

EL CALLEJÓN Y SU MANIFESTACIÓN EN ZONAS URBANAS DE CUSCO-PERÚ (2010-2020)

Víctor SALAS-VELÁSQUEZ

Universidad Nacional de San Antonio Abad del Cusco

ORCID 0000-0002-6501-787X

victor.salas@unsaac.edu.pe

RESUMEN

El objetivo del presente estudio es determinar la manifestación de las características del callejón en las zonas urbanas consolidadas del Cusco en el periodo 2010-2020, a través de una investigación cualitativa. Los resultados muestran que el callejón surge como un modelo de vivienda colectiva cuando se subdivide un predio matriz en sub lotes y un pasillo estrecho de uso común, y alberga muchas unidades de vivienda en edificaciones que varían entre 4 a 6 niveles con la tecnología tradicional de concreto armado para satisfacer la necesidad habitacional de un sector de la población de nivel socioeconómico medio, que busca generar mayores ingresos a través de la renta, pero al costo de generar viviendas que no consideran las condiciones mínimas de habitabilidad en asoleamiento, iluminación, ventilación y privacidad para sus ocupantes.

PALABRAS CLAVE

Callejón, subdivisión, zona urbana, Cusco-Perú.

THE ALLEY AND ITS MANIFESTATION IN URBAN AREAS OF CUSCO-PERU (2010-2020)

ABSTRACT

"The objective of this study is to determine the manifestation of alley characteristics in the consolidated urban areas of Cusco in the period 2010-2020, through qualitative research". The results show that the alley emerges as a collective housing model when a parent property is subdivided into sublots and a narrow corridor for common use, and houses many housing units in buildings that vary between 4 to 6 levels with traditional construction technology. reinforced concrete to satisfy the housing need of a sector of the population with a medium socioeconomic level, which seeks to generate greater income through rent, but at the cost of generating housing that does not consider the minimum conditions of habitability in sunlight, lighting, ventilation and privacy for its occupants.

KEYWORDS

Alley, subdivision, urban area, Cusco-Peru.

1. INTRODUCCIÓN

La sociedad crea su vivienda, sea por la gestión de las instituciones del Estado o por la gestión privada de los interesados para tener una vivienda que ayude a mejorar su calidad de vida. Respecto al estudio del callejón en el Perú los investigadores mencionan que este surgió dentro de la trama urbana de Lima desde los inicios de la colonia, llegando a consolidarse en el periodo del virreinato y republicano. Así, desde el siglo XVI, la concepción hispana de ocupar el suelo para poseerlo y luego ejercer dominio como propiedad (Salas, 2016) apela a la práctica de fragmentar las manzanas en solares (predios) para satisfacer la necesidad de vivienda de la clase social alta y dominante; sin embargo, para las clases pobres y marginadas aún existía un déficit de viviendas.

El callejón limeño inicialmente denominado corralón y rancherías sirvió de vivienda a la gente subordinada, esclavos e indígenas que realizaban servicios en la zona urbana, para pasar a ser rentado a los pobres de diferentes clases sociales durante la colonia y virreinato del Perú (Panfichi, 1995; Ramón, 2004). En su configuración se aplica la lógica de la fragmentación del suelo destinado para la vivienda, pero de manera atomizada, permitiendo producir varios ambientes a lo largo de un estrecho espacio de circulación central. Razón por la cual también se le conoce como viviendas de pasillo, donde habitan muchas personas en pocos metros cuadrados de terreno, situación que a la fuerza le otorga la categoría de vivienda colectiva, porque los usuarios comparten elementos de uso común como el ingreso y el pasillo de distribución.

El callejón no se construyó bajo la base de un modelo canónico, solo se adaptó a la forma pre-existente del terreno (Dreifuss, 2005) luego con la consolidación de la ciudad virreinal y su paso a la época republicana siguió construyéndose por la inmisericorde concepción rentista de la burguesía naciente de la república (Del águila, 1997; Ludeña, 2004). Desde la segunda mitad del siglo XIX el costo del arrendamiento de las viviendas en el callejón se elevó y también se turgurizó, provocando que dentro de ellas las enfermedades y epidemias se propaguen rápidamente como “la tuberculosis, las afecciones respiratorias, la disentería y la tifoidea [que] fueron las causas principales de la alta mortalidad infantil” (Huiza, Palacios & Valdizán, 2004, p. 86) por lo mismo, su principal característica radicó en no contar con las mínimas condiciones de salubridad.

Llegado el siglo XX, en la ciudad histórica este modelo de vivienda –rentista por excelencia– para sectores populares, se caracterizó principalmente por los niveles elevados de turgurización y hacinamiento pues albergaban a varias personas en un espacio reducido (Sánchez & Calderón, 1980) por lo que, esta práctica es considerada como el modelo de vivienda popular relacionado con la pobreza y marginalidad (Castillo et al., 2009) y la generación de precariedad urbana y de vivienda en el Centro Histórico de Lima (Dammert, 2018) donde la vivienda turgurizada es cada vez más un problema irresuelto (Calderón, 2020) debido a “las políticas urbanas neoliberales y la concepción de la

vivienda como producto inmobiliario en la Constitución Política de 1993” (López & Paraizo, 2022, p. 19) manteniéndose estacionarias y convirtiéndose en expulsores de población (Castillo, 2024).

Este modelo de vivienda colectiva, en la ciudad virreinal inicialmente fue edificado en uno o dos niveles con las tecnologías constructivas en tierra y quincha (Dreifuss, 2005), después con la introducción del ladrillo como muro portante desde finales del siglo XIX se consolida su uso en dos o tres niveles en el periodo republicano; finalmente, desde la segunda mitad del siglo XX al ser construido con concreto armado y ladrillo llega a superar los 4 niveles y permitir construir más ambientes para más viviendas en un área reducida, logra densificar aún más las zonas urbanas consolidadas (Reyes, 2004; Burga, 2006).

De este modo, el callejón de largos pasadizos que apilaban habitaciones-vivienda para familias enteras en condiciones de tugurio, hacinamiento e insalubridad continuaría cobijando a los sectores de clase social baja y a la clase trabajadora emergente (Alipazaga, 1957; Driant, 1991). Además, este modelo de vivienda por las ventajas de renta que ofrecía, se impuso en las principales expansiones de la ciudad republicana y moderna limeña en las que predominó la inversión industrial periurbana (Huiza, Palacios & Valdizán, 2004).

Sin embargo, no solo en Perú se desarrollaron las características del callejón, la construcción de precarias viviendas para vivir y alquilar ha generado un particular sistema de inquilinatos en Latinoamérica que se les conoce como: vecindades en México; conventillos en Argentina, Uruguay, Chile y Bolivia; mesones en El Salvador; ciudadelas en Cuba y en Canarias; cortijos o casa de acomodo en Brasil.

En el caso de Santiago de Chile los investigadores mencionan que a finales del siglo XIX la vivienda de los pobres era apiñada, con alto grado de contaminación con agua servida, aire viciado y suelo que fue antiguos basurales, (De Ramón & Gross, 1983, citado por Bonomo y Mondragón, 2013). Los conventillos eran habitaciones sin ventanas, donde el único acceso a luz y ventilación se producía a través de la puerta de acceso (Borne, 1895, citado por Bonomo & Mondragón, 2013) y a inicios del siglo XX fue definido como una “propiedad destinada a arrendamiento por piezas o por secciones, a la gente proletaria, y que en varias piezas o cuerpos de edificios arrendados a distintas personas tengan patio o zaguán en común” (Reglamento de Conventillos, 1899, Chile).

En la ciudad de Rosario (Argentina) es considerado como una respuesta a la necesidad de vivienda colectiva en pequeña escala, un conjunto que pasa desapercibido porque desde afuera parecen una vivienda unitaria, pero al interior alberga decenas de viviendas, es una manera especial de ocupar y aprovechar al máximo el terreno que por lo general es angosto y profundo y de poco frente, por lo que “las unidades están dispuestas a lo largo de un pasillo, densificando el interior de las manzanas” (Segurado & Villalba, 1993, p. 92). Del mismo modo, en las viviendas tipo corredor de las ciudadelas de La Habana-Cuba y corralas de Madrid-España cumple el papel de ser relleno de las manzanas en los barrios populares antiguos, en los que se produce una

elevada densificación, “lo que conlleva a un importante nivel de infravivienda debida tanto a la baja superficie de las viviendas como a una insuficiente ventilación e iluminación” (Fernández *et al.*, 2016, p. 8).

Por las razones expuestas, y por la magnitud en la que se presentaba en los países en vías de desarrollo, este tipo de vivienda fue uno de los puntos tratados en el congreso mundial de Hábitat I (1976), en el que se declaró a la vivienda y a los servicios como un derecho humano básico. Luego en Hábitat II (1996) el derecho fue hacia la vivienda adecuada “integrando las políticas de la vivienda y del suelo con las políticas orientadas a la reducción de la pobreza y la creación de empleo” (Basurto, 1998, p. 58). Finalmente, en Hábitat III (2016) se declaró que la vivienda es un derecho humano fundamental y se hizo hincapié en la importancia de garantizar el acceso a una vivienda adecuada y asequible por los altos costos.

Sin embargo, no podemos negar que la vivienda desde la producción individual además de ser considerada como un derecho es una mercancía porque se renta, compra o vende en el mercado formal e informal, siendo el suelo el principal elemento para iniciar la construcción de la vivienda. Por lo mismo, ante la ausencia de adecuadas políticas de suelo el callejón sigue con la fragmentación del suelo para vivienda, lo que en definitiva incrementa el patrón de exclusión y segregación socioespacial urbana por efecto de la dinámica del mercado que impone sus reglas al precio del suelo (Gasic *et al.*, 2022).

Respecto a la ciudad de Cusco el callejón limeño no se manifestó en los periodos del virreinato, republicano ni moderno, solo dos estudios de arquitectos hacen uso de palabra callejón, pero de manera peyorativa para designar al espacio público del tipo calle estrecha y prolongada que generalmente está en pésimas condiciones sanitarias (Azevedo, 1977; Paliza, 1995). No obstante, en el presente siglo veintiuno el callejón limeño si se manifiesta en diversas zonas urbanas consolidadas de la ciudad del Cusco, porque está siendo utilizado por los propietarios de predios y lotes que ofrecen ambientes para cubrir la demanda de vivienda mediante el submercado de alquiler o venta. Por lo mismo, en el presente estudio se aborda esta manifestación desde una posición arquitectónica que se interrelaciona con las disciplinas de la historia y sociología, a través de un estudio cualitativo, y un análisis interpretativo que se desarrolla en tres etapas, explorar, identificar y determinar las características que presenta el callejón en las diversas zonas urbanas consolidadas de la ciudad de Cusco en el periodo 2010-2020, así como determinar la clase social que usa este modelo para satisfacer la necesidad de vivienda.

2. MÉTODOS Y TÉCNICAS

La presente investigación se basa en un enfoque cualitativo, del tipo no experimental y transversal que usa el método de análisis interpretativo en el área de estudio denominado la ciudad del Cusco conformada por los distritos de Cusco, Santiago, Wanchaq, San Sebastián y San Jerónimo; ubicada entre los 3150 y 3450 metros sobre el nivel del mar, en el valle interandino

denominado Huatanay, perteneciente a la cordillera oriental de los Andes peruanos (Figura 1).

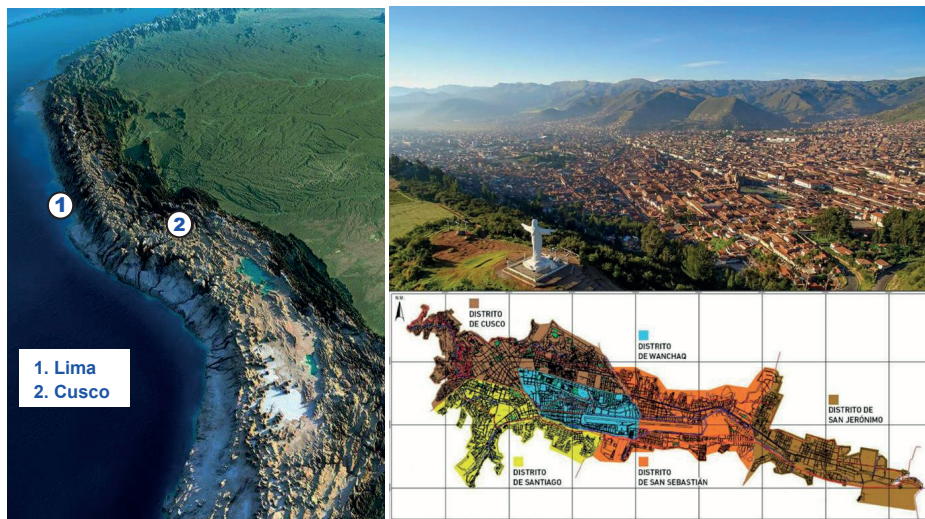


Figura 1. Fotografía satelital, fotografía aérea y plano de catastro del área de estudio, la ciudad del Cusco (2019). Fuente: elaboración propia

La muestra se toma según conveniencia y significancia, mediante la exploración en la zona urbana consolidada, definida esta última como aquella zona constituida por predios que cuentan con servicios públicos domiciliarios instalados, pistas, veredas e infraestructura vial, redes de agua, desagüe o alcantarillado y servicios de alumbrado público, donde el nivel de consolidación de los predios será del 90% del total del área útil (Artículo 3, Ley 29898, 2012). La unidad de análisis, es el callejón, considerado para la presente investigación como una clase de vivienda colectiva, producto de un proceso de fragmentación predial, es decir, la subdivisión en dos o más sub lotes de un predio urbano considerado matriz, cumpliendo o no los requisitos mínimos normativos de área y frente de lote. El callejón agrupa varias unidades habitacionales comunicadas por un único pasillo que cumple el rol de transición entre el espacio público (de circulación o reunión) y el espacio privado (vivienda).

Esta unidad de análisis se registra representativamente de los Barrios, Urbanizaciones y Asociaciones Pro Vivienda de zona urbana consolidada de la ciudad del Cusco. Por lo mismo, las etapas del trabajo fueron no secuenciales a través de recolectar, procesar, analizar e interpretar los datos. La primera etapa está conformada por: a) Recolección de datos, a través de la revisión y análisis documental para conocer las características más destacadas del callejón; b) Investigación de campo, explorando el área de estudio para identificar y registrar las unidades de análisis mediante la observación estructurada con una ficha de registro validada (Figura 2), el relevamiento físico con cinta métrica, el registro fotográfico y del tipo satelital

con el programa Google Earth Pro de internet versión 2019. En la segunda etapa se procedió al procesamiento de la información mediante la crítica y clasificación de datos se elabora diagramas de barras, tablas de distribución de frecuencias y planos temáticos. La tercera etapa trató del análisis e interpretación de los datos mediante la clasificación, aplicando la técnica descriptiva de triangulación de datos y métodos (Simons 2011), estos datos empíricos se contrastaron con la teoría para reforzar el conocimiento, análisis y explicación de las características del objeto de estudio.

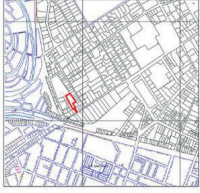


1. Dirección: Calle Hospital N° 842, Centro Histórico de Cusco		2. Distrito: Cusco	
3. Localización 		4. Ubicación 	
5. Fotografía de contexto 		6. Fotografía del ingreso 	
7. Predio matriz: 6.1. Ancho de fachada (2,50 m.) 6.2. Proceso de subdivisión (si)			
8. Ingreso: 8.1. Central () 8.2. Lateral (x) 8.3. Al aire libre (x) 8.4. Cubierto (x) 8.5. Peatonal (x) 8.6. Vehicular () 8.7. Forma en planta (1) 8.8. Ancho (2,50 m)			
9. Tecnología constructiva: 9.1. Adobe (x) 9.2. Concreto armado (x) 9.3. Otros ()			
10. Niveles de edificación: (03) niveles			
11. Materiales para acabados: 11.1. Tradicional (x) 11.2. Moderno (x)			
Observaciones: El predio matriz alberga a 13 predios que comparten el ingreso común que es a través del zaguán de una casa viñeval, al interior el callejón es de 3,00 m., la tipología es de un condominio privado, las edificaciones predominantes son de concreto armado. En este predio matriz existió intervención de convenio Municipalidad provincial de Cusco y la Agencia Española de Cooperación Internacional el año 2006 para mejorar el zaguán y áreas comunes.			
1. Dirección: Av. Tacna N° 113.		2. Distrito: Wanchaq	
3. Localización 		4. Ubicación 	
5. Fotografía de contexto 		6. Fotografía del ingreso 	
7. Predio matriz: 6.1. Ancho de fachada (21,00 m.) 6.2. Proceso de subdivisión (si)			
8. Ingreso: 8.1. Central (x) 8.2. Lateral () 8.3. Al aire libre (x) 8.4. Cubierto () 8.5. Peatonal (x) 8.6. Vehicular () 8.7. Forma en planta (1) 8.8. Ancho (2,40 m)			
9. Tecnología constructiva: 9.1. Adobe (x) 9.2. Concreto armado (x) 9.3. Otros ()			
10. Niveles de edificación: (06) Niveles			
11. Materiales para acabados: 11.1. Tradicionales (si) 11.2. Moderno (x)			
Observaciones: El predio matriz alberga a 6 predios que comparten el ingreso común, las edificaciones predominantes son de Concreto armado con 06 niveles de altura y más de una vivienda por bloque. Las edificaciones de adobe de la década 80 del siglo XX están a la fachada y son para ambientes comerciales.			

Figura 2. Ficha de registro para las unidades de análisis.
Fuente: elaboración propia

3. RESULTADOS

La exploración en las zonas urbanas consolidadas de la ciudad de Cusco (Figura 3), permitió identificar 20 unidades de análisis distribuidos en los cinco distritos de la ciudad, siendo los distritos de Cusco y Wanchaq los que presentan más unidades de análisis porque ambos conforman el 60%. En términos urbanísticos se descubrió que la presencia del callejón es mayor en los predios ubicados cerca al centro histórico de Cusco y la parte antigua del distrito de Wanchaq; y cuanto más alejado se halle las zonas urbanas consolidadas del centro histórico, la manifestación del callejón es menor como sucede en los distritos de Santiago, San Sebastián y San Jerónimo.

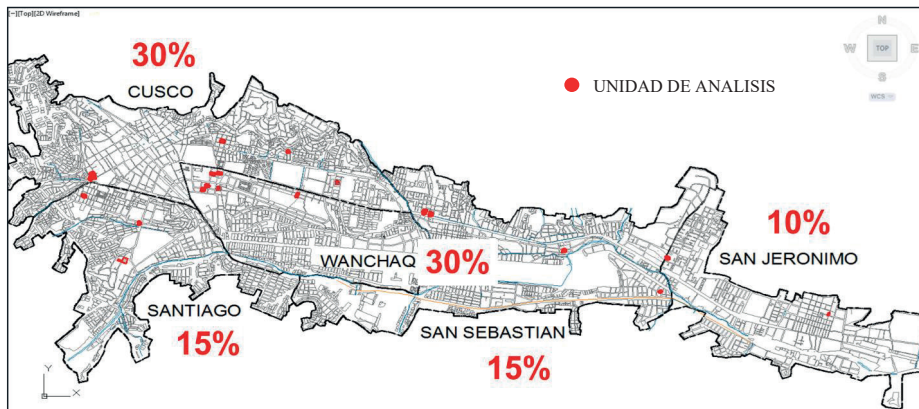


Figura 3. Presencia del callejón en las zonas urbanas consolidadas de la ciudad de Cusco, 2010-2020. Fuente: elaboración propia

Respecto a las características del predio matriz, la Figura 4 muestra que del total el 35% presenta entre 13 y 20 metros de ancho en la fachada, el ingreso de uso común denominado callejón en un 65% se ubica en el centro del predio presentando diversas medidas en su ancho porque varían entre los 90 centímetros hasta los 3.50 metros a más, siendo el predominante el más estrecho que representa el 45% (entre 90 centímetros y 1.50 metro).

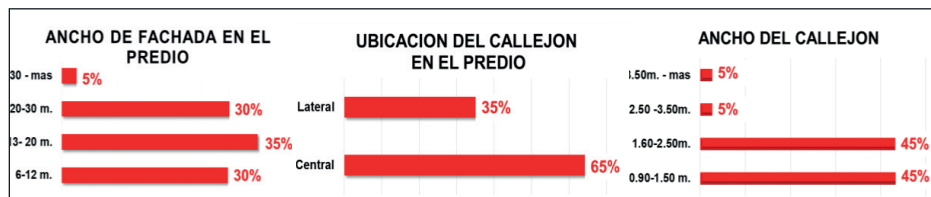


Figura 4. Características físicas del callejón en la ciudad del Cusco, 2010-2020. Fuente: elaboración propia

Entre otras características, el callejón según la Figura 5, en su forma planimétrica predomina la forma longitudinal en "I" con un 85%, seguido de la forma en "L" con un 10% y solo una unidad presenta la forma en "T"; en su uso principal presenta un 70% para el ingreso peatonal, seguido en un 30% para el ingreso simultaneo entre lo peatonal y vehicular; el callejón predominantemente es al aire libre con un 60%, presentan techo que cubre el callejón en un 15% y en ambos casos –al aire libre y techado- presenta un 25%.










 <p>Umachata N° 140, Cusco</p>	 <p>Umachata N° 121, Cusco</p>	 <p>Rosa Túpac Amaru N1-19</p>
 <p>Ingreso peatonal y vehicular tipo "L", calle Umachata N° 140, Cusco</p>	 <p>Ingreso peatonal tipo "T", calle Umachata N° 121, Cusco</p>	 <p>Ingreso peatonal tipo "T", calle Rosa Túpac Amaru N1-19, San Sebastián.</p>
 <p>Ingreso peatonal, jirón Pumacahua N° 250, Urb. Tahuantinsuyo, Cusco</p>	 <p>Ingreso peatonal y vehicular, calle Sorana N° 01, San Jerónimo</p>	 <p>Ingreso peatonal, avenida Tacna N° 113, Wanchaq</p>

Figura 5. Tipos de ingresos, edificaciones y materiales predominantes en el Callejón. Fuente: elaboración propia

Entre las principales características del callejón se tiene que es una unidad física constituida de tres elementos que son inseparables: a) un predio matriz subdividido, b) un ingreso y c) un espacio de transición entre el espacio público –jirón, calle o avenida– de uso común que por sus dimensiones y forma también se le denomina callejón –el pasillo– el mismo que sirve de

acceso a las diferentes edificaciones al interior del callejón para diferentes propietarios. Se deja claro que un pasillo o pasaje interno de un solo predio no es un callejón porque pertenece a un solo propietario a pesar de ser un espacio de uso común de circulación, iluminación y ventilación a varias viviendas que generalmente son rentadas.

Del total de unidades de análisis, un caso especial se ubica en el predio Ñ-6 de la avenida Perú del distrito de Santiago porque los callejones son muy recurrentes, aspecto que se repite al otro lado de la avenida (Figura 6).

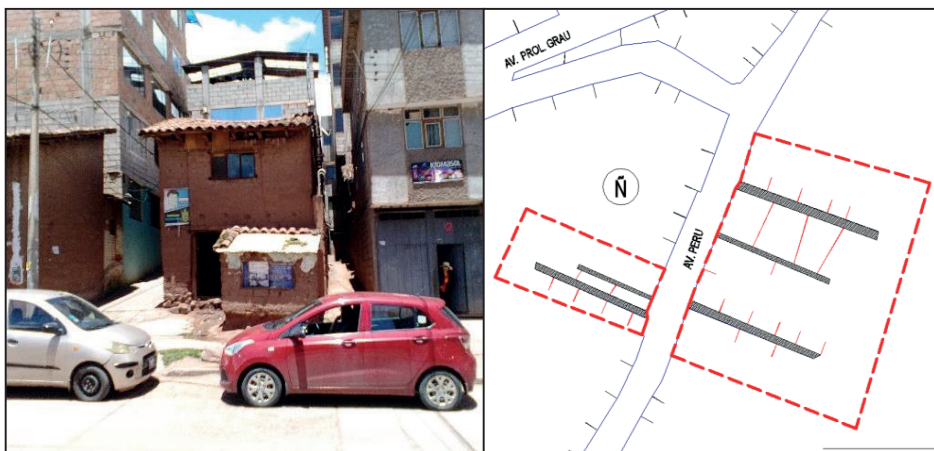


Figura 6. Fotografía del predio Ñ-6 y plano de callejones a ambos lados de la avenida Perú, distrito de Santiago. Fuente: elaboración propia

En general, podemos mencionar que el ingreso del callejón presenta un solo control de cerramiento –puerta– para el ingreso peatonal y/o vehicular, también cumplen el rol de ser espacios distribuidores pero desproporcionados al ser muy estrechos y muy largos, y sobre todo son utilizados para iluminar y ventilar, pero de manera muy inadecuada los diversos espacios cerrados de las viviendas que se ubican desde el primer nivel hasta los niveles superiores. Estos espacios no ofrecen la cualidad de la privacidad, muy requerida para las actividades residenciales.

Entre las características de las edificaciones que se manifiestan en la matriz subdividida, según la Tabla 1, el callejón presenta mediana altura que se elevan entre 5 a 6 niveles en un 45%, y de 4 niveles en un 40%, ambos casos construidas en base a tecnología constructiva del concreto armado en un 40%; utilizando materiales modernos para los acabados en un 60%. Finalmente, los ambientes en el primer nivel que colindan con el jirón, calle o avenida son destinados para uso comercial en un 95%.

Tabla 1. Características de las edificaciones en el Callejón, 2010-2020.
Fuente: elaboración propia

Nivel de las edificaciones				
Descripción	2-3 niveles	4 niveles	5-6 niveles	Total
Unidad	3	8	9	20
Porcentaje	15%	40%	45%	100%
Tecnología constructiva				
Descripción	Solo adobe	Adobe y concreto armado	Solo concreto armado	Total
Unidad	0	12	8	20
Porcentaje		60%	40%	100%
Materiales para acabados				
Descripción	Tradicional	Tradicional y moderno	Moderno	Total
Unidad	0	8	12	20
Porcentaje		40%	60%	100%
Uso de los ambientes comerciales hacia la calle en el primer nivel				
Descripción	Si cuenta	No cuenta	Total	
Unidad	19	1	20	
Porcentaje	95%	5%	100%	

Fuente: Elaboración propia

Las características manifiestas en las edificaciones del callejón, es producto de la visión de los propietarios, quienes, al acceder a un crédito hipotecario financiaron las edificaciones que serán alquiladas para generar ingresos económicos mediante la renta, y poder de pagar las cuotas mensuales; aspecto que le otorga al callejón la característica de ser una vivienda productiva. La clase social media hace uso de este modelo de vivienda para maximizar el predio matriz producto de la subdivisión al generar edificaciones en altura (4-5-6 niveles) con acabados modernos y de primera.

4. DISCUSIÓN

Los estudios bajo el enfoque de la medicina social y la ciencia higiénica del callejón en la ciudad de Lima, o similares con el nombre de conventillos en Santiago de Chile, mencionan que al ser en su mayoría edificaciones precarias no reúnen las condiciones mínimas en otorgar aire, luz y servicios básicos para ser considerados como alojamientos salubres (Alipazaga, 1955; Driant, 1991; Huiza, Palacios & Valdezán, 2004; Bonomo & Mondragón, 2013). En los casos observados en Cusco al ser edificaciones ubicadas en zonas urbanas consolidadas cuentan con los servicios básicos, pero presentan problemas en la ventilación e iluminación natural por la estrechez del espacio distribuidor.

Respecto a la manifestación de este modelo de vivienda en el tejido edilicio, los estudios mencionan que "el callejón" genera alta densificación por la cantidad de edificaciones en áreas reducidas producto de aprovechar al máximo el terreno, que por lo general es estrecho y profundo, como el caso de los callejones de Lima (Dreifuss, 2005; Reyes, 2004; Burga, 2006)

los conventillos de Rosario en Argentina (Segurado & Villalba, 1993) y las viviendas tipo corredor de las ciudadelas de La Habana-Cuba y corralas de Madrid-España (Fernández *et al.*, 2016). Esta situación se puede advertir en el 45% de callejones del Cusco, porque el ancho del espacio de uso común no sobrepasa el ancho de 1.50 metros en edificaciones de material tradicional (adobe) de dos niveles, o material moderno (concreto armado) de 5 o 6 niveles, aspecto que provoca inadecuadas condiciones de habitabilidad en asoleamiento, iluminación, ventilación y privacidad para sus ocupantes.

El estudio de las políticas urbanas en el Perú no considera el análisis del callejón (Sánchez & Calderón, 1980) a diferencia del Reglamento del Conventillos de 1899 en Chile (Bonomo & Mondragón, 2013). En el caso peruano el análisis privado demuestra que el callejón al ser de propiedad privada fue promocionado desde el virreinato para convertirse en el modelo que genera una gran concentración de inquilinos de sectores sociales de menores ingresos en aras de lograr mayor rentabilidad a sus propietarios (Del águila, 1997; Ludeña, 2004) y que con el paso del tiempo su uso radicalizado, conlleva al hacinamiento y por último al tugurio moderno (Sánchez *et al.*, 1979; Burga, 2006). Al respecto, la Ley 29415 (Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con fines de Renovación Urbana, 2009) demuestra que la situación de tugurización además de estar presentes en los centros históricos (Dammert, 2018; Calderón, 2020) es creciente en las ciudades capitales (López & Paraizo, 2022; Castillo 2024), como el caso de Cusco, considerada Ciudad Patrimonio Cultural de la Humanidad.

En la observación desde el exterior de los callejones de Cusco no se aprecia indicios de hacinamiento o tugurización. Sin embargo, podrían manifestar hacinamiento o tugurización en tres posibles situaciones: a) si se inicia el alquiler de los dormitorios de cada departamento a muchas personas o familias desplazadas por diversos motivos de migración rural o urbana, como el caso de los ciudadanos venezolanos; b) si se radicaliza su uso en los predios de las zonas urbanas consolidadas para el alquiler, o peor aún; c) si los propietarios de predios informales en las zonas de expansión de la ciudad que aparecen con la lógica de ocupar el suelo para poseerlo (Salas, 2016) y el impacto del mercado de suelo que genera exclusión y segregación socioespacial (Gasic *et al.*, 2022), aplican este modelo de vivienda para alquilar. Ante estas posibles situaciones se estaría repitiendo el caso del surgimiento del callejón en el periodo virreinal que después de casi cinco siglos, dio lugar en gran parte a los altos índices de viviendas tugurizadas en la actualidad.

A pesar de contar con un marco legal para mejorar la situación caótica que reflejan los callejones y sus derivados, la Ley 29415 resulta difícilmente aplicable debido a una subdivisión del predio matriz muy atomizada y con muros que cumplen el papel de medianeras, la venta de los aires de la edificación al margen de las normas urbanísticas y edificatorias y, edificaciones precarias e inadecuadas sin consideraciones técnicas en lo estructural y constructivo; provocando que sea una vivienda colectiva de un conjunto de unidades de vivienda que no permite a sus ocupantes determinar exactamente los límites, por lo que el laberinto se maximiza y complejiza

(Sánchez & Calderón, 1980). En este contexto ronda la idea de recuperar solo el predio, es decir, el suelo; sin embargo, está sujeto a los intereses de los involucrados que, frente a la falta de viviendas adecuadas y dignas, optan por estos modelos que la marginalidad, pobreza e informalidad ofrecen en la realidad nacional. En esta situación surgen preguntas cuando se recuerda las declaraciones de Hábitat I, II y III, ¿se ve como un derecho humano la manifestación de este modelo de hacer vivienda? ¿esta vivienda satisface el derecho de contar con una vivienda adecuada? ¿este modelo de hacer vivienda garantiza el acceso a una vivienda adecuada y asequible con los costes que representa?

Por otro lado, desde un enfoque de la marginalidad se menciona que el callejón es una alternativa de vivienda de alquiler económico, accesible para personas de bajos recursos, pero que históricamente representa la pobreza y precariedad de muchas generaciones pasadas, produciendo en las familias la percepción que de alguna manera han sido dejadas de lado por parte del Estado (Castillo *et al.*, 2009; Dammert, 2018). Esta situación es diferente en Cusco, debido a que el callejón ofrece a sus propietarios una posibilidad de progresar, porque el predio matriz al ser subdividido permite en los aires acceder a una vivienda a las familias de los hijos o hijas del propietario que se convierten en poseionarios mas no en propietarios ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP). Otra razón se fundamenta en la posibilidad de alquilar los departamentos, y sobre todo porque las edificaciones que se ubican en la fachada son usadas como ambientes comerciales para generar más ingresos económicos al implementar un negocio o simplemente alquilar para asegurar una renta, tal como se manifestó en el callejón virreinal y republicano construido en áreas urbanas comerciales (Dreifuss, 2005).

En base a las características de ubicación y edificación de los callejones del Cusco, se reconoce que al estar ubicados en zonas urbanas consolidadas donde el valor del suelo en metros cuadrado sobrepasa los 500 dólares americanos y edificaciones entre 4 y 6 niveles de altura con el sistema constructivo tradicional del concreto armado y acabados modernos, permite deducir que el sector de la población que utiliza el callejón para generar y habitar este modelo de vivienda, tiene relativa solvencia económica; por lo mismo, no se trata de la clase socioeconómica pobre que uso el callejón para vivir en tiempos de la colonia, virreinato y república en la ciudad de Lima (Del Águila, 1997; Ramón, 2004; Reyes, 2004).

Por tanto, se considera el callejón cusqueño como un modelo de vivienda colectiva manifiesto en un predio urbano denominado predio matriz subdividido, que presenta un solo ingreso de uso común sea peatonal, vehicular o ambos, considerado como el espacio de transición entre el espacio público del tipo calle o avenida y el espacio privado conformado por edificaciones, para que vivan familias o individuos como poseionarios o inquilinos. Es un modelo de gestión habitacional privada en zonas urbanas consolidadas que permite a los propietarios maximizar el uso del predio a través de edificaciones en altura (4-5-6 niveles) gracias a la tecnología

constructiva tradicional del concreto armado. Presenta ambientes en el primer nivel ubicados hacia el exterior destinados a alguna actividad comercial, y viviendas desde el segundo nivel; además de contar con viviendas ubicadas al interior desde el primer nivel hasta todos los niveles superiores.

5. CONCLUSIONES

El callejón, considerado un modelo de vivienda colectiva, se manifiesta en zonas urbanas consolidadas de la ciudad del Cusco y es usado por la clase socioeconómica media durante el periodo de 2010–2020. Entre sus principales características se tiene:

- El predio matriz es subdividido para albergar diversas edificaciones, y ambos constituyen una unidad física inseparable.
- El predio matriz se comunica con el espacio público –calle– a través del espacio de transición de uso común que presenta un solo control de cerramiento –puerta– para el ingreso peatonal y/o vehicular.
- El espacio de transición entre lo público y lo privado por ser un corredor interno al aire libre o techado es estrecho y predominantemente longitudinal en el primer nivel, usado para acceder a las edificaciones que se hallan a uno o ambos lados, también conecta las escaleras para subir a los niveles superiores. La iluminación, ventilación y privacidad de los ambientes conectados con este espacio es inadecuada.

El callejón permite a los propietarios maximizar el uso del suelo, quienes otorgan menor área para los espacios de uso común y mayor área de uso para las edificaciones que se distribuyen en varios niveles, con la finalidad de generar mayores ingresos económicos a través de la renta, pero al costo de crear un modelo de vivienda colectiva que no considera las condiciones mínimas de habitabilidad en asoleamiento, iluminación, ventilación y privacidad para sus ocupantes. Razones suficientes para continuar en la investigación de este modelo de gestión privada que no contempla las consideraciones sostenibles para la producción de vivienda digna, adecuada y asequible.

REFERENCIAS

- Alipazaga, D. (1957). El distrito urbano del Rímac. En C. Paz (ed.), *Lima y sus suburbios*, pp. 66-75. Biblioteca de cultura sanitaria. Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
- Basurto, A. (1998). *Hábitat II. Prontuario de la Agenda Hábitat*. Coalición Internacional para el Hábitat
- Bonomo, U. & Mondragón, H. (2013). Del conventillo a la vivienda higiénica, espacio doméstico, ciudad e instituciones en Santiago de Chile. 1890-1940. *Anuario digital*, 25(4), 91-111.

- Burga, J. (2006). *El ocaso de la barriada, propuestas para la vivienda popular*. Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Calderón, J. (2020). ¡Y llegó el bicentenario! Ciudad, clase social y vivienda en Lima (1821-2020). *Revista de Sociología*, 30, 61-82. <https://doi.org/10.15381/rsoc.v0i30.18906>
- Castillo, J., Huamaní, L. & Vílchez, G. (2009). Con un pie adentro y otro afuera: Los Callejones en el Rímac. *Seminario sobre marginalidad en el Perú - Especialidad de Psicología*. Pontificia Universidad Católica del Perú. <http://blog.pucp.edu.pe/blog/wp-content/uploads/sites/265/2010/01/Los-Callejones-del-Rimac.pdf>
- Castillo, R. (2024). La ley de desarrollo urbano sostenible, la renovación urbana y la regeneración urbana en el Perú: reflexiones y aportes. *Paideia XXI*, 14(1), 205–233. <https://doi.org/10.31381/paideiaxxi.v14i1.6444>
- Dammert, M. (2018). Precariedad urbana, desalojos y vivienda en el centro histórico de Lima. *Revista INVI*, 35(94), 51-76. [doi:10.4067/S0718-83582018000300051](https://doi.org/10.4067/S0718-83582018000300051)
- De Azevedo, P. (1977). *La transformación de los Centros Históricos: El caso del Cusco. Coloquio sobre la preservación de los Centros Históricos ante el crecimiento de las ciudades contemporáneas*. UNESCO/PNUD.
- Del Águila, A. (1997). *Callejones y mansiones*. Fondo Editorial PUCP.
- Dreifuss, C. (2005). Ciudad y vivienda colectiva republicana en el Perú. Callejón de Petateros-Transformaciones. *Urbes*, 2(2), 125-144.
- Driant, J. C. (1991). *Las barriadas de Lima*. IFEA-DESCO
- Fernández, M., Santa Cruz, R., Arbaiza, S., & Del Río, M. (2016). Caracterización tipológica del espacio edificado de las casas de corredor. El Caso de las ciudadelas del casco histórico de la habana y las corralas madrileñas. *Informes De La Construcción*, 68(541), e135. <https://doi.org/10.3989/ic.15.036>.
- Gasic, I., Parra, J., Wainer, P. y Terraza, F. (2022). Exclusión de vivienda social en territorios de origen según umbral de precio del suelo en el área metropolitana de Santiago, Chile. *Revista AUS - Arquitectura / Urbanismo / Sustentabilidad*, 32, 78-87. <https://doi.org/10.4206/aus.2022.n32-10>
- Huiza, J., Palacios, R. & Valdizán, J. (2004). *El Perú republicano. De San Martín a Fujimori*. Universidad de Lima. Fondo de Desarrollo editorial.
- Ley 29415 (02 de octubre, 2009). *Ley de saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana*. Diario Oficial El Peruano.
- Ley 29898 (11 de julio, 2012). *Ley que modifica la ley 29090. Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones y establece el procedimiento de habilitación urbana de oficio*. Diario Oficial El Peruano.

- López, S. & Paraizo, R. (2022). Los desplazamientos sociales en los programas de renovación urbana del Centro Histórico de Lima (1996-2016). *EURE*, 48(145), 1-23. <http://dx.doi.org/10.7764/eure.48.145.12>
- Ludeña, W. (2004). *Lima: Historia y Urbanismo en cifras 1821-1970*. Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento. Universidad Nacional de Ingeniería.
- Paliza, V. (1995). *Arquitectura cusqueña en los albores de la República (1824-1934)*. Universidad Nacional San Antonio Abad del Cusco.
- Panfichi, A. (1995). La urbanización temprana de Lima, 1535-1900. En A. Panfichi y F. Portocarrero (eds.), *Mundos interiores: Lima 1850-1950*, pp. 15-42. Editorial Centro de investigación de la Universidad del Pacífico.
- Ramón, G. (1999). *La muralla y los callejones. Intervención urbana y proyecto político, en Lima durante la segunda mitad del siglo XIX*. SIDEA.
- Ramón, G. (2004). El guión de la cirugía urbana: Lima 1850-1940. *Ensayos en Ciencias Sociales*, 1(1), 9-33. UNMSM. https://sisbib.unmsm.edu.pe/bibvirtualdata/libros/CSociales/ensayos_ciencias/v1n1/a02.pdf
- Reyes, A. (2004). Historia urbana de Lima: Los Barrios Altos 1820-1880. *Investigaciones Sociales*, 8(13), 135-162.
- Sánchez, A., Guerrero, R., Calderón, J. & Olivera, L. (1979). *Tugurización en Lima metropolitana*. Centro de estudios y promoción del desarrollo. DESCO.
- Sánchez, A. & Calderón, J. (1980). *El laberinto de la ciudad. Políticas urbanas del Estado 1950-1977*. Centro de estudios y promoción del desarrollo. DESCO.
- Salas, V. (2016). Expansión urbana de Cusco. Las Reales ordenanzas en los genes de la ocupación y posesión del suelo. *El Antoniano*, 131, 95-109. <https://doi.org/10.51343/anto.v131i1.66>
- Segurado, A. & De Villalba, T. (1993). Vivienda de pasillo — Área central Rosario. V Concurso Iberoamericano de Informes 1992. *Informes de la Construcción*. 44(424), 91-111. <https://informesdelaconstruccion.revistas.csic.es/index.php/informesdelaconstruccion/article/download/1197/1282/1736>
- Tejada, L. (2004). Malambo. En A. Panfichi y F. Portocarrero(eds.), *Mundos Interiores: Lima 1850-1950*, pp. 145-160. Editorial Centro de investigación de la Universidad del Pacífico.