves para la emergencia de negocios de confecciones y comercialización de textiles en esta área.

A principios de la década de 1970, en LVE se estableció el Mercado Mayorista N°2 conocido como el mercado mayorista de frutas. Según Ponce Monteza, este mercado desencadenó la invasión del aldeaño cerro El Pino (1994, p. 62). De esta manera, La Victoria contaba con dos mercados mayoristas que generaban una intensa actividad comercial y con dos cerros urbanizados producto de las invasiones, con viviendas precarias y sin planificación.

Además, en estos años se impulsaron pocos proyectos de vivienda en el norte del distrito, en comparación de lo que ocurría al sur, donde se desarrollaron numerosos proyectos impulsados por el sector privado que adquirió los terrenos de antiguas haciendas para construir viviendas e industrias. Solo el barrio de Balconcillo fue promovido por el Estado al sur de La Victoria mediante la Corporación Nacional de la Vivienda y la Asociación de Empleados del Perú, siendo inaugurado en 1957.⁶

En las revistas de *La Victoria* de los años sesenta se anunciaban las urbanizaciones construidas en el sur, tales como Apolo, inaugurada entre las avenidas Aviación y México, o la urbanización Santa Catalina, que fue considerada como la mayor inversión que efectuó la compañía inmobiliaria San Andrés. También se realizaron obras de remodelación de vías y la inauguración de parques y plazas.

c) Periodo de 1981 a 2000

Luego de registrar el mayor número de residentes a principios de los años ochenta, la población de La Victoria empezó a disminuir según se infiere de los datos censales. Matos Mar advierte que entre los censos de 1972 y 1981 fueron 24 los distritos limeños que tuvieron un mayor crecimiento poblacional (1984, p. 71). Entre ellos estaban los distritos más pobres como San Juan de Lurigancho, Carabayllo, Independencia, ubicados en la periferia de la ciudad. Mientras que distritos tradicionales como el Cercado, Rímac, La Victoria, Magdalena Vieja y Miraflores presentaron una tasa de crecimiento baja. Aunque algunos de ellos tenían tasas de turgurización elevadas. Ciertamente, la población migrante se asentaba en los distritos jóvenes que estaban en proceso de formación y contaban con extensas áreas libres para su crecimiento.

⁶ Agrupamiento Balconcillo (6 de diciembre de 2012). Reseña histórica del Agrupamiento Balconcillo en La Victoria (Lima, Perú). <https://agrupamientobalconcillo.blogspot.com/2012/12/resenahistorica-del-agrupamiento.html>

Es necesario advertir que ya en estos años La Victoria prácticamente no contaba con áreas sin urbanizar; por esta razón, se realizaron proyectos inmobiliarios verticales con la finalidad de aprovechar mejor el espacio, tal como estaba señalado en el Plan Nacional de Vivienda de 1980-1985, y que entre sus objetivos estaba incrementar el número de viviendas, lo que en el caso de los distritos céntricos de Lima significaba densificar su área urbana (Haymes y Peláez, 2017, p. 132).

No obstante, el norte de La Victoria estaba experimentando cambios. Un claro indicio de esta transformación fue la desaparición de los emblemáticos centros recreacionales, como cines, teatros y coliseos cuyo público eran profesionales que laboraban y vivían en el distrito; cediendo su lugar a locales comerciales y a talleres de confección. En contraste, al este del distrito, los cerros San Cosme y El Pino estaban completamente invadidos por viviendas autoconstruidas, y en la parte sur continuaba la tendencia residencial. Sin embargo, el acceso a una vivienda resultaba difícil para una familia de bajos recursos económicos porque eran urbanizaciones impulsadas por el sector privado.

Uno de los indicadores que ayuda a explicar las fluctuaciones demográficas al interior de una ciudad es la tasa de migración intraurbana. Los estudios clásicos sobre la migración en Perú suelen centrarse en los desplazamientos poblacionales de la sierra a la costa, principalmente hacia Lima. Sin embargo, el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) informó que en las últimas décadas han tomado protagonismo las corrientes migratorias de naturaleza urbana-urbana (INEI, 2013, p. 19). Es decir, la población que migra dentro de un mismo espacio urbano.

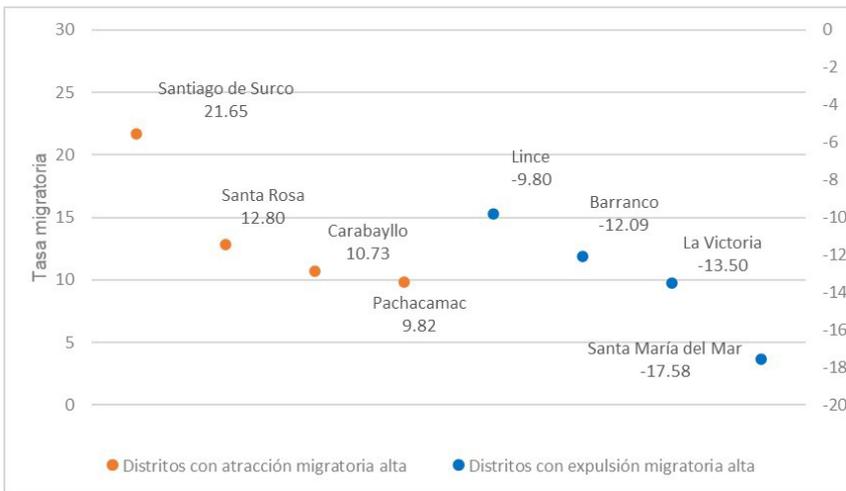


Figura 2. Tasa Migratoria Intrametropolitana: máximas y mínimas de los distritos de Lima, 2011.

Fuente: INEI (2013), pp. 115-116.

El INEI también señaló en su estudio que, según la tasa de migración intrametropolitana, La Victoria forma parte de los seis distritos de Lima centro que están perdiendo población (INEI, 2013, p. 113). Los otros distritos con similar tendencia son Breña, Lince, Rímac, Barranco y Cercado. En este intercambio migratorio con otros distritos metropolitanos y con el resto de los distritos del país, La Victoria obtuvo una tasa neta migratoria negativa (Figura 2), convirtiéndose en uno de los distritos de Lima con mayor expulsión poblacional.

Un análisis más detallado de la población del distrito debe incluir el perfil demográfico de los residentes de La Victoria por edad en grupos quinquenales a partir del año 1981. Como se observa en la Figura 3, la población del distrito pierde a su población joven. Esto queda en evidencia por la continua disminución porcentual de los primeros grupos de edad, e incluso se han reducido los nacimientos en el distrito. Por el contrario, la población mayor de 35 años aumenta, al igual que la población adulta mayor. Esto indica el inicio de un proceso de envejecimiento poblacional en La Victoria.

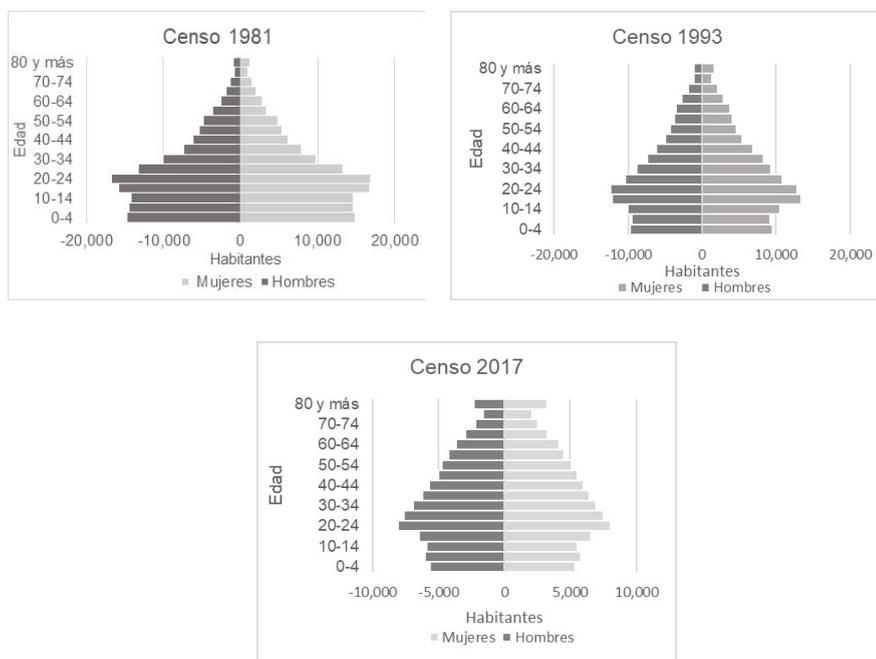


Figura 3. Perfil demográfico de la población de La Victoria, 1981-2017.

Fuente: INEI, Censos Nacionales de 1981, 1993 y 2017.

<https://www.inei.gob.pe/estadisticas/censos/>

3. Transformaciones en la Zonificación de Uso del Suelo

En resumen, en la evolución urbana del distrito de La Victoria se identifican las tres lógicas de producción y reproducción del espacio: al norte del distrito el Estado promovió y ejecutó la construcción de proyectos de vivienda popular;

en cambio, las invasiones impulsadas por la lógica de la necesidad configuraron el este de La Victoria, mientras que el sur estuvo dominado por las empresas inmobiliarias. De esta manera, se puede concluir que históricamente se han desarrollado tres espacios claramente diferenciados en La Victoria.

El artículo 27 de la Ordenanza 620-MML⁷ señala que «la Zonificación es el conjunto de normas urbanísticas que regulan el uso del suelo en función de las demandas físicas, económicas y sociales de la población, permitiendo la localización compatible, equilibrada y armónica de sus actividades», su determinación es competencia del municipio limeño a través del Instituto Metropolitano de Planificación (IMP).

Enrique Pasquel (2005, p.69) cuestiona la manera mediante la cual el Estado hace uso de la zonificación porque considera que es incompatible con sus objetivos, pues no solo persigue la finalidad de establecer reglas claras acerca de los usos permitidos de la propiedad predial, sino que también busca que exista la posibilidad de que dichos usos sean cambiados cuando sea conveniente y que los predios de una determinada zona se utilicen para una finalidad distinta a la originalmente concebida.

En ese sentido, la zonificación del uso del suelo en La Victoria ha estado sometida a cambios debido, entre otras razones, a la intervención del Estado y la presión de grupos privados con intereses particulares. En un territorio donde la actividad comercial y la industria textil son las predominantes, estas han configurado la estructura urbana del distrito en detrimento de la vivienda de uso residencial.

A partir de la década de los sesenta se consolidó la Planificación Urbana Normativa, con la formulación y aprobación de instrumentos técnicos, como planos de zonificación de usos del suelo y su reglamentación. En este periodo, las normas urbanísticas que favorecieron el incremento de las áreas comerciales en LVN fueron la aprobación de la Zonificación General de Lima Metropolitana mediante el Decreto Supremo N°033-77-VC y su reglamento con la Resolución Suprema N°045-79-VC-5500. Desde 1981 a la fecha, las municipalidades provinciales asumieron la responsabilidad de la planificación urbana y utilizaron procesos técnicos establecidos en la normativa para los cambios de zonificación, como el Reajuste Integral de la Zonificación General de Lima y los Planos de Zonificación Distrital, las Peticiones de Cambio de Zonificación y las Iniciativas de Cambio de Zonificación.

El distrito de La Victoria no fue ajeno a estos cambios y modificaciones aprobados mediante ordenanzas del Consejo Metropolitano.⁸ Así, se observa

⁷ Ordenanza N°620-MML, publicada el 04 de abril del 2004. Reglamenta el Proceso de Aprobación del Plan Metropolitano de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Lima, de Planes Urbanos distritales y Actualización de los usos del Suelo de Lima Metropolitana. <https://ipdu.pe/2004/04/04/ordenanza-que-reglamenta-el-proceso-de-aprobacion-del-plan-metropolitano-de/>

⁸ Ordenanza N° 1082-MML. Aprueban Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de los distritos de La Victoria y San Luis, que son parte de las Áreas de Tratamiento de Lima Metropolitana, publicada el 18 octubre de 2007. https://www.munisjm.gob.pe/transparencia/lic-edificacion/ORD_1084_MML.pdf

el cambio frecuente de zonificación, pasando los sectores de ser destinados de Vivienda a Comercio,⁹ de Vivienda Taller a Comercio Vecinal¹⁰ o a Comercio Zonal,¹¹ y de Vivienda de Densidad Media a Comercio Zonal.¹²

Estos cambios de zonificación han favorecido, según Pasquel (2005, p. 69), a las demandas económicas y no a las necesidades físicas y sociales. Como tampoco buscaron una localización compatible y equilibrada de las actividades en el espacio territorial, sino cambios en detrimento del suelo residencial y de equipamientos complementarios (plazas, parques, calles), tal como sucedió con el parque Cánepa. Estos espacios públicos, que Vega-Centeno denomina espacios de encuentro de diferentes sectores sociales y que toleran las diferentes actividades (2004, p. 81), son en la actualidad elementos urbanos indispensables para la habitabilidad, pero que en el caso de La Victoria se han perdido con celeridad en las últimas décadas.

A partir del análisis de los Planos de Zonificación de Uso del Suelo del distrito de La Victoria de 1990 a 2020 se observa que el área de uso residencial decreció en este periodo aproximadamente de 31% a 18%, y el área de uso comercial se incrementó de 29% a 42%, cifra en la que está incluida la Vivienda Taller dedicada en mayor proporción a actividades económicas, como el comercio y la industria textil, principalmente confección de ropa de vestir. Siendo el caso de LVN el más resaltante con más del 50% de su suelo para uso comercial. Por esta razón, y por el impacto que tuvieron los cambios de zonificación sobre este sector del distrito es que se pueden reconocer dos subespacios diferenciados desde la década de 1980: uno residencial compatible con el comercio (LVN-s1) y el otro eminentemente comercial (LVN-s2).

Estos cambios en el uso del suelo ocurrido en las últimas décadas están expresados en la Tabla 1. Como se puede observar, LVN está dividida en dos subespacios, donde LVN-s1 pierde atractivo residencial y mantiene la influencia de los equipamientos y servicios de trascendencia metropolitana, tales como el hospital Almenara, el Instituto José Pardo y el estadio Alejandro Villanueva, entre otros. Se estima que hacia 1980 la Zona Residencial estaba transformándose en Vivienda Taller y en depósitos de los centros comerciales.

⁹ Ordenanza N° 1136-MML. Modifica el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de La Victoria que forma parte del Área de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana, publicada el 18 abril 2008.

¹⁰ Ordenanza N° 1669-MML. Que modifica el Plano de Zonificación del distrito La Victoria. <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/modifican-los-planos-de-zonificacion-de-los-distritos-de-san-ordenanza-n-1669-910283-2/>

¹¹ Ordenanza N° 1826-MML. Que modifica el Plano de Zonificación del distrito de La Victoria. <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/modifican-el-plano-de-zonificacion-del-distrito-de-la-victor-ordenanza-n-1826-1169521-1/>

¹² Ordenanza N° 2167-MML. Modifican el Plano de Zonificación del distrito de La Victoria, aprobado mediante Ordenanza N°1082. <http://dataonline.gacetajuridica.com.pe/gaceta/admin/elperuano/2382019/23-08-2019.pdf>

En cambio, en el subespacio LVN-s2 predominaban las actividades comerciales y manufactureras. La instalación de talleres de confección y tiendas de ropa en el jirón Gamarra propició la construcción de nuevos edificios que desplazaron a las antiguas viviendas multifamiliares. Esto impulsó el cambio de zonificación en este espacio, pasando de Vivienda y Vivienda Taller a Comercio. Este cambio fue promovido por los comerciantes para implementar sus negocios (INEI, 2017). En LVN se alberga cerca del 60% del área total del distrito destinada al uso de Vivienda Taller y Comercio en detrimento del suelo residencial.

Tabla 1. Zonificación de uso del suelo de La Victoria, 1990-2020¹³

	1990						2020					
	TOTAL		VN- s1	VN- s2	VS	VE	TOTAL		VN- s1	VN- s2	VS	VE
	Ha	%	%				Ha	%	%			
Zona Residencial	270.4	30.7	28.2	3.3	54.4	14.2	155.8	17.7	13.6	0.0	68.9	17.5
Vivienda Taller	49.8	5.7	56.3	16.9	4.1	22.7	121.1	13.8	58.5	0.0	12.9	28.6
Comercio	205.9	23.4	36.6	21.6	31.2	10.7	249.1	28.3	35.6	22.7	36.9	4.9
Zona de recreación	34.5	3.9	10.6	6.7	81.0	1.6	35.8	4.1	10.4	6.5	81.6	1.5
Otros	51.9	5.9	56.8	3.1	32.5	7.6	52.2	5.9	54.1	13.2	28.8	3.9
Zona Monumental	0.8	0.1	16.2	0.0	83.8	0.0	0.8	0.1	16.0	0.0	84.0	0.0
Vías-Áreas Libres	266.7	30.3	33.3	13.8	45.4	7.5	265.2	30.1	33.3	13.9	45.2	7.4
Área aprox. del distrito	880	100					880	100				

Fuentes: Plano de Zonificación General Metropolitana 1977-1990; Reajuste aprobado por Resolución Suprema N°045-79-VC-5500 del 5 de febrero de 1979; Actualización aprobada por Resolución N°335-90-MLM-AM-SMDU del 10 de agosto de 1990, perteneciente al Plan de Desarrollo Metropolitano Lima-Callao 1967-1980; Plano de Zonificación de Lima Metropolitana, Distrito de La Victoria. Actualizado al 2020, aprobado por Ordenanza N°1082-MML, publicada el 18 de octubre de 2007; último reajuste aprobado por Ordenanza N°2266-MML, publicada el 28 de agosto de 2020.

¹³ Los Planos de Zonificación de uso del suelo, elaborados por el IMP, entre otros, no define jurisdicción distrital y considera como referencial el sistema vial.

En el año 2010, el gobierno de Lima Metropolitana impulsó la concepción de Ordenamiento Espacial Policéntrico.¹⁴ En esa propuesta, La Victoria se ubica dentro del Área Central Metropolitana junto con otros 21 distritos que se consolidarían con servicios especializados de nivel metropolitano y comercio especializado. Es así como en el distrito victoriano se incrementó el cambio de uso del suelo, convirtiendo las zonas residenciales en espacios de carácter comercial.

En cambio, LVS conservó su población y expandió su área de uso residencial, construyéndose espacios exclusivos para vivienda, principalmente en el área comprendida entre las avenidas Paseo de la República, Nicolás Ayllón, Canadá y Javier Prado. Asimismo, LVE mantuvo su vocación residencial compatible con el comercio debido a su cercanía a los mercados de abastos y centros de confección y comercialización del distrito.

En la Figuras 4, Figura 5 y Figura 6, se representa el número de viviendas y la situación demográfica del distrito de La Victoria con base en la información de los Censos de Población y Vivienda recientes. De 1993 a 2007 la población distrital se redujo en cerca del 18%, y entre 2007 y 2017 en un 11%. En este último periodo se observa que tal situación ocurrió en todo el ámbito distrital con excepción de LVS, específicamente en el sector 11 que corresponde a la urbanización Santa Catalina (Figura 5).

Con relación al número de viviendas presentadas en la Figura 4 se puede verificar que tuvieron un discreto ascenso en 1993, y en 2017 se incrementaron las viviendas a 8,098 unidades, predominando en este tiempo la de vivienda en departamento en detrimento de las casas de vecindad, que fueron disminuyendo principalmente en ambos subespacios de LVN durante este periodo.

En la Figura 5 el color más intenso señala la mayor cantidad de población perdida y el más tenue a la población ganada; en cambio, en la Figura 6 el color más intenso corresponde a los sectores de mayor crecimiento en número de viviendas y el menos intenso al menor número de viviendas. Estos planos permiten identificar, en los tres espacios de La Victoria, los lugares donde se perdió población y viviendas.

A mayor detalle, observamos en la Figura 5 que en LVN es más intenso el decrecimiento de la población, específicamente en el sector 5, donde se ubica el denominado Damero de Gamarra, seguido por los sectores 3 y 1 que corresponden a la zona antigua y contigua a la zona comercial (LVN-s2). Continúa en ese orden los asentamientos de los cerros San Cosme y El Pino en la LVE (sector 6 y 10 respectivamente).

¹⁴ PLANMET aprobado por Decreto de Alcaldía N°127-MML, el 20 de junio de 1991, actualizado hasta el período 1990-2010. Se determinan cuatro grandes áreas: una central y tres urbanas descentralizadas denominadas Lima Norte, Lima Este y Lima Sur.

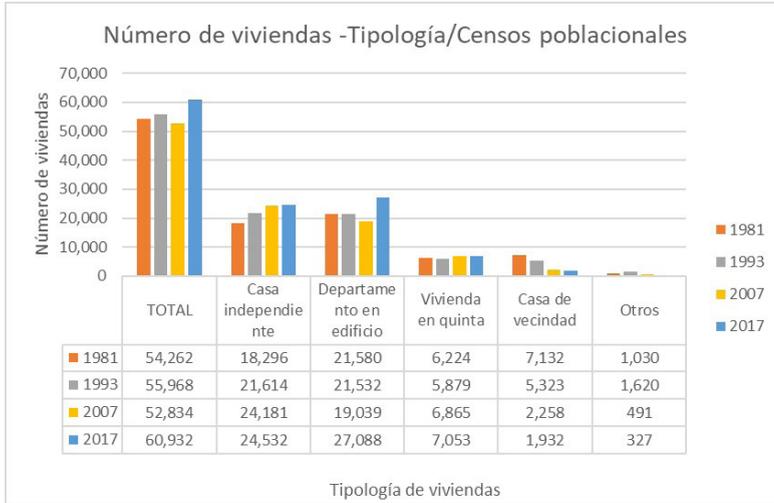


Figura 4. Número de viviendas según tipología en La Victoria, 1981-2020
Fuentes: INEI, Censos de 1981, 1993, 2007 y 2017.

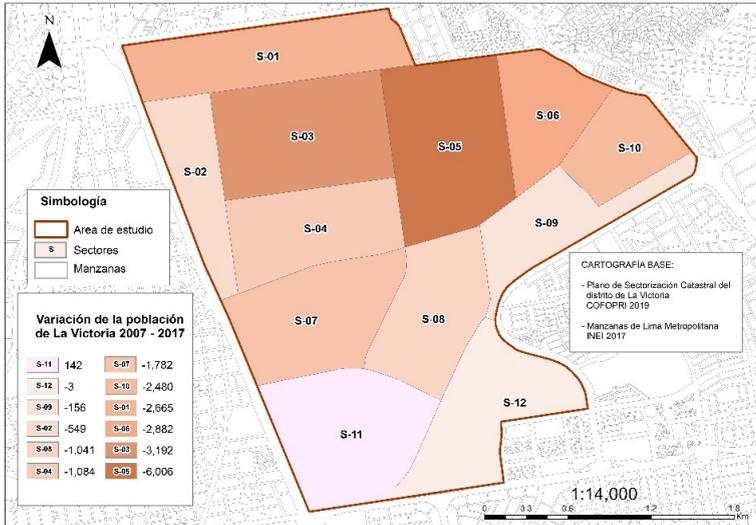


Figura 5. Variación de la población por sectores en La Victoria, 2007-2017
Fuentes: INEI, Censos de 2007 y 2017; Plano de Sectorización Catastral del distrito de La Victoria 2019.

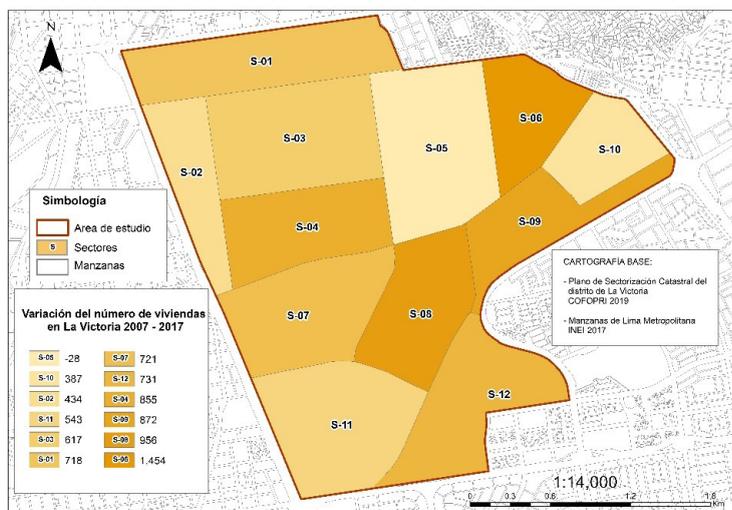


Figura 6. Número de viviendas por sectores en La Victoria, 2007-2017
 Fuente: INEI, Censos de 2007 y 2017; Plano de Sectorización Catastral del distrito de La Victoria 2019.

La Figura 5 y Figura 6, se infiere que el sector 5, ubicado en LVN, disminuyó en población y en número de viviendas. Caso contrario sucede en los sectores colindantes al emporio comercial de La Victoria, donde se pierde población, pero presentan un incremento de viviendas tipo departamento, que luego podrían ser utilizadas de apoyo al comercio como Vivienda Taller. Tal es el caso en los sectores 6 de LVE, en el cerro San Cosme, con el incremento de viviendas en departamentos, y los sectores 4 y 3 de la zona antigua de la LVN. En LVS la tendencia va al incremento de viviendas en departamento.

Estos datos indican que en LVN la estructura urbana ha sido sometida a la presión del uso comercial y de la industria manufacturera textil, y en consecuencia por servicios de apoyo complementario a estas actividades, cuya expresión se nota en la existencia del mayor centro productivo comercial textil de la metrópoli conocido como el emporio de Gamarra, espacio donde la población y el número de viviendas disminuyeron.

Regresando a la Tabla 1, en este mismo periodo, LVS incrementó su área residencial aproximadamente de 55% a 70%. Si se considera que en este espacio se concentra más del 80% del área de recreación distrital, puede decirse que es la zona mejor acondicionada para la vivienda con un índice verde de 5 m²/hab., dejando muy atrás a LVN y LVE con 0.8 m²/hab. y 0.15 m²/hab., respectivamente.

En LVE se produce un acontecimiento diferente, pues decrece el número de habitantes, pero también disminuye en ocho puntos porcentuales el suelo comercial. Sin embargo, se incrementa el suelo para Vivienda y Vivienda Taller,

y aumenta el número de viviendas de tipo departamento. La explicación de este fenómeno podría estar en la desaparición del mercado conocido como La Parada, lo que ocasionó la migración de la población residente en este espacio y cuya actividad económica dependía de aquel mercado.

Bajo la categoría Otros de la Tabla 1 se contempla el área aproximada de los equipamientos urbanos de carácter metropolitano y distrital (Hospital Almenara, Instituto José Pardo, áreas deportivas, mercados de abasto, centros comerciales, etcétera), que alcanzan poco más del 50% en LVN-s1. Estos equipamientos han jugado un papel importante en el crecimiento y decrecimiento de los tres espacios del distrito debido a que en LVN los equipamientos de carácter metropolitano sirvieron como factores que atraían a población transeúnte, mientras que las áreas de recreación y vivienda prevalecen y sirven a la población de LVS.

El problema de habitabilidad en LVN está relacionado, en parte, con la presencia de espacios de alto tránsito y actividades que colisionan con el desenvolvimiento de la vida cotidiana de la población residente. Por ejemplo, alrededor del Hospital Nacional Guillermo Almenara se han instalado servicios complementarios como laboratorios, farmacias, comercio de artículos médicos, servicios funerarios, entre otros; mientras que los espectáculos deportivos que tienen lugar en el estadio Alejandro Villanueva ocasionan inseguridad que afecta el uso del espacio público y privado (Cerna, 2015, p. 70). Algo similar ocurre en el jirón Gamarra, donde a la inseguridad se le suma la construcción de edificaciones elevadas sin que se cumplan las normas técnicas de construcción.¹⁵ Por lo tanto, estos espacios no son compatibles con el uso de vivienda y sin duda están relacionados con el proceso de expulsión de la población residente del distrito en este espacio.

En contraste, en LVS existen mejores condiciones de habitabilidad y muestra aún una baja densidad poblacional. Según los censos de 2007 y 2017 se observa que la población residente no ha disminuido, como tampoco el número de viviendas. Por el contrario, es el único sector del distrito que muestra un aumento de proyectos inmobiliarios (sobre todo de interés social) en la urbanización Santa Catalina. La construcción de un centro comercial inaugurado en marzo de 2019 generó una nueva dinámica de crecimiento apoyada con el cambio de zonificación a uso del suelo de Residencial Alta (para vivienda social) y Comercio Zonal en las vías principales, con diseños profeso para tal fin y acceso independiente desde la calle.

4. El valor arancelario y la expulsión de residentes

En este apartado se analiza el incremento del valor del suelo comparando los *Planos de Valor Arancelario de los Terrenos Urbanos* de 1999, 2010 y 2020,

15 Ordenanza N° 1082-MML. Aprueban Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de los distritos de La Victoria y San Luis, que son parte de las Áreas de Tratamiento de Lima Metropolitana, publicada el 18 octubre de 2007. https://www.munisjm.gob.pe/transparencia/lic-edificacion/ORD_1084_MML.pdf

aprobados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y la Municipalidad Distrital de La Victoria. El objetivo es demostrar cómo las transformaciones de la estructura urbana producto de los cambios de zonificación en los tres espacios propuestos del distrito han determinado el valor del suelo. Por ello, y en vista de que se requiere conocer los valores diferenciados para los tres espacios, se utilizan los valores arancelarios oficiales.

El valor arancelario “es el valor por metro cuadrado actualizado del área útil vendible que comprende el valor del suelo (VS) afectado por sus factores de influencia y el valor de las obras de habilitación urbana (VOH) con sus puntajes correspondientes”. Los valores arancelarios se establecen con base en criterios y procedimientos técnicos especiales, considerando información relevante de campo como el suelo urbano (lote normativo), obras de infraestructura, materiales y estado de construcción, zonificación y usos del suelo, calidad ambiental (emanaciones o presencia de polvo por actividades productivas), estrato socio-económico, factores positivos y negativos (zonas deprimidas, tugurizadas, inseguras; distancia a hospitales, locales públicos, de comercio formal e informal, basureros, vías de alto tránsito vehicular, etcétera).

En la Tabla 2 y en las figuras 7, 8 y 9 se representan los datos que han resultado de la digitalización de la información contenida en los planos arancelarios del distrito de La Victoria de 1999, 2010 y 2020. Además, se utilizó el Plano Catastral por Lotes elaborado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), a excepción de los sectores 6, 8, 9 y 10 para los que se empleó la base catastral antigua del municipio de La Victoria. De esta manera, se asignaron valores a los predios según su ubicación frente a determinadas vías y en el caso de las esquinas de las manzanas, utilizando el Street View de Google para identificar la dirección de la puerta principal de los predios. Una vez completado el valor de cada predio se emplearon rangos de valores para facilitar la comparación del cambio del valor del suelo en esos tres años. Como ya se advirtió, todo este procedimiento fue realizado en el software ArcGis versión 10.4.

Se debe advertir, sin embargo, que en la metodología de análisis no se consideró la variabilidad monetaria que indican las tendencias de la inflación en este periodo porque se utiliza el valor arancelario solo como un indicador de la tendencia que explica la disminución de la población residente. De otro modo, sería conveniente considerar el valor comercial y no el arancelario, para acercarnos a la situación real de la transformación económica.

El arancel de 1999 muestra poca variación entre los montos mínimo (S/. 16/m²) y máximo (S/. 200/m²), agrupándose en 4 rangos para luego identificar las tendencias en el cambio de estos valores. El 89.9% del área arancelada corresponde al rango muy bajo y bajo, donde se ubica el 100% del territorio de LVE, el 92% de LVS, el 89.4% de LVN-s1, y el 71.2% de LVN-s2. Mientras que el rango medio-bajo, que corresponde al 10.1% del total del área arancelada,

se localiza en LVN-s2 (28.8% de su territorio), en LVN-s1 (10.6%) y en LVS (8%). Solo en LVN-s2 existían propiedades con el valor arancelario más alto.

Tabla 2. Valor arancelario de los terrenos urbanos en La Victoria, 1999-2020

Año	Rangos		Bajo			Medio			Alto			Área total arancelada		
	Soles/m ²		16-51	51-100	101-150	151-200	201-300	301-400	401-500	501-700	701-900		900-1100	
1999	Área total Aprox.	Ha	184.8	315.7	54.2	2.2	-	-	-	-	-	-	557.0	
		%	33.2	56.7	9.7	0.4	-	-	-	-	-	-	100	
	LVN-s1	Ha	97.0	85.9	21.7	-	-	-	-	-	-	-	204.6	
		%	47.4	42.0	10.6	-	-	-	-	-	-	-	100	
	LVN-s2	Ha	10.4	32.1	15.0	2.2	-	-	-	-	-	-	59.7	
		%	17.4	53.8	25.1	3.7	-	-	-	-	-	-	100	
	LVS	Ha	16.3	184.0	17.5	-	-	-	-	-	-	-	217.8	
		%	7.5	84.5	8.0	-	-	-	-	-	-	-	100	
	LVE	Ha	61.1	13.7	-	-	-	-	-	-	-	-	74.8	
		%	81.7	18.3	-	-	-	-	-	-	-	-	100	
	2010	Área Total Aprox.	Ha	49.2	211.5	149.9	556.9	50.6	79.5	15.7	0.5	-	-	556.9
			%	8.8	38.0	26.9	9.1	14.3	2.8	0.1	-	-	-	100
		LVN-s1	Ha	6.7	95.2	61.1	21.7	15.7	4.2	-	-	-	-	204.6
			%	3.3	46.5	29.9	10.6	7.7	2.1	-	-	-	-	100
		LVN-s2	Ha	-	12.1	9.0	12.7	18.3	7.6	-	-	-	-	59.7
			%	-	20.3	15.1	21.3	30.7	12.7	-	-	-	-	100
		LVS	Ha	2.2	79.4	70.1	16.2	45.5	3.9	0.5	-	-	-	217.8
			%	1.0	36.5	32.2	7.4	20.9	1.8	0.2	-	-	-	100
LVE		Ha	40.3	24.8	9.7	-	-	-	-	-	-	-	74.8	
		%	53.9	33.2	13.0	-	-	-	-	-	-	-	100	
2020		Área Total Aprox.	Ha	-	23.3	33.8	85.0	180.3	72.7	44.1	75.3	27.6	14.7	556.8
			%	-	4.2	6.1	15.3	32.4	13.1	7.9	13.5	5.0	2.6	100
		LVN-s1	Ha	-	-	6.3	71.9	53.2	29.5	21.2	22.5	-	-	204.6
			%	-	-	3.1	35.2	26.0	14.4	10.3	11.0	-	-	100
		LVN-s2	Ha	-	-	-	-	6.3	1.0	7.6	25.3	5.2	14.2	59.7
			%	-	-	-	-	10.6	1.7	12.7	42.4	8.7	23.8	100
		LVS	Ha	-	-	-	4.7	112.9	34.8	15.0	27.5	22.4	0.5	217.8
			%	-	-	-	2.2	51.8	16.0	6.9	12.6	10.3	0.2	100
	LVE	Ha	-	23.3	27.5	8.3	7.9	7.4	0.4	-	-	-	74.8	
		%	-	31.1	36.7	11.2	10.6	9.9	0.5	-	-	-	100	

Fuentes: Plano Predial de Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos del distrito La Victoria de 1999, 2010, 2020.

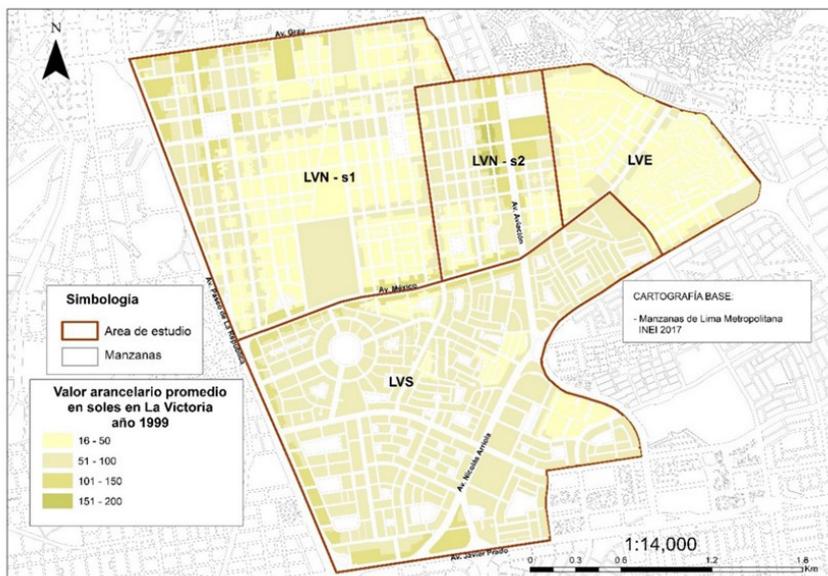


Figura 7. Plano predial de valores arancelarios de terrenos urbanos en La Victoria, 1999.

Fuente: elaboración propia con base en el Mosaico Catastral del distrito de La Victoria realizado por COFOPRI el 2019 y en la información del Plano Básico Arancelario de Áreas Urbanas de Lima Metropolitana y Provincia Constitucional del Callao (1999).

En el arancel del 2010 se observa un incremento en la variación de los montos mínimo (S/. 16/m²) y máximo (S/. 500/m²), que se han agrupado en 7 rangos. En este caso se observa que, aunque los rangos bajos han disminuido, estos continúan siendo los aranceles dominantes del total del área arancelada (47%), que se concentra principalmente en el sector de LVE (87%). Continuando en ese orden de intensidad principalmente en LVN-s1 (49.8%), LVS (37.5%). Mientras que los rangos medios se ubican en LVN-s2 (79.7%), LVS (62.3%), LVN-s1 (50.2%), y el rango más alto solo en LVS con un 0.2%.

En cambio, el arancel del 2020 muestra el mayor incremento en la variación de montos mínimo (S/. 51.00) y máximo (S/. 1100/m²), y que se han agrupado en 9 rangos. En este caso se muestra una clara tendencia al alza del arancel, pues la mayor parte del área arancelada (67%) pasó a situarse en los rangos medios. Los rangos bajos (4.2%) ahora se ubican exclusivamente en el sector de LVE. Los rangos medios se concentran sobre todo en LVN-s1 y LVS, con el 79% y 70% de sus territorios respectivamente. Mientras que los rangos más altos se concentran en LVN-s2, en casi el 88% de su territorio, y en un pequeño número de propiedades de LVS.

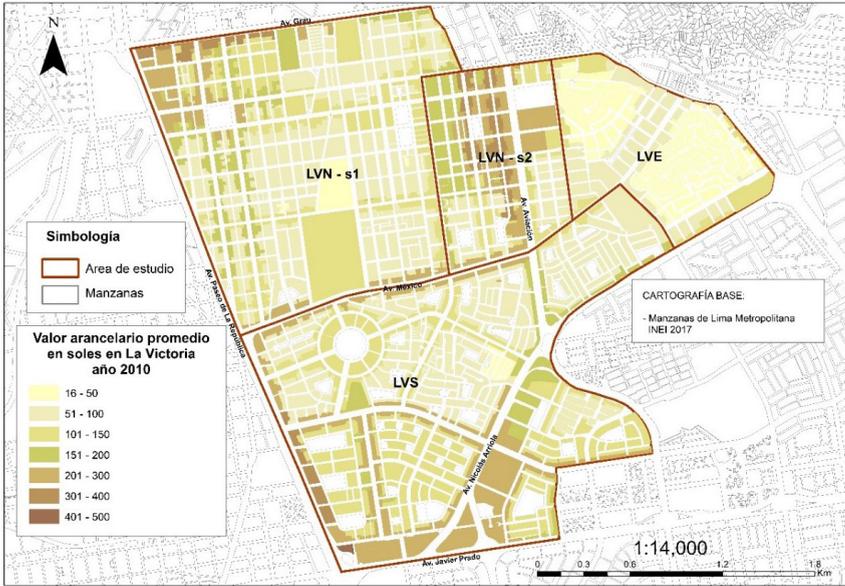


Figura 8. Plano predial de valores arancelarios de terrenos urbanos en La Victoria, 2010.

Fuente: elaboración propia con base en el Mosaico Catastral del distrito de La Victoria realizado por COFOPRI el 2019 y en la información del Plano Predial de Valores Arancelario de Terrenos Urbanos – Lima Metropolitana (2010).

Comparando los rangos establecidos para el análisis se puede obtener una imagen general de la evolución del valor del suelo en el distrito de La Victoria. En este caso, es evidente que los valores más bajos continúan ubicándose solo en LVE, donde representan más del 30% de su área y que están probablemente focalizados en las zonas de más difícil acceso y hacinadas. No obstante, la parte oriental de LVE pasó a una dinámica comercial más intensa por la cercanía a las principales vías de comunicación y a importantes puntos comerciales, lo que mejoró el valor de terreno, colocándose en el rango medio en casi el 70% de su territorio.

La intervención urbanística llevada a cabo por el municipio metropolitano en LVE dejó mejor acondicionada la zona intervenida para el apoyo a la actividad comercial textil, lo que ha ocasionado el incremento del valor del suelo, cambiando la zonificación de Vivienda Taller a Comercio Zonal en las zonas próximas a las avenidas San Pablo, México, 28 de Julio y Nicolás Ayllón, y se han construido 1,103 unidades de vivienda tipo departamento entre 2007 y 2017, posiblemente como apoyo al comercio.

En LVS los valores arancelarios más altos se ha incrementado a lo largo de los periodos de análisis, pasando de 0.2% al 30% entre 2010 al 2020, sobre todo en las vías circundantes a la urbanización Santa Catalina y en las avenidas

Paseo de la República, Nicolás Arriola y Javier Prado, establecidas como Comercio Zonal y en su interior por su potencial residencial con zonificación predominante de Vivienda de Densidad Media, con buenas condiciones de habitabilidad.

En LVN-s1, si bien es cierto que presentaba cerca del 90% de su territorio con los aranceles más bajos en el año 1999, para los siguientes periodos este disminuyó, pasando sus aranceles al rango medio, lo que estuvo acompañado del aumento del valor del suelo, principalmente en zonas localizadas al interior de los principales ejes viales con zonificación Vivienda Taller, cuyos frentes estaban destinados a Comercio Zonal. También donde se ubican los terminales de transporte interprovincial, que no eran compatibles con la zonificación propuesta.

En esta zona predominan los galpones industriales y almacenes con lotes de gran dimensión (baja consolidación edilicia). Además, se ha percibido que la zona tiene potencial como suelo comercial.

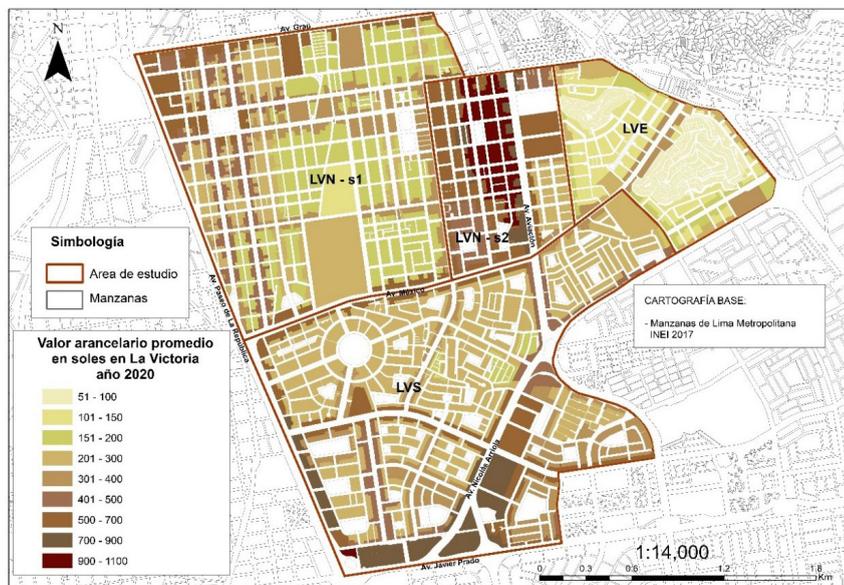


Figura 9. Plano predial de valores arancelarios de terrenos urbanos en La Victoria, 2020

Fuente: elaboración propia con base en el Mosaico Catastral del distrito de La Victoria realizado por COFOPRI el 2019 y en la información del Plano Predial de Valores Arancelario de Terrenos Urbanos – Lima Metropolitana (2020).

En LVN-s2, espacio donde predominan los locales comerciales y los talleres de confección, ocurrió el cambio de zonificación de Vivienda a Vivienda Taller y luego a Comercio, dando origen a una nueva estructura

urbana con edificaciones comerciales de mayor altura, con galerías y escaparates verticales, ocasionando la pérdida de suelo público y la aparición de vías angostas. Los empresarios dueños de talleres optaron por comprar edificaciones de diversas actividades, como hoteles, cines y teatros, para transformarlos en talleres y depósitos de producción textil (Coba, 2019). Aquí también se instalaron agencias bancarias y oficinas administrativas, y se incrementó el número de restaurantes y servicios complementarios. En 1999, el 71% del territorio de LVN-s2 se ubicaba en el rango bajo y cerca del 30% en el rango medio. Entre el 2010 y el 2020 se incrementó el rango medio y alto, ocupando los suelos de este sector los rangos más altos, por lo que se convierte en el espacio más costosos del distrito, un área con serios problemas de habitabilidad y de acceso al tráfico comercial.

Por estas consideraciones, lo que permanece constante es que el área arancelada de mayor valor continúa ubicándose en el subespacio de LVN-s2, donde las propiedades están destinadas al sector comercial y la industria textil. De este modo, el incremento del valor en LVN-s2 pudo servir como mecanismo para la expulsión de la población residente, que pertenecía a clases sociales bajas y medio bajas. Mientras que LVN-s2 pierde población y número de viviendas, esta mantiene el incremento de los valores arancelarios más altos del distrito. Esto la convierte en una zona particular, con ventajas comparativas con relación a LVN-s1, pues al igual que esta se caracteriza por su centralidad.

La estructura urbana de LVN es el resultado de la presión del uso comercial y la industria manufacturera textil en detrimento del suelo residencial. Este espacio también elimina el uso residencial, cambiando los terrenos de Vivienda a Vivienda Taller. Estas observaciones muestran un distrito que en los últimos veinte años está cambiando de perfil socioeconómico y donde la política urbana del gobierno municipal fortalece el área comercial incrementando los espacios destinados a esta actividad, lo que genera más ingresos por aranceles. Finalmente, son estas variaciones lo que provoca un clima de especulación urbana en la ciudad.

5. Conclusiones

El distrito de La Victoria ha perdido parte de su población residente en los últimos cuarenta años en dos de los tres espacios propuestos en este artículo (LVN y LVE). En cambio, LVS sigue siendo el espacio con condiciones de habitabilidad capaz de atraer nuevos residentes y donde se observa una mayor variación en los rangos del valor del terreno producto de los recientes proyectos de construcción de viviendas para residentes de clase media y media alta, y en el incremento del suelo comercial a lo largo de los principales ejes viales.

El caso de estudio analizado pone en evidencia que los tres espacios del distrito de La Victoria han crecido y decrecido con base en tres lógicas distintas de producción del espacio, generando un patrón actual de zonas segregadas,

en algunos casos sin conexión y con estructuras urbanas transformadas como resultado del cambio de zonificación de Vivienda a Comercio, elevando el valor de pequeñas áreas en función a dicha actividad. Esto ha motivado la expulsión de la población residente.

Entre tanto, el uso residencial continuó relegado mientras la población residente del distrito seguía descendiendo, reduciéndose en 15.01% con una tasa de decrecimiento anual de -1,8% (INEI, 2007). Ambos fenómenos, crecimiento comercial y disminución del área residencial, reconfiguraron los rangos arancelarios en La Victoria.

En ese sentido, la zonificación solo regula el suelo en función de las demandas económicas, respondiendo a intereses particulares y no a demandas físicas y/o sociales. Tal como afirmó Acuña (s/f):

Los vecinos que perdieron el parque Cánepa, en La Victoria, para dar paso a un centro comercial y a una cadena de restaurantes, saben de la invaluable pérdida de un espacio vital, aunque la municipalidad cobre más rentas con un medio ambiente insalubre y en condiciones de calcutización al interior de los locales comerciales, frente a lo que ningún organismo técnico se pronuncia ni interviene.

Sin duda, esto es un factor de expulsión de la población que pierde espacio y abandona el distrito buscando mejores condiciones de habitabilidad.

Finalmente, este artículo puede servir de modelo para explicar el devenir de los distritos céntricos de Lima Metropolitana, donde se observa un crecimiento urbano acelerado a mediados del siglo XX y una reducción de su población residente en las décadas finales de aquel siglo. Este fenómeno no llevó aparejada una desaceleración de sus actividades económicas, todo lo contrario. El surgimiento de nuevas actividades económicas fue lo que reconfiguró la estructura urbana del distrito de La Victoria en varios espacios, originando la fragmentación que hoy vemos. Esta situación contrasta con lo ocurrido en los distritos periféricos de la capital, donde al parecer estas tendencias son distintas debido a que cuentan con una mayor área para el crecimiento urbano y expansión demográfica.

Bibliografía

- Acuña, P. (s/f). El urbanismo en Lima: Por negligencia municipal se pierden los espacios públicos. En: Hatun Llaqta. <https://www.urbanoperu.com/perullaqta/El-Urbanismo-en-Lima>
- Cerna, R. (2015). Las alteraciones en el uso del entorno urbano de los estadios metropolitanos: estadio Alejandro Villanueva-La Victoria. *Investiga territorios*, 1, 53-71.
- Cisternas, C.; V. Monayar y C. Pedrazzani (2012). Estructura urbana y estructura de precios del suelo. Análisis de las transformaciones del espacio urbano en la zona noroeste de la ciudad de Córdoba-Argentina. *Breves Contribuciones del Instituto de Estudios Geográficos*, 23, 31-53.

- Coba, K. (2019). Gamarra: ¿cómo surgió el emporio comercial que hoy busca librarse de los ambulantes? *Revista Somos*. <https://elcomercio.pe/somos/historias/gamarra-surgio-emporio-comercial-hoy-busca-librarse-ambulantes-noticia-nndc-616392-noticia/?ref=ecr>
- Haymes, F. y E. Peláez (2017). La obra de Enace, el epílogo de la vivienda social construida por el estado. *Limaq*, 3, 129-142.
- Instituto Nacional de Estadística e Informática (1981). *Censos Nacionales 1981. VIII de Población y III de Vivienda*. <http://censos.inei.gob.pe/censos1981/redatam/#>
- Instituto Nacional de Estadística e Informática (1993). *Censos Nacionales 1993. IX de Población y IV de Vivienda*. <http://censos.inei.gob.pe/censos1993/redatam/>
- Instituto Nacional de Estadística e Informática (2007). *Censos Nacionales 2007. XI de Población y VI de Vivienda*. <http://censos.inei.gob.pe/Censos2007/redatam/>
- Instituto Nacional de Estadística e Informática (2013). *Estadísticas Municipales 2011*. Lima, INEI.
- Instituto Nacional de Estadística e Informática (2017). *Censos Nacionales 2017. XII de Población y VII de Vivienda y III de Comunidades Indígenas*. <https://censos2017.inei.gob.pe/redatam/>
- Maldonado, H. y Torre, J. (2010). Los barrios obreros de la Junta Pro Desocupados: nuevas formas de plantear lo urbano en Lima en la década del 30. *Investigaciones Sociales*, 14 (24), 189-208.
- Matos Mar, José (1984). *Desborde popular y crisis del Estado*. Lima, Instituto de Estudios Peruanos.
- Muguruza, L. et al. (inédito). *Apuntes sobre la historia del crecimiento urbano del distrito La Victoria (1920-2020)*.
- Ortiz, R. (2012). *Plan Piloto de Lima. 1949: Significado Histórica de una Vieja Utopía*. [Tesis para optar el grado de Magister. Universidad Nacional de Ingeniería], Lima.
- Pasquel, E. (2005). Lima la horrible: Propiedad, zonificación y el mito del planeamiento urbano. *Revista de Economía y Derecho*, 2 (7), 1-17.
- Paz Soldán, C. (1957). *Lima y sus suburbios*. Lima, Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
- Ponce, C. (1994). *Gamarra Formación, Estructura y Perspectivas*. Lima, Fundación Friedrich Ebert.
- Vega-Centeno, Pablo (2005). *La movilidad (espacial) urbana como encrucijada. Dinámicas de la vida cotidiana popular en Chosica y desafíos del urbanismo*. [Tesis para optar el grado de Doctor, Université Catholique de Louvain], Louvain-La Neuve.