

**Enrique Bonilla:**

**“Sino tenemos una ley del suelo, estamos perdiendo zonas importantes en la ciudad”**

Entrevistamos al arquitecto, urbanista y decano de la escuela de arquitectura de la Universidad de Lima, Enrique Bonilla, quien se animó a dar su opinión sobre el panorama de la vivienda social en la capital y la vinculación de esta con un correcto desarrollo urbano para la ciudad de Lima.

# E

nrique Bonilla es un arquitecto especializado en la restauración de monumentos y centros históricos. Su interés por esta rama lo llevó a estudiar en el CECTI, en Florencia, Italia. A lo largo de su trayectoria profesional, ha obtenido diversos reconocimientos, como el primer premio de la XII Bienal Nacional de Arquitectura 2003, por la obra del Centro Cultural Ccori Wasi; y el Hexágono de Plata de la XV Bienal de Arquitectura Peruana a la mejor obra construida, por el Aulario 104 de la Universidad Ricardo Palma.

También ha sido Presidente de la IX Bienal de Arquitectura Peruana, Presidente de la IV Bienal Iberoamericana de Arquitectura y curador de la muestra peruana Yucún o habitar el desierto en la 13. Biennale di architettura di Venezia, Italia.

Pero además de la arquitectura, Enrique tiene vocación por la docencia: actualmente, es Director de la Carrera de Arquitectura en la Universidad de Lima y profesor del curso de Proyectos y de Historia y Teoría de la Arquitectura. Además, ha dictado conferencias en Argentina, Colombia, Cuba, Chile, México, España, Italia y Portugal, entre otros países.



**¿Cuál es la importancia de la vivienda social y cuál es su relación con una ciudad sostenible?**

Dentro de las políticas públicas, están las políticas sociales; estas, contrario a lo que se piensa, no han desaparecido en el país; es más, existe en varios sectores: apoyos a la alimentación, a la mujer, a la familia, etc. Sin embargo, en vivienda no tenemos una política social, sino una política pública. Y todo lo que se relaciona con Mivivienda ha sido parte de esta política pública durante veinte años, y ha sido exitoso, porque ha permitido construir alrededor de medio millón de soluciones habitacionales.

**¿Usted considera que, si bien la explosión de construcción de viviendas ha satisfecho algún déficit, esta se ha hecho en forma aislada, porque no ha habido una planificación?**

Lo que pasa es que se ha hecho de forma asociada al desarrollo inmobiliario. La inversión ha ido adonde podía desarrollarse, adonde era interesante, y adonde había suelo, que es uno de los factores que no se toman en cuenta, pero va a ser determinante en los próximos años. La mayor parte de ciudades de Perú que han crecido con densidades muy bajas, son casas habitación construidas sobre terrenos muy pequeños. Esto, evidentemente, dificulta mucho la densificación. Por eso las grandes inversiones se han hecho en cuarteles, en antiguos aeropuertos, en lugares donde se ha podido encontrar suelos de regular tamaño. Ha habido sectores donde uno se encuentra con grandes terrenos (alrededor de 1500 o 2000 metros) que han permitido que se densifique, pero están ubicados en las zonas más opulentas de la ciudad, no necesariamente en la periferia, donde todavía existe la subdivisión fragmentada de los terrenos. Es así que observaba los pocos proyectos multifamiliares habitacionales que se desarrollan, por ejemplo, en San Juan de Lurigancho, que es un sector periférico de la ciudad en donde predominan los lotes pequeños.

**¿Cómo calza la vivienda social en este esquema? ¿Cuál es la problemática?**

Hay un sector que no se va a poder atender. Y hay que ser imaginativo con eso. Tal vez haya que generar lotes y servicios; hay algunas ideas de lograr gran densidad en baja altura. El tema es realmente complejo, pero, probablemente, vamos a tener que llevar una política social de vivienda que va a tener que ser una asistencia directa,



"Es necesario crear políticas sociales para el sector vivienda, en pos del ordenamiento urbano del país".

"Barrios Altos es una especie de *ghetto* comercial donde ya no existe vivienda y, al no existir vivienda, no se pueden sostener las actividades urbanas."



"En Barrios Altos, se ha trabajado sobre las propias tipologías de los callejones, logrando densidades interesantes y mejoras importantes".

como sucede en otros aspectos del desarrollo público. Esta asistencia va a tener que ser una inversión del gobierno. Yo creo que en algún momento vamos a tener que pensar en construir viviendas. Es más, creo que de alguna manera, se ha hecho, en estas zonas del Norte que fueron devastadas por El Niño Costero. Se han manejado a través de Techo Propio y de los programas existentes, pero ya hay una acción del Estado, ha participado el Ejército en la construcción, entonces, puede decirse que ha habido una asistencia técnica directa. Entonces, esto va a ser absolutamente necesario, porque no vamos a lograr atender el déficit de lo que queda. Y lo otro importantísimo que tenemos que tener es una ley del suelo que reforme y que nos lleve a un proceso de reurbanización. Si no tenemos una adecuada ley del suelo, estamos perdiendo zonas importantes en la ciudad. Yo pienso, por ejemplo, en el caso de Lima, en el Centro Histórico, que con todos sus valores culturales, que hay que preservar, por supuesto,

es un sitio en el que tendría que hacerse una renovación urbana. Desde el punto de vista técnico, tiene un suelo excelente, de buena calidad, las edificaciones están en mal estado porque o son muy antiguas o están mal conservadas, pero yo creo que si se desarrollara una política interesante, concertada, entre el sector vivienda y el sector cultura, y también, probablemente, con el Municipio Metropolitano, aunque parece no tener mucho interés en el tema, deberíamos apuntar a una renovación del Centro, que lo único que se ve año a año es su deterioro, y que se está convirtiendo en una cosa extraña... Barrios Altos es una especie de *ghetto* comercial donde ya no existe vivienda y, al no existir vivienda, no se pueden sostener las actividades urbanas. Tenemos posibilidades de generar una ley de suelo, una cierta reforma urbana que nos permita también tener políticas de acumulación de terrenos, por ejemplo, que es algo muy difícil de realizar, y lo que se necesita para hacer desarrollo inmobiliario es acumular.

**Usted habló de ser imaginativos y ha tocado el tema de Barrios Altos. ¿Es posible reacondicionar esas viviendas, por ejemplo, y crecer hacia arriba?**

Nosotros hemos hecho algunos ejercicios en los talleres de la universidad y hemos logrado conseguir densidades de entre 500 y 1000 habitantes por hectárea para esas zonas sin llegar a alturas que destruyan el ambiente urbano monumental, o sea que es perfectamente factible. Incluso hemos trabajado sobre las propias tipologías de los callejones, terrenos muy angostos y profundos que obligan a hacer soluciones especiales, de cuatro o cinco pisos, y se logran densidades interesantes y mejoras importantes; pero el problema pasa, primero, por el tema de la propiedad y, luego, por la posibilidad de intervenir. Es tan complicado, que termina ocurriendo lo que sucede con todo: cuando los trámites son muy engorrosos, la gente actúa de facto.

**¿Usted no cree que, en ese punto, la Municipalidad Metropolitana de Lima tiene un papel preponderante?**

Lo tiene, pero no lo quiere asumir. Evidentemente, no hay una política de Centro Histórico, como no hay una política, en general, de ciudad.

Lima carece de planes desde el 2010, año en que se terminaron todos los planes, tanto los del Centro Histórico como los de Lima. Esto les permite a los alcaldes tener una libertad parecida a decidir de buenas a primeras qué hacer. Nosotros vemos que aparecen baipases, puentes, carreteras, intercambios, etc, pero no responden a un plan, sino que responden a una especie de idea en que el alcalde es como un iluminado que dice: "Hay que hacer un intercambio, aquí hay que hacer esto otro", y nadie sabe qué está pasando. Vemos que se realizan obras que solucionan un nudo y que después generan otros problemas más allá. Esta ausencia de planes no ayuda. Y otra de las cosas que es interesante de analizar es que tenemos una atomización de las decisiones municipales. Hoy en día, acciones que son válidas para un distrito no lo son en otros. Cada municipio se maneja con reglamentos muy extraños, no hay una visión de ciudad, entonces, dentro de esta especie de anarquía, tenemos microplanes o microreglamentos que comienzan a manejar algunos sectores de la ciudad, por eso sucede lo que sucede.

Hace mucho rato, por ejemplo, no escuchamos que los alcaldes de Lima se reúnan con su alcalde metropolitano. Es más, los más encumbrados están enemistados con el porque le corrigen las decisiones. Hay una especie de imposición de decisiones que creo que no es buena. Además, densificar también tiene que ir acompañado de una política de espacio público...



Las casonas y balcones del Centro Histórico de Lima presentan un gran deterioro con el paso de los años; sin embargo, las autoridades siguen ausentes.

**¿Y de quién dependería hacer esa política, arquitecto?**

Es que esa es tierra de nadie. Por eso, yo creo que el Ministerio de Vivienda, a partir de las catástrofes del año pasado, se planteó la necesidad de que fueran ellos los que elaboraran los planes, lo cual es absolutamente necesario, sobre todo en ciudades medianas y pequeñas, pero cuando vemos, por ejemplo, el tema de los mapas de vulnerabilidad, que no son utilizados a la hora de la planificación, no estamos haciendo lo que deberíamos hacer. Esto conspira contra el desarrollo de la ciudad.

Lo que sucede es un poco perverso: existe la invasión y, luego, llega la titulación vía Cofopi.; es decir, se valida la ubicación de facto en terrenos aptos y no aptos, y la mayor parte de ellos es no apto. Una vez que se tiene eso, pues ya se tiene al capital, y a partir de ahí se puede acceder a un crédito. Entonces, hoy en día estamos en una especie de círculo vicioso, porque gran parte de los damnificados en la zona de Lima Este, por ejemplo, es gente que tiene títulos de propiedad sobre huertos, sobre riveras, sobre cauces de ríos, y la propiedad es un derecho que uno va a exigir, por supuesto; pero creo que tenemos que pensar las cosas de otra manera, regresar a la planificación, moderni-



"Es necesario crear un Plan Nacional de Urbanismo que pueda establecer roles y funciones por ciudades".

zándola, porque es verdad que la vieja planificación es obsoleta. Es arcaico pensar la ciudad como se pensaba hace años, en la cual el Estado ejercía un dominio. Antes, los ministerios y las oficinas zonales ejercían un dominio directo sobre la ciudad. Esas prerrogativas, hoy en día, están en los municipios; el problema es que estos no tienen intención de sacarlas adelante.

### **¿Usted cree que el Ministerio de Vivienda debería tener una concepción más global del tema?**

Tendría que hacer un Plan Nacional de Urbanismo. Ese plan nacional de ciudades pasa, primero, por establecer roles y funciones a cada una de las ciudades, y, en segundo lugar, una vez que está establecido, por generar los mecanismos para que esto se integre a unas gran planificación nacional. Por ejemplo, como dice Guido Valdivia, que piensa en una unidad territorial distinta,

ciudades como Lima ya no pueden ser vistas desde la perspectiva de una alcaldía. Tiene que haber una especie de gobierno regional –que lo hay, por el alcalde es el gobernador de la región, solo que no quiere asumirlo–, y la región no involucra solo distritos sino provincias, porque, hoy por hoy, Huacho, Cañete y Huarochirí, entre otras, son provincias distintas a la de Lima o Callao, pero que están unidas, o sea, que necesitan una macro planificación, lo que, a su vez, requiere de una autoridad específica que, creo yo, tiene que ser una autoridad central, porque Lima concentra más de un tercio de los habitantes del país y, por ende, necesita ser definida de otra manera.

### **Desde la academia, ¿cuál sería la propuesta de solución ante la problemática de la vivienda social y la de la ciudad en general?**

Yo creo que la academia tiene un rol muy importante en el espectro

actual, porque el país ha perdido consistencia intelectual. Hoy en día, ser político es estar dedicado casi a tiempo completo a denunciar o a defenderse pero no a hacer propuestas. En ese escenario, creo que esas propuestas que esperamos podrían plantearse desde la academia, que debería constituirse en el órgano reflexivo de la sociedad civil, que necesita ser representada. Por ejemplo, hay un proyecto interesante que decía que si se restituyera el senado, este debería ser una representación de las instituciones, y no solamente de los votantes. Y eso es lo que falta. La academia es una institución que tiene mucho que decir y mucho que aportar. Si el Estado acudiera a la academia, podría obtener una buena cantidad de información de calidad y la posibilidad de conocer algunas soluciones. Finalmente, para eso está la universidad: para realizar investigación académica con proyección social.●