



Fotografía tomada por el autor.

Las dos caras de una ciudad: planificación y segregación urbana en el barrio de Monserrate

Emil Faryd Grijalva Flores

Ciencia Política

emil.grijalva@unmsm.edu.pe

Universidad Nacional Mayor de San Marcos

 <https://orcid.org/0009-0007-6809-7629>

Resumen

Este ensayo realiza un análisis crítico de la gestión del Centro Histórico de Lima (CHL) a través de la Gerencia de Planificación, Gestión y Recuperación del Centro Histórico de Lima (PROLIMA) y su impacto en la segregación urbana. Se explora cómo las políticas centradas en la conservación patrimonial y el turismo han provocado una distribución desigual de la atención y los recursos entre los barrios del CHL, poniendo especial énfasis en el caso del barrio Monserrate. A pesar de su riqueza histórica y cultural, Monserrate ha sido marginado en términos de inversión y atención municipal, lo que ha resultado en un significativo deterioro de su infraestructura y una elevada vulnerabilidad a desastres naturales. Este ensayo revela que las intervenciones de PROLIMA priorizan las áreas con mayor potencial turístico, dejando a Monserrate y otros barrios similares en un estado de abandono. Esta inacción se cataloga como segregación por *default*, una perspectiva que explica cómo la omisión deliberada o negligente de políticas inclusivas perpetúa la exclusión y marginalización de ciertos barrios. El ensayo concluye que las políticas urbanas en el Centro Histórico de Lima han favorecido la restauración de monumentos y el turismo cultural, relegando barrios como Monserrate y perpetuando la segregación socioespacial. Se cuestiona la eficacia del Plan Maestro del Centro Histórico de Lima (PMCHL) debido a la falta de participación ciudadana, lo que ha desconectado las políticas urbanas de las realidades cotidianas. Además, se destaca la resistencia vecinal en Monserrate como respuesta a la negligencia y exclusión municipal, resaltando el carácter residencial que aún posee esta zona.

Palabras clave

Segregación por default, centros históricos, planificación urbana, Monserrate



The two faces of a city: Planning and urban segregation in the Monserrate neighborhood

Emil Faryd Grijalva Flores

emil.grijalva@unmsm.edu.pe

Universidad Nacional mayor de San Marcos

 <https://orcid.org/0009-0007-6809-7629>

Abstract

This essay makes a critical analysis of the management of the Historic Center of Lima (CHL) through the Management of Planning, Management and Recovery of the Historic Center of Lima (PROLIMA) and its impact on urban segregation. It explores how policies focused on heritage conservation and tourism have led to an unequal distribution of attention and resources among the neighborhoods of the CHL, with special emphasis on the case of the Monserrate neighborhood. Despite its historical and cultural richness, Monserrate has been marginalized in terms of municipal investment and attention, resulting in significant deterioration of its infrastructure and high vulnerability to natural disasters. This essay reveals that PROLIMA's interventions prioritize areas with greater tourism potential, leaving Monserrate and other similar neighborhoods in a state of neglect. This inaction is categorized as segregation by default, a perspective that explains how the deliberate or negligent omission of inclusive policies perpetuates the exclusion and marginalization of certain neighborhoods. The essay concludes that urban policies in Lima's Historic Center have favored the restoration of monuments and cultural tourism, relegating neighborhoods such as Monserrate and perpetuating socio-spatial segregation. The effectiveness of the Master Plan for the Historic Center of Lima (PMCHL) is questioned due to the lack of citizen participation, which has disconnected urban policies from everyday realities. In addition, neighborhood resistance in Monserrate is highlighted as a response to municipal negligence and exclusion, highlighting the residential character that this area still possesses.

Keywords

Segregation by default, historical centers, urban planning, Monserrate

1. Introducción

En el Centro Histórico de Lima (CHL o El Centro) se viene ejecutando, desde hace cinco años y con apoyo PROLIMA, un proceso de renovación constante del patrimonio. Vemos cómo la riqueza patrimonial del CHL se nos presenta como un enorme arsenal de monumentos que vienen siendo restaurados, como iglesias, balcones y plazas. No obstante, debido a la fragmentación dentro del CHL, hay necesidades paralelas que están siendo eclipsadas por la conservación monumental de ciertas áreas (Dammert, 2018). A raíz de ello, esta investigación amplía el debate frente a la posible presencia de segregación por *default*, puesto que lo observado entra en los parámetros de un tipo de segregación que pasa inadvertida, pero que marginaliza y estigmatiza a las y los residentes de Monserrate (Carman et al., 2013).

La investigación comienza con una delimitación exhaustiva del concepto de segregación urbana, considerando la variedad y complejidad de los debates teóricos en torno a este fenómeno. Este primer paso es crucial para establecer un marco conceptual claro que permita entender las múltiples dimensiones y manifestaciones de la segregación en el contexto urbano. Tras ello, se analiza en profundidad cómo la planificación urbana puede contribuir a la perpetuación de la segregación, específicamente en la implementación de su accionar. Se hace énfasis particular en la omisión sistemática de ciertos barrios en los procesos de planificación, lo que permite desarrollar y robustecer el concepto de “segregación por default”. Este concepto, que se refiere a la exclusión espacial resultante de la falta de intervención estatal, es analizado en detalle para comprender cómo las políticas de omisión se traducen en desigualdades socioespaciales que afectan directamente a las comunidades más vulnerables.

Luego, se analiza el papel de PROLIMA como agente que contribuye a la segregación urbana, centrándose en su Plan Maestro, Reglamento Único y las estrategias de planificación implementadas. Aunque estos instrumentos están teóricamente diseñados para promover un desarrollo urbano equitativo, en la práctica, acentúan las desigualdades en el Centro Histórico. Mientras algunas áreas reciben inversiones significativas para su restauración, otras, como Monserrate, permanecen en abandono y deterioro. Esto evidencia una distribución desigual de recursos y atención en la gestión del patrimonio (Carrión, 2005; Delgadillo, 2011).

El análisis de Monserrate es pertinente debido a la escasa atención que ha recibido en la literatura académica. A diferencia de áreas como Barrios Altos, que enfrenta tensiones por la ocupación de predios cercanos a zonas comerciales, Monserrate no experimenta estas dinámicas conflictivas. Sin embargo, su degradación está relacionada con su menor prioridad en las acciones de renovación urbana, lo que refuerza el contraste y la marginalización frente a las zonas embellecidas. Esta falta de intervención podría perpetuar o agravar las condiciones de vulnerabilidad y deterioro en el área, lo cual sugiere una posible política de exclusión en los procesos de renovación del CHL.

2. Revisión de las desigualdades en la ciudad desde la segregación urbana

2.1 Una delimitación teórica de la segregación urbana

Para explicar la segregación urbana, es necesario entender qué es la segregación en un espacio. En términos sociológicos, el significado de segregación es: “la ausencia de interacción entre grupos sociales y refleja diferencias o desigualdades dentro de un colectivo, separando a los sujetos en distintas categorías valorativas” (Natera et al., 2017, p. 4). En consecuencia, la segregación espacial no solo muestra las desigualdades sociales, sino que también las arraiga e intensifica, lo cual resulta en una ciudad fragmentada. Esta dinámica perpetúa un ciclo de desigualdad que afecta la cohesión social y la movilidad económica en la ciudad.

Para comprender la segregación urbana, es esencial analizar cómo las ciudades, como estructuras sociales, refuerzan las desigualdades existentes. La organización espacial no es accidental, sino es resultado de procesos históricos, económicos y políticos que han moldeado la distribución de los grupos sociales en el entorno urbano. Brun (1994, citado en Castillo y Méndez, 2011) define la segregación socioespacial como “la distribución desigual de ciertos grupos sociales en el espacio urbano” (p. 41). La configuración espacial no solo refleja las desigualdades, sino que también las reproduce, lo cual se evidencia en barrios de lujo junto a zonas de pobreza extrema, la diferenciación de servicios y la falta de integración comunitaria.

El presente texto aborda cómo la segregación urbana está influida por la planificación urbana (Aymerich, 2004). Decisiones sobre zonificación, asignación de recursos y proyectos de recuperación patrimonial favorecen a ciertos sectores, concentrando ventajas y desventajas en distintas áreas. Las políticas de renovación urbana, presentadas como mejoras, pueden desplazar a poblaciones vulnerables y aumentar la exclusión social, intensificando la segregación. Siguiendo esta línea teórica, es crucial reconocer que la comprensión de la segregación urbana no solo implica identificar la desigual distribución espacial de bienes y servicios, sino también las construcciones de sentido (representaciones, descalificaciones y estigmatizaciones) que las fundamentan (Wacquant, 2014). Estos significados influyen en cómo se vive y perpetúa la segregación, afectando las interacciones sociales y las oportunidades disponibles para distintos grupos en la ciudad.

Además, las dinámicas históricas son clave en la configuración de la segregación urbana. En muchas ciudades, la segregación actual es resultado de procesos históricos de colonización, migración y desarrollo económico, que han reforzado las diferencias espaciales. Este legado se refleja en la persistencia de barrios con características socioeconómicas y demográficas distintivas. Como afirman Guzmán y Hernández (2013), esta diferenciación histórica “genera tensiones sociales, utilizando el espacio como herramienta en el proceso de identificación social, donde comienza la fragmentación” (p. 45). Así, las dinámicas históricas no solo han moldeado la configuración espacial, sino que han dejado un legado crucial para entender la complejidad de la segregación urbana y sus impactos en la cohesión y el desarrollo social.

Definir la segregación de manera general no es sencillo y no existe un consenso generalizado (Dadashpoor y Keshavarzi, 2024). Tras ofrecer una visión panorámica, es crucial abordar el tema desde una perspectiva más específica, con mayor focalización en la planificación urbana. Aunque la segregación se percibe como una división deliberada dentro de una ciudad (Barbary, 2004; Betroni, 2018; Rodríguez, 2014), también se analiza como un efecto directo de las políticas y decisiones de las instituciones de planificación urbana. Este enfoque permitirá entender mejor cómo las acciones institucionales perpetúan las desigualdades socioespaciales.

2.2 Explicaciones de la segregación en la ciudad desde la planificación urbana

Este apartado revela cómo la planificación urbana y las decisiones políticas pueden perpetuar y exacerbar la segregación espacial: la falta de políticas integradas refleja no solo negligencia institucional, sino también una falta de reconocimiento del problema. El escaso desarrollo y las condiciones marginales persistentes en ciertos sectores; junto con la desintegración y violencia, muestran cómo la planificación urbana puede tener efectos profundos y duraderos. Álvarez y Cavieres (2016) describen cómo la falta de planificación urbana con enfoque social en una comuna de Chile ha llevado a la exclusión progresiva de un grupo marginado. Así, la ausencia de una planificación inclusiva refleja la mirada segregadora de las instancias estatales.

La experiencia de los habitantes de áreas marginales varía según la génesis social del territorio, la relación con el Estado y las diferencias generacionales, lo que influye en su percepción de la marginación. Álvarez y Cavieres (2016) describen la “sociedad de la espera” como un fenómeno que abarca no solo la expectativa de mejoras, sino también los intercambios sociales y simbólicos que se desarrollan en torno a estos territorios, los cuales se naturalizan como formas de entender la realidad social. Por su parte, Martha Schteingart (2001) señala que la intervención estatal en la vivienda puede reforzar las dinámicas del capital y provocar patrones de segregación socioespacial, donde la planificación urbana se convierte en un mecanismo de control que prioriza el beneficio económico sobre la inclusión de los más vulnerables. Asimismo, Marques da Costa y Antonello (2021) evidencian una lógica segregacionista en Londrina, Brasil, enfocada en las oportunidades para implementar políticas de vivienda social.

Sabatini y Soler (1995) sostienen que una gestión urbana que no atiende las necesidades sociales es cómplice de la segregación espacial. Esta complicidad se manifiesta tanto en acciones deliberadas como en la ausencia de políticas efectivas para enfrentar desigualdades. Esto revela una paradoja: la planificación urbana, en teoría orientada a la equidad, puede convertirse en un catalizador de la segregación si no se considera adecuadamente la distribución justa de recursos. En el siguiente apartado, se explora cómo la negligencia o la omisión de las autoridades contribuye a esta exclusión en el espacio urbano.

2.3 Aproximaciones a la conceptualización de segregación por default

¿Por qué denominarla “segregación por default” y no simplemente “segregación”? A diferencia de las políticas explícitas de discriminación o exclusión, la segregación por default se refiere a los efectos socioespaciales de un prolongado abandono estatal en áreas urbanas relegadas. Este fenómeno se configura a partir de la inacción estatal y del funcionamiento inherente del espacio urbano y sus mercados. Por ello, nuestra investigación se centra en analizar y evidenciar cómo la desatención municipal, reflejada en programas y planes maestros, contribuye a perpetuar esta modalidad de segregación.

Carman et al. (2013) identifica cuatro tipos de segregación: acallada, por default, presuntamente indolente o positiva, y agravada. La segregación por default, en particular, surge de la negligencia estatal en zonas marginadas. A diferencia de la segregación intencional, que promueve la separación de grupos sociales, la segregación por default resulta de fuerzas económicas, sociales y urbanísticas que, sin una intención explícita, generan separación y estratificación espacial. Este desequilibrio no requiere una política de exclusión: es consecuencia de un desarrollo urbano selectivo.

La infraestructura y calidad de los servicios públicos son claves en la segregación por default. Las inversiones tienden a concentrarse en áreas favorecidas, con mayor capacidad para atraer recursos y ejercer influencia política, mientras que las zonas marginadas reciben menos atención, perpetuando un ciclo de desinversión y deterioro. Aunque no exista una política explícita de segregación, la falta de inversión segrega de facto a estas áreas. Carman et al. (2013) argumentan que la segregación por default surge del abandono estatal prolongado en zonas relegadas, donde la concentración de poblaciones desfavorecidas no siempre es resultado de una exclusión deliberada.

Estos procesos, aunque buscan revitalizar áreas y mejorar la calidad de vida, suelen desplazar a los residentes originales de menores ingresos por el aumento de precios y el cambio socioeconómico del barrio (Lopez y Paraizo, 2022). Así, la renovación urbana, en lugar de integrar, termina excluyendo a los antiguos residentes y profundizando esta segregación urbana. Bourdieu señala que “el barrio estigmatizado degrada simbólicamente a quienes lo habitan, [...] ya que, al estar privados de todas las cartas de triunfo necesarias para jugar en los diferentes juegos sociales, no comparten sino su común excomunión” (1999, citado en Girola y Thomasz, 2015, p. 6). Este estigma no solo afecta la imagen pública de los habitantes, sino que consolida su exclusión sistémica, actuando como un mecanismo de control social que perpetúa la segregación al mantener a los residentes en desventaja estructural.

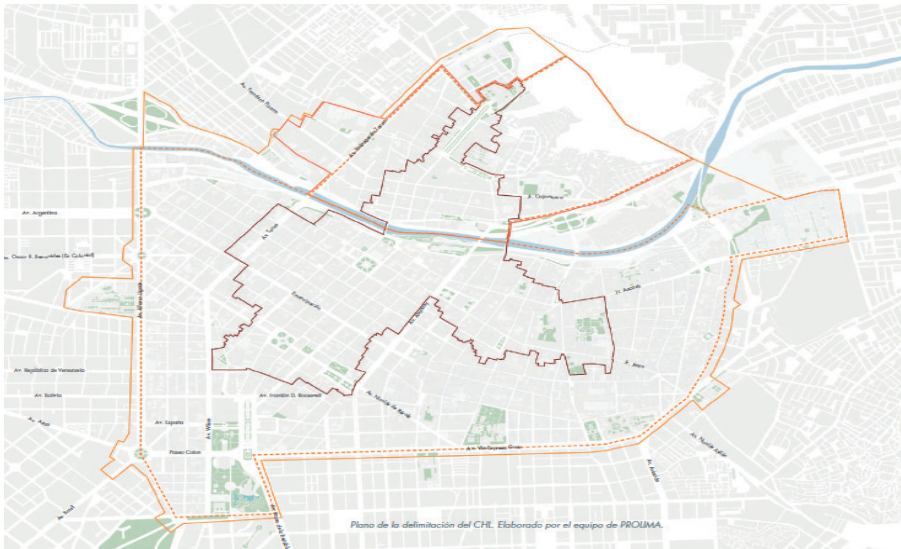
Este tipo de segregación es un proceso complejo, resultado de diversas dinámicas económicas, urbanísticas y políticas. Aunque no proviene de una acción municipal concreta, sus efectos son igualmente dañinos. Al ignorar sistemáticamente las necesidades de los barrios más vulnerables, se prioriza el embellecimiento turístico sobre la justicia espacial (Soja, 2009). Esta omisión legitima la exclusión y marginalización en el paisaje urbano. La clase política y los planificadores urbanos, al no confrontar estas desigualdades, perpetúan una segregación que destruye el tejido social y priva a las comunidades de su derecho a la vivienda.

3. Segregación y políticas de renovación urbana en Monserrate

3.1. El papel de PROLIMA como un agente segregador

Aunque la Gerencia de Planificación, Gestión y Recuperación del Centro Histórico de Lima (PROLIMA) no es el foco principal de esta investigación, su creación surgió para gestionar el patrimonio cultural y la conservación del CHL a fin de prevenir una posible “museificación”¹. La presente investigación argumenta que PROLIMA ha incurrido en un abandono municipal progresivo en las áreas precarizadas, lo que ha generado una forma de segregación urbana por omisión. Para respaldar esta afirmación, se analiza el Reglamento Único de Administración del Centro Histórico y el Plan Maestro del Centro Histórico de Lima (PMCHL).

Figura 1. Demarcación del Centro Histórico de Lima



Fuente. Tomado de Municipalidad Metropolitana de Lima (2018).

A partir de un análisis del Reglamento de PROLIMA, es posible identificar que se han establecido principios orientados a la restauración y renovación de los monumentos del CHL, con énfasis en que el factor social —tema central del presente estudio— es esencial para mantener un Centro Histórico dinámico. En el Capítulo II de dicho reglamento, se señala la relevancia de mitigar las desigualdades urbanas promoviendo la justicia social y priorizando el bienestar colectivo por encima del interés privado (Municipalidad Metropolitana de Lima, 2019). En particular, el artículo 14 menciona que “se realizarán proyectos de regeneración urbana, ofreciendo soluciones a los problemas sociales existentes, con el objetivo de mejorar las condiciones de habitabilidad, considerando

¹ Concepto extraído del trabajo de Jaramillo y Del Cairo (2013).

la desigualdad económica y social en la recuperación de los centros históricos” (Municipalidad Metropolitana de Lima, 2019, p. 19). Esto sugiere que PROLIMA, en sus disposiciones normativas, reconoce las desigualdades socioeconómicas presentes en el CHL y la necesidad de mejorar la infraestructura habitacional debido a la precariedad y creciente tugurización en la zona.

Siguiendo lo anterior, al revisar detenidamente el PMCHL (2018), se observa que también se resalta esta condición sobre las viviendas en el Centro. En la introducción de su apartado “2.5. Diagnóstico habitacional”, se logra ver lo siguiente:

La tendencia al despoblamiento ha producido la progresiva precarización de la vivienda en el CHL debido, entre otras cosas, a la deficiente calidad de los servicios básicos y al deterioro de los inmuebles, originado por el cambio de los usos tradicionales de suelo hacia el comercio de carácter metropolitano y usos relacionados, tales como depósitos. (p. 32)

Es evidente que PROLIMA no mira el problema de los tugurios en el Centro como un asunto aislado, sino que lo correlaciona como la causa del déficit poblacional que se vive en el CHL. A raíz de este diagnóstico, PROLIMA afirma que se tomarán medidas urgentes para abordar de forma integral el problema de la vivienda y el despoblamiento de la ciudad.

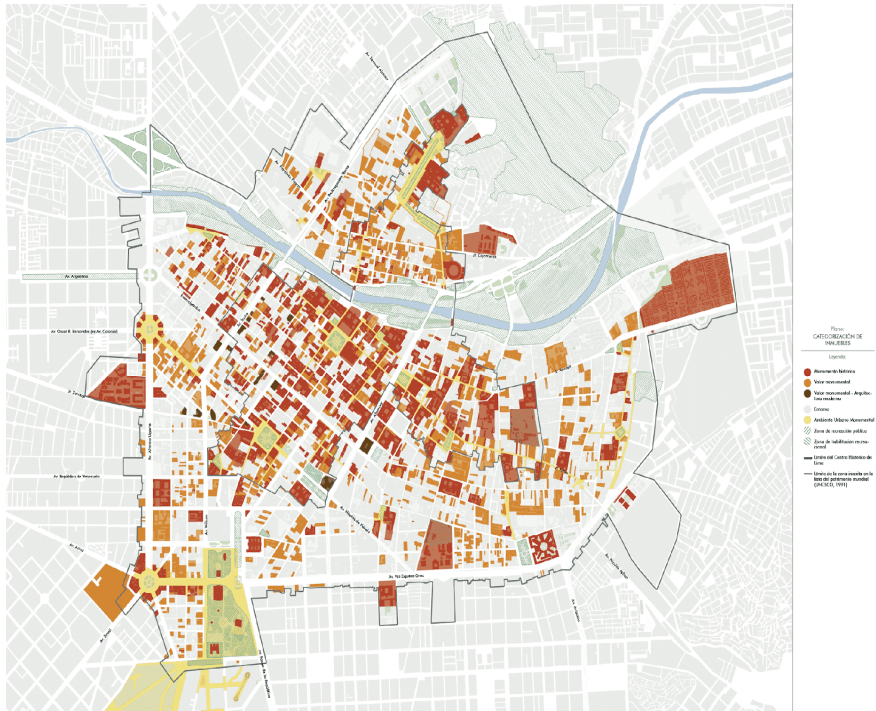
Un aspecto relevante que el PMCHL reconoce con precisión es la necesidad de acciones ante desastres como sismos, incendios y lluvias, así como la existencia de barrios más vulnerables frente a estas catástrofes. En el apartado 2.6, titulado “Diagnóstico de gestión del riesgo de desastres”, se afirma que “se identificaron las zonas de Monserrate, Barrios Altos, Huerta Perdida y Mesa Redonda como áreas en las que se deben aplicar medidas prioritarias, dado que presentan una suma de condiciones de peligro alto” (Municipalidad Metropolitana de Lima, 2018, p. 35). Este diagnóstico es fundamental, ya que la identificación de estas áreas vulnerables permite una planificación más efectiva y orientada a que PROLIMA intervenga de manera urgente en dichas zonas.

No obstante, las acciones de PROLIMA en los cinco años de vigencia del Plan Maestro se alejan de los principios y diagnósticos planteados. Los derrumbes e incendios en los patrimonios-tugurios del CHL son acontecimientos recurrentes (Obando, 2023; Gonzales, 2024; Giraldo, 2024). Desde la academia se ha generado un creciente interés por estudiar estas problemáticas. Dammert (2018) analiza el uso de viviendas precarias en Barrios Altos y el impacto del desalojo en posesionarios e inquilinos; López et al. (2023) estudian las dinámicas de desplazamiento social durante la pandemia en Barrios Altos y Monserrate; y Luna (2020) aborda el rol de los almacenes en la degradación patrimonial en Cinco Esquinas.

En los cinco años de aplicación del Plan Maestro y los treinta años de la Gerencia de Planificación del CHL, PROLIMA ha priorizado políticas monumentalistas, como la restauración de la Iglesia de Santo Domingo, la recuperación del Panteón de los Próceres y la renovación de plazas emblemáticas como Bolognesi y Dos de Mayo, además de importantes trabajos arqueológicos en varias áreas (PROLIMA, 2024). En esta línea, Carrión (2005) señala que estas políticas, al enfocarse en la conservación del patrimonio físico por encima del bienestar social, pueden agravar las desigualdades socioeconómicas

y fomentar la exclusión. Así, el Plan Maestro ha favorecido los monumentos del Damero en lugar de atender al Centro Histórico en su conjunto (Riofrío, 2020), profundizando la segregación en barrios racializados y empobrecidos (INEI, 2018).

Figura 2. *Inmuebles declarados monumentos y con Valor monumental en el CHL*



Fuente: Tomado de Municipalidad Metropolitana de Lima (2018).

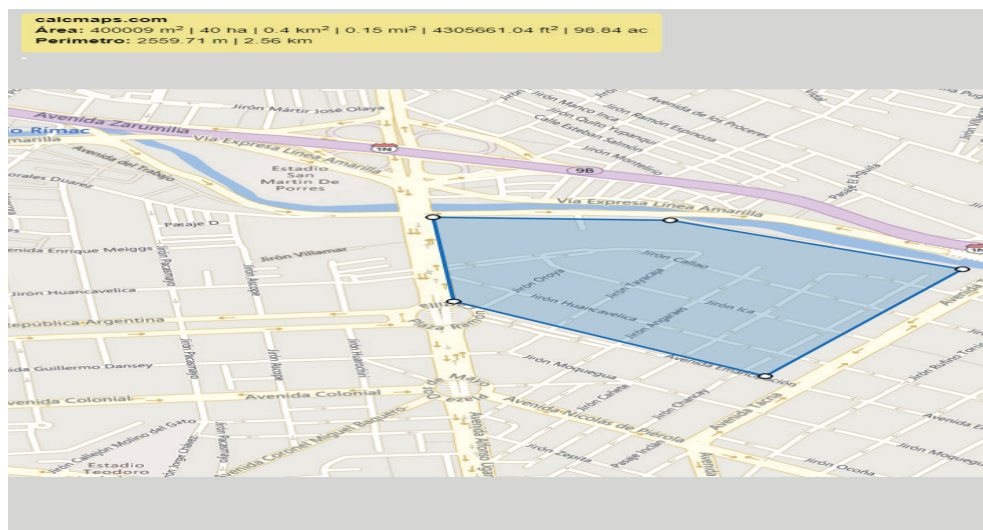
Si bien los monumentos son un bien cultural valioso y su recuperación debe ser inmediata (Iamandi, 2019), existe un dilema cuando este patrimonio está turgurizado (Delgadillo, 2011): no se puede intervenir debido a que son propiedad de particulares y el Estado no puede invertir dinero público en predios privados (Adrianzén, 2022). Sin embargo, muchos de estos predios habitados son monumentos históricos o con valor monumental (ver Figura 2). He ahí la contradicción patrimonio-tugurio que encontró PROLIMA desde su origen y que, pese a sus 30 años de existencia, no ha podido resolver. Han perdurado barrios con una alta concentración de patrimonios turgurizados en condición segregada, lo cual ha generado el paulatino despoblamiento del CHL, que terminará convirtiéndolo en un Centro muerto.

3.1 Constatación de Monserrate como objeto segregado

El barrio de Monserrate, situado en el lado oeste del Centro Histórico de Lima, ha sido durante décadas un símbolo de la riqueza cultural y arquitectónica de la ciudad. Cuenta con una superficie de 40 hectáreas, lo cual abarca aproximadamente 20 cuadras (ver Figura 3). A pesar de su tamaño reducido, el 66% de su área está destinado a uso

residencial (Municipalidad Metropolitana de Lima, 2019) y su perímetro cuenta con una riqueza patrimonial que abarca cerca del 45% del total (Córdova et al., 2022). Sin embargo, la falta de intervención municipal ha convertido a Monserrate en un emblema de cómo la desatención oficial puede impactar negativamente en una comunidad. Las 40 hectáreas de Monserrate están marcadas por una infraestructura en declive, con calles en mal estado y edificios históricos que requieren restauración inmediata.

Figura 3. *Demarcación del barrio Monserrate*



Fuente: Elaboración propia con CalcMaps.

La presente sección se enfoca en analizar la desatención municipal en Monserrate basado en el análisis de documentos de gestión de PROLIMA, así como en fuentes primarias, incluyendo videoreportajes, notas periodísticas y una revisión de la literatura académica. Estas fuentes proporcionan una visión crítica y detallada de la situación en Monserrate. Además, el análisis se enriquece con un enfoque introspectivo vivencial, lo cual permite una comprensión más profunda y personal de los desafíos y realidades que enfrentan los residentes, sin que este enfoque forme parte de una metodología formal.

El estudio del barrio de Monserrate es crucial en el ámbito académico para comprender las dinámicas complejas que emergen en los centros históricos durante procesos de renovación urbana. Es necesario ir más allá de la simple categoría de gentrificación, pues, en Monserrate, la falta de regulación de los predios introduce nuevas dimensiones al análisis. Roldán (2017) argumenta que no todos los centros históricos son igualmente propensos a la gentrificación, ya que este fenómeno no sigue un patrón uniforme. Monserrate, a diferencia de otros barrios del Centro, no experimenta desalojos o desplazamientos directos de manera constante; en cambio, se enfrenta a un abandono institucional que perpetúa su precariedad habitacional, exacerbando el contraste con áreas que han sido objeto de embellecimiento y revitalización.

El Plan Maestro vigente ha sido un catalizador para el incremento de acciones de renovación estructural, como lo refleja el boletín *Memoria PROLIMA 2019-2022*. En este documento se destaca la concreción de varios programas de intervención, algunos de ellos originados por la aprobación del PMCHL, mientras que otros respondieron a eventos imprevistos, como incendios, derrumbes y la pandemia de COVID-19 (Municipalidad de Lima, 2022). No obstante, la atención dedicada al barrio de Monserrate en *Memoria PROLIMA 2019-2022* se limita a tres programas principales:

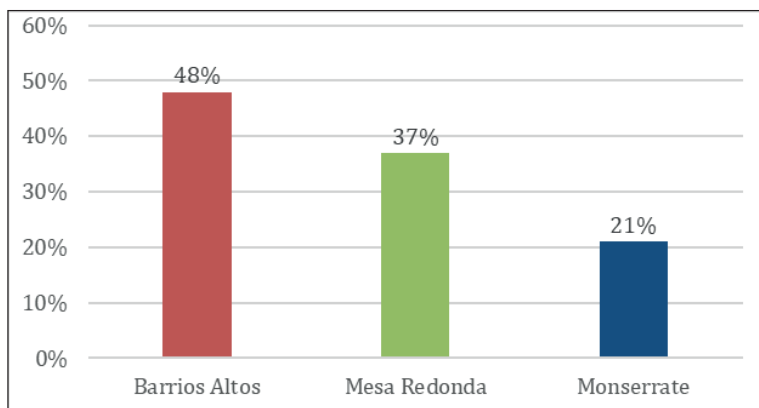
- “Tu quinta, nuestra quinta: ¡cuidémosla juntos!”: En 2021, se fiscalizaron 36 quintas, entre Monserrate y Cotabambas, sin detalles específicos sobre cuántas pertenecen a cada barrio. Este programa buscó fiscalizar y generar cercanía con los vecinos, además de limpiar los espacios comunes dentro de las quintas.
- “Gestión de registro de Patrimonio Cultural”: Se apuntalaron 103 inmuebles en todo el CHL, principalmente en sus entradas, como medida preventiva y de mitigación de desastres.
- “Recuperación del canal de Monserrate”: Con un valor de S/ 34 970 569, esta obra es parte de las 66 intervenciones del Proyecto Especial Paisajístico Río Rímac, y constituye un anteproyecto aprobado, lo que indica que el barrio tendrá su único espacio público renovado.

Al analizar estas intervenciones, se observa que las dos primeras son de carácter preventivo. La primera solo estableció lazos comunitarios durante 2021, sin continuidad, y la segunda se centró en mitigar daños ante sismos mediante el apuntalamiento de predios, principalmente en el Damero, sin promover una recuperación integral. La tercera intervención, la puesta en valor de la plazuela de Monserrate, es solo una de las 45 obras ejecutadas por PROLIMA en el CHL. De estas, 26 se realizaron en el Damero, 13 en Barrios Altos, y solo 2 en Monserrate y Mesa Redonda (Municipalidad de Lima, 2022).

De acuerdo con la Figura 4, Monserrate se posiciona como la tercera zona con mayor cantidad de bienes culturales inmuebles en el Centro Histórico de Lima (CHL), con un alarmante 21% de su superficie en condiciones críticas. A pesar de esta grave situación, la Municipalidad Metropolitana de Lima (MML) ha optado por concentrar sus esfuerzos en áreas con mayor potencial económico, como el Damero de Pizarro, reconocido por su valor simbólico y atractivo turístico². Esta preferencia no solo ignora las necesidades apremiantes de Monserrate, sino que también refuerza la desigualdad entre las zonas renovadas y los barrios precarios, donde se encuentra un patrimonio cultural material e inmaterial de gran relevancia (Córdova et al., 2022).

2 Según una encuesta del Ministerio de Comercio Exterior y Turismo del Perú (2019) a los turistas que visitaron Lima, el Damero de Pizarro obtuvo el primer lugar en atractivo turístico y el segundo en razones de agrado.

Figura 4. Porcentaje de bienes inmuebles culturales en condición precaria detallados por ámbito vecinal en el CHL (2019)



Fuente: Adaptado de Municipalidad Metropolitana de Lima (2019).

Esta problemática se enmarca en lo que Carrión (2005) denomina “centros históricos pobres” (p. 92), donde la pobreza acumulada en sectores vulnerables convierte a estos espacios en áreas de alta marginalización. Esta situación no solo afecta la conservación del patrimonio, sino que perpetúa ciclos de pobreza y degradación urbana. El contraste entre el valor patrimonial de los inmuebles y la vulnerabilidad social de sus residentes revela la carencia de políticas de intervención y planificación inclusiva. A continuación, se presentan tres casos específicos que ilustran cómo esta precariedad refleja los efectos más amplios de la marginalización en los centros históricos de la región (ver figuras 7, 8 y 9). Estos ejemplos muestran cómo la falta de atención estatal contribuye a la perpetuación de la exclusión social y la degradación del entorno, consolidando la precariedad como una característica intrínseca de estos espacios.

Figura 5. Quinta San Martín en la cuadra 5 del jirón Tayacaja con categoría de monumento histórico³ con derrumbes internos debido al sismo del 2007



Fuente: Elaboración propia.

3 Según mapa visualizado en el PMCHL (PROLIMA, 2019).

En la quinta San Martín (Figura 5), una de las pocas edificaciones de Monserrate que experimentó un derrumbe significativo con la pérdida de casi 1/8 de su estructura hace más de dos décadas, los vecinos han asumido un rol activo frente a la falta de intervención municipal. La respuesta de la comunidad refleja un fenómeno típico en los tugurios, donde la segregación urbana es normalizada por los propios residentes que ven el abandono institucional como una constante (Mesías y Suárez, 2001). Ante esta situación, la Junta Vecinal ha organizado diversas actividades pro-fondos, con el objetivo de restaurar colectivamente la entrada de la avenida Tayacaja, un acceso clave que se encuentra en riesgo de derrumbe. Durante los últimos seis meses, se han convocado cuatro asambleas en las que aproximadamente 60 familias participaron de forma activa en su búsqueda de soluciones concretas para este problema. A pesar de los esfuerzos vecinales y la movilización comunitaria, hasta la fecha solo han logrado reunir los fondos suficientes para llevar a cabo una restauración parcial.

Figura 6. *Jirón Tayacaja cuadra 1, lugar del incendio del 29 de julio del 2020 donde 60 familias quedaron desamparadas.*



Fuente: Elaboración propia.

El incendio que azotó esta parte del barrio en el 2020 perjudicó a 60 familias. Si bien los damnificados recibieron ayuda de la MML en su misma locación, esta fue por un momento determinado: se tenía previsto trasladarlos a Surco para luego brindarles un terreno en el distrito de San Martín de Porres (Jesús García Vlogs, 2020). Cuando los vecinos pusieron resistencia a fin quedarse en su lugar de residencia, la ayuda que se les brindó (carpas, baños portátiles, etc.) se les fue quitada (López et al., 2023). La falta de una solución que permita la permanencia de las familias en el lugar contradice los principios del PMCHL, el cual, en teoría, busca integrar a la población en los esfuerzos de conservación y desarrollo del Centro Histórico; esto reveló una inconsistencia entre el diagnóstico inicial del plan y su aplicación en el contexto específico de Monserrate, con lo cual se reforzó la marginalización en el área.

En este solar podemos apreciar un apuntalamiento del marco de la entrada y un escudo azul en la fachada (ver Figura 7). El incendio ocurrido hace casi nueve años redujo a cenizas el interior de esta quinta y dejó a 20 familias en situación de desamparo (Latina Televisión, 2015). A pesar de las condiciones adversas, la mayoría de las familias afectadas continúa residiendo en el lugar, utilizando viviendas prefabricadas debido a la prohibición

Figura 7. Solar que sufrió daños estructurales por un incendio el año 2015 en la cuadra 8 del jirón Ica con categoría de monumento histórico⁴



Fuente: Elaboración propia.

de la MML de construir nuevas edificaciones: la MML argumenta que se trata de un patrimonio histórico, sin proporcionar detalles adicionales (David Pino, 2020). Este problema no es único, sino recurrente en monumentos que han sufrido devastaciones parciales o totales.

La situación de Monserrate, simbolizada por sus casonas multifamiliares en estado precario, refleja la indiferencia municipal y evidencia cómo la lógica monumentalista de PROLIMA se traduce en estrategias urbanas que agravan las desigualdades. Estas edificaciones, que alguna vez formaron parte de un tejido urbano vibrante, han quedado excluidas de las intervenciones prioritarias, ya que no ofrecen, desde la perspectiva municipal, oportunidades de rentabilización simbólica o económica. Aunque la quinta San Martín, la casona en jirón Tayacaja y el solar en jirón Ica poseen un indudable valor patrimonial, son percibidos más como obstáculos que como espacios habitacionales dignos de atención integral.

Este panorama se inscribe en el proceso de gentrificación que afecta a muchos centros históricos, donde las políticas de recuperación urbana tienden a desatender a los residentes, tratándolos como actores secundarios en favor de la valorización del capital cultural y económico de las áreas restauradas (Carrión, 2005; Cabrera, 2008). Este enfoque genera un vacío de atención en zonas que carecen de “rentabilidad”, lo que agrava la precariedad estructural de edificaciones que, aunque poseen valor histórico, son relegadas a un segundo plano.

La falta de intervenciones coherentes con las necesidades de los habitantes resulta en una degradación constante de estos espacios, lo cual consolida una dualidad urbana: una parte embellecida y orientada al turismo, y otra marcada por la precariedad, donde las condiciones de vida se normalizan y perpetúan (Delgadillo, 2011). Esta demarcación

⁴ Según mapa visualizado en el PMCHL (Municipalidad Metropolitana de Lima, 2019).

entre zonas revitalizadas y zonas desatendidas no solo evidencia la desconexión entre las políticas urbanas y la realidad socioeconómica de los residentes, sino que también subraya las profundas desigualdades espaciales que las políticas actuales no solo ignoran, sino que legitiman. En este contexto, se observa que la “segregación por default” se convierte en otro fenómeno que emerge de procesos de renovación en las centralidades históricas.

4. Reflexiones finales

El ensayo concluye que las políticas urbanas implementadas en el Centro Histórico de Lima han priorizado la restauración de monumentos y el fomento del turismo cultural, a expensas de barrios como Monserrate, que han sido relegados en términos de atención y recursos. Esta situación evidencia una disparidad en las intervenciones municipales, lo que refuerza el argumento de que la segregación socioespacial resulta de un entramado complejo de decisiones y omisiones que, al no atender equitativamente todas las zonas, perpetúan la marginación de sectores vulnerables. En este contexto, las formas de resistencia vecinal que han emergido no solo reflejan una reacción ante las adversidades, sino que también representan mecanismos de agencia que buscan contrarrestar las dinámicas de exclusión.

Aunque los procesos de gentrificación suelen ser el enfoque principal en el análisis de centros históricos, este estudio sugiere que lo ocurrido en el Centro se sitúa dentro de parámetros distintos. Se enfatiza así la necesidad de ampliar el debate sobre la segregación urbana, comprendida como un fenómeno que no solo surge de una planificación deficiente, sino también de una convergencia de dinámicas de poder que privilegian intereses económicos y simbólicos en detrimento de la equidad social. Además, se destaca la importancia de comprender las acciones de los organismos responsables de llevar a cabo los procesos de renovación, ya que un análisis de su desempeño permite identificar sus falencias y examinar los efectos que sus intervenciones generan en un contexto específico.

Finalmente, es fundamental resaltar la relevancia de las centralidades históricas para los residentes, quienes, a pesar de enfrentar condiciones de precariedad habitacional, obtienen múltiples beneficios derivados de la proximidad, la interconexión y la infraestructura ya establecida en estas áreas. Estas centralidades no solo salvaguardan un patrimonio cultural significativo, sino que también preservan su función residencial, lo que resulta esencial para evitar que el centro histórico se convierta en un “Centro muerto”. La presencia de un entorno vital y habitado propicia la continuidad de actividades comerciales y sociales, además de que refuerza la cohesión comunitaria y promueve un sentido de pertenencia entre los vecinos.

Referencias bibliográficas

- Adrianzén, J. (2022, 29 de abril). *Gestión del riesgo cultural: conoce al equipo que evita la pérdida de casonas e inmuebles patrimoniales en el Centro Histórico*. Cosas. <https://cosas.pe/cultura/246280/gestion-del-riesgo-cultural-conoce-al-equipo-que-evita-la-perdida-de-casonas-e-inmuebles-patrimoniales-en-el-centro-historico/>
- Álvarez, A. y Cavieres, H. (2016). El Castillo: territorio, sociedad y subjetividades de la espera. *EURE (Santiago)*, 42(125), 155-174. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612016000100007>
- Aymerich, J. (2004). Segregación urbana y políticas públicas con especial referencia a América Latina. *Revista De Sociología*, (18), 117–130. <https://doi.org/10.5354/0719-529X.2004.27803>
- Barbary, O. (2004). El componente socio-racial de la segregación residencial en Cali. En O. Barbary y F. Urrea (eds.), *Gente negra en Colombia: Dinámicas sociopolíticas en Cali y el Pacífico* (pp.157-193). El Centro de Investigaciones y Documentación Socioeconómica de la Universidad del Valle. <https://hal.science/hal-02480116>
- Betroni, V., Garnerero, E. y Cravero, C. (2018). Muros de la vergüenza en Latinoamérica. *Geographia Opportuno Tempore*, 4(1), 92-109. <https://doi.org/10.5433/got.2018.v4.32552>
- Cabrera, V. (2008). Política de renovación en centros históricos de México. *Centro-h*, (1), 26-39. <https://www.redalyc.org/pdf/1151/115112534003.pdf>
- Carman, M., Vieira, N. y Segura, R. (2013). Introducción. Antropología, diferencia y segregación urbana. En M. Carman, N. Vieira y R. Segura (coords.), *Segregación y diferencia en la ciudad* (11-34). FLACSO, Sede Ecuador; CLACSO; Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. <https://biblio.flacsoandes.edu.ec/libros/133648-opac>
- Carrión, F. (2005). El centro histórico como proyecto y objeto de deseo. *EURE (Santiago)*, 31(939), 89-100. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612005009300006>
- Castillo, O. y Méndez, J. (2011). Las nuevas denominaciones de lo urbano. *Urbano*, 14(24), 34-44. <https://revistas.ubiobio.cl/index.php/RU/article/view/268>
- Córdova, A., Zevallos, C., García, M. y Tovar, R. (2022). *Propuesta de proyecto para una intervención en un inmueble de categoría monumento histórico, en el Centro Histórico de Lima, para construir viviendas de interés social, aplicando la metodología pestel y las cinco fuerzas de porter, para el periodo 2022* [tesis de maestría, Universidad Tecnológica del Perú]. Repositorio Institucional UTP. <https://hdl.handle.net/20.500.12867/8182>
- Dadashpoor, H. y Keshavarzi, S. (2024). Defining urban segregation: A qualitative meta-synthesis. *Cities*, 149, 104947. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2024.104947>
- Dammert, M. (2018). Precariedad urbana, desalojos y vivienda en el centro histórico de Lima. *Revista INVI*, 33(94), 51-76. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582018000300051>
- David Pino. (2020, 10 de enero). *Barrio de Monserrate - Casas Históricas* [video]. Youtube. <https://www.youtube.com/watch?v=s4wjOwlj-I4&t=2s>
- Delgado, V. (2011). *Patrimonio histórico y tugurios. Políticas habitacionales y de recuperación de los centros históricos de Buenos Aires, Ciudad de México y Quito*. UNAM.

- Giraldo, C. (2024). *Incendio en Cercado de Lima: bomberos controlan siniestro en casona del jirón Angaraes*. Infobae. <https://www.infobae.com/peru/2024/04/18/incendio-en-cercado-de-lima-bomberos-intentan-controlar-siniestro-en-casona-del-jiron-angaraes/>
- Girola, M. y Thomasz, A. (2015). De los medios a las mediaciones: Experiencias de segregación urbana en viviendas sociales de la ciudad de Buenos Aires. *QUESTION*, 1(46), 361-375. <http://hdl.handle.net/11336/52799>
- Gonzales, M. (2024, 28 de febrero). *Fuego en 'El Buque': Incendio consumió histórica casona de Barrios Altos en Lima*. Infobae. <https://www.infobae.com/peru/2024/02/28/fuego-en-el-buque-incendio-consumio-historica-casona-de-barrios-altos-en-lima/>
- Guzmán, A. y Hernández, K. (2013). La fragmentación urbana y la segregación social. Una aproximación conceptual. *Legado De Arquitectura Y Diseño*, 8(14), 41-56. <https://legadodearquitecturaydiseno.uaemex.mx/article/view/14232>
- Iamandi, C. (2019). *Programa de gestión del patrimonio cultural para el caribe: Gestión de centros históricos*. UNESCO. https://www.lacult.unesco.org/docc/modulo5_CCBP_es.pdf
- Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2018). *La autoidentificación étnica: población indígena y afroperuana. Censos Nacionales 2017: XI de Población, VII de Vivienda y II de Comunidades Indígenas*. INEI. https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1642/
- Jaramillo, J., y Del Cairo, C. (2013). Los dilemas de la museificación. Reflexiones en torno a dos iniciativas estatales de construcción de memoria colectiva en Colombia. *Memoria y Sociedad*, 17(35), 76-92. <https://revistas.javeriana.edu.co/index.php/memoysociedad/article/view/8329>
- Jesús García Vlogs. (2020, 29 de agosto). *Llevando ayuda a los damnificados del incendio en Monserrate! - Jesús García Vlogs* [video]. Youtube. <https://www.youtube.com/watch?v=M64LvWmvvzs>
- Latina Televisión. (2015, 22 de diciembre). *20 familias sin hogar tras incendio en quinta del Centro de Lima* [video]. Youtube. https://www.youtube.com/watch?v=-wN_SdC7Jdc
- Lopez, S. y Paraizo, R. (2022). Los desplazamientos sociales en los programas de renovación urbana del Centro Histórico de Lima (1996-2016). *Revista EURE - Revista De Estudios Urbano Regionales*, 48(145). <https://doi.org/10.7764/EURE.48.145.12>
- López, S., Jaime, K. y Perleche, D. (2023). Desplazamientos sociales en el centro histórico de Lima durante la pandemia Casos de estudio: Barrios Altos y Monserrate. En E. Mercado, S. Pérez y A. Ziccardi (coords.), *Centros históricos y distanciamiento social. Los problemas estructurales y los retos de las intervenciones* (pp. 57-86). Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo.
- Luna, R. (2021). Uso mixto vivienda-deposito y detrimento del espacio público en barrios altos. Caso de estudio: Cinco Esquinas. *Devenir*, 8(15), 53-74. <https://dx.doi.org/10.21754/devenir.v8i15.764>
- Marques da Costa, E. y Antonello, I. (2021). Urban Planning and Residential Segregation in Brazil-The Failure of the “Special Zone of Social Interest” Instrument in Londrina City (PR). *Sustainability*, 13(23), 13285. <https://doi.org/10.3390/su132313285>

- Mesías, R. y Suárez, A. (2001). *Los centros vivos. Alternativas de hábitat en los centros antiguos de las ciudades de América Latina. Planteamiento de la Red XIV.b "Viviendo y construyendo"*. CYTED. <http://www.cenvi.org.mx/biblioteca/centrosvivos.pdf>
- Ministerio de Comercio Exterior y Turismo del Perú (2019). *Nivel de satisfacción del turista nacional y extranjero que visita Lima, 2019*. Dirección General de Investigación y Estudios sobre Turismo y Artesanía. <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1021388/Lima-Nivel-Satisfaccion-Turista-2019.pdf>
- Municipalidad de Lima. (2022). *Memoria de gestión 2019-2022*. PROLIMA. https://issuu.com/prolima/docs/memoria_2019-2022
- Municipalidad Metropolitana de Lima. (2018). *Plan Maestro del Centro Histórico de Lima al 2029 con visión al 2035*. PROLIMA. <https://aplicativos.munlima.gob.pe/extranet/plan-maestro/>
- Municipalidad Metropolitana de Lima. (2019). *Reglamento Único de Administración del Centro Histórico de Lima*. PROLIMA. <https://www.ipdu.pe/legislacion/ordenanza/2195-MML.pdf>
- Natera, J., Larrubia, R., y Navarro, S. (2017). Evidencias sobre la segregación vertical en ciudades del sur de Europa. El caso de la ciudad de Málaga. *Papeles De Población*, 23(92), 185-216. <https://rppoblacion.uaemex.mx/article/view/8241>
- Obando, M. (2023, 30 de agosto). *El paso del tiempo en Barrios Altos: Quintas olvidadas y al borde del colapso*. Infobae. <https://www.infobae.com/peru/2023/08/31/el-paso-del-tiempo-en-barrios-altos-quintas-olvidadas-y-al-borde-del-colapso/>
- PROLIMA. (2024, 12 de abril). *Investigación arqueológica en el Centro Histórico de Lima* [video]. YouTube. <https://youtu.be/XapoOm7QhSI?si=nfbombqfBShxv0z3>
- Riofrío, G. (2020, 17 de enero). *Vivienda social en el Centro histórico de Lima* [ponencia]. Seminario Vivienda social en los centros históricos, Colegio de Arquitectos del Perú, Lima. <https://www.youtube.com/watch?v=XapoOm7QhSI>
- Rodríguez, G. (2014). Que es y que no es segregación residencial. Contribuciones para un debate pendiente. *Biblio 3W*, 19(1079). <https://www.ub.edu/geocrit/b3w-1079.htm>
- Roldán, O. (2017). Gentrificación en centros históricos: una discusión conceptual. *Devenir*, 4(7), 69-82. <https://doi.org/10.21754/devenir.v4i7.136>
- Sabatini, F. y Soler, F. (1995). Paradoja de la planificación urbana en Chile. *EURE*, 21(62), 61-73. <https://doi.org/10.7764/1130>
- Schteingart, M. (2001). La división social del espacio en las ciudades. *Perfiles Latinoamericanos*, 9(19), 13-31. <https://perfilesla.flacso.edu.mx/index.php/perfilesla/article/view/314>
- Soja, E. (2009). The city and spatial justice. *Justice Spatiale/Spatiale Justice*, (1). <https://www.jssj.org/article/la-ville-et-la-justice-spatiale/?lang=en>
- Wacquant, L. (2014). Marginality, ethnicity and penalty in the neo-liberal city: an analytic cartography. *Ethnic and Racial Studies*, 37(10), 1687-1711. <https://doi.org/10.1080/01419870.2014.931991>