

El callejón limeño y su manifestación en zonas urbanas de Cusco-Perú

Víctor Manuel Salas Velásquez

Resumen

El objetivo del presente estudio es determinar la manifestación de las características del callejón limeño en las zonas urbanas consolidadas del Cusco en el periodo 2010-2020, a través de una investigación cualitativa que usa el método de análisis interpretativo, con una población de veinte unidades de análisis seleccionadas por relevancia y significado producto de la exploración con el uso de una ficha de registro en las zonas urbanas consolidadas de la ciudad. 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. Su manifestación 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 de estas zonas urbanas consolidadas, su manifestación disminuye. El callejón alberga muchas unidades de vivienda en edificaciones que varían entre cuatro y seis 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, modelo, subdivisión, zona urbana, habitabilidad.

Cómo citar: Salas Velásquez, V. (2024). El callejón limeño y su manifestación en zonas urbanas de Cusco-Perú. En: Salas Velásquez, V. (ed.). *Arquitectura, Cultura y Patrimonio*. Universidad Andina del Cusco/High Rate Consulting. <https://doi.org/10.36881/arquitectura2>

The Lima alley and its manifestation in urban areas of Cusco-Peru

Abstract

The objective of the present study is to determine the manifestation of the characteristics of the Lima alley in the consolidated urban areas of Cusco in the period 2010-2020, through qualitative research that uses the interpretive analysis method, with a population of twenty units of analyzes selected by relevance and mean product of exploration with the use of a registration form in the consolidated urban areas of the city. 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. Its manifestation is greater in the properties located near the historic center of Cusco and the old part of the Wanchaq district and the further away it is from these consolidated urban areas, its manifestation decreases. The alley houses many housing units in buildings that vary between four to six levels with traditional reinforced concrete technology to satisfy the housing needs 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 homes that do not consider the minimum conditions of habitability in sunlight, lighting, ventilation and privacy for their occupants.

Keywords: alley, model, subdivision, urban area, habitability.

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.

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, 1955). 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 & Mondragón, 2013). Los conventillos eran ambientes desprovistos de ventanas, siendo la puerta la única abertura para el acceso de luz y ventilación (Borne, 1895, citado por Bonomo & Mondragón, 2013) y que en 1899 según el Reglamento de Conventillos se definió 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” (Torres, 1986, p.70).

En la ciudad de Rosario (Argentina) es considerado como una contestación a la demanda de vivienda colectiva pero a pequeña escala, un conjunto que pasa desapercibido porque desde afuera parece 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 & De 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 denominados “en vías de desarrollo o emergentes”, este modelo de vivienda fue uno de los puntos tratados en el congreso mundial de Hábitat I en 1976, en el que se declaró a la vivienda y a los servicios como un derecho humano básico. Luego en 1996 en el congreso de Hábitat II, 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 desarrollado el 2016 se declaró que la vivienda es un derecho humano fundamental insistiendo en la prioridad de garantizar el acceso a una vivienda adecuada y asequible por los altos costos (Naciones Unidas, 2017).

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 (De Azevedo, 1977; Paliza, 1995).

Por lo mismo, en el presente estudio se aborda la manifestación del callejón limeño en las zonas urbanas de la ciudad del Cusco desde una posición arquitectónica, es estricta interrela-

ción con las disciplinas de la historia y sociología, a través de un estudio cualitativo, y un análisis interpretativo que se desarrolla en tres etapas: identificar las características que presenta el callejón limeño, y con base en ello, explorar su manifestación en las diversas zonas urbanas consolidadas de la ciudad de Cusco en el periodo 2010-2020 para determinar la clase social que usa este modelo.

Desarrollo

Para empezar el estudio, es necesario conceptualizar la principal característica de la vivienda colectiva, por lo mismo, es una modalidad que ofrece unidades de vivienda para las distintas condiciones socioeconómicas de los ocupantes: persona, pareja, familia y grupos, que van desde unidades de vivienda configurada por una habitación o mono ambiente, unidades de vivienda configurada por dos o tres ambientes, hasta viviendas completas según su tipo. Estas unidades comparten servicios comunes mínimos de acceso y área de circulación o distribución, además de servicios limitados según el régimen de uso común y lo establecido por la autoridad.¹

Sin embargo, para entender la formación y establecimiento del callejón en la ciudad de Lima se procede primero a una revisión crítica documental de textos generados por sociólogos, antropólogos, urbanistas, arquitectos y juristas referidos al transcurso de su configuración. En el presente estudio se otorga importancia a los enfoques que están estrictamente relacionados con la vivienda, como son las dimensiones físicas, económicas y sociales.

Características físicas

Los colonos de la Corona de Castilla que llegaron a “Las Indias” y en especial a los Andes tenían en su memoria colectiva la imagen de la ciudad medieval de entre los siglos XII y XV de la península ibérica, ciudades que crecieron en el sincretismo urbano de dos culturas muy trascendentales: la cristiana a través de los burgos y villas de los reinos cristianos y el musulmán a través de la medina de Al Andaluz (Brewer, 2008). Ambas es-

tructuras urbanas de formas irregulares en su configuración de tejido urbano y edilicio, con espacios públicos estrechos para la circulación y manzanas irregulares que generan predios de dimensiones reducidas en la fachada y con un eje predominante en la profundidad que desencadena el uso de pasajes prolongados.

En cambio, Pedroni (2012) menciona que las fundaciones urbanas que tienen lugar en América en la época temprana de la conquista son procesos diversos en cuanto a los condicionamientos geográficos y socioculturales en el acto de fundar la ciudad, porque “los tempranos procesos de urbanización en América Colonial constituyen un instrumento de dominio territorial y simbólico en el marco de la conquista” (p. 8).

Los adelantados tenían que implementar un nuevo modelo urbano totalmente ajeno a las ciudades de donde procedían. Por lo mismo, las Reales Ordenanzas determinaron para la estructura urbana del periodo colonial y virreinal la centralidad de la forma ortogonal representado en “el cuadrado” reflejado en el espacio público por excelencia la Plaza Mayor que, a diferencia del urbanismo tardío medieval con su estructura irregular en la configuración de la ciudad, otorga orden desde su concepción inicial. Los solares que dependían de la centralidad de la Plaza Mayor para la vivienda de la clase social privilegiada (nobles y clero) albergarían al modelo castellano y andaluz de fuerte influencia mozárabe, sea a través de la tipología casa patio o claustros.

De este modo, en los solares de la periferia los colonos o conquistadores hacen aparecer un modelo de vivienda producto de la subdivisión del solar ante la necesidad de consolidar la ocupación del solar entregado por compensación de sus servicios por la Corona de Castilla. La subdivisión surge para alquilar alojamiento a la clase social baja compuesta por comerciantes, servidumbre y esclavitud, no importando su condición racial (Panfichi, 1995), pero como un sistema de vivienda denominado rancherías que solo se ofrecían a la clase servil (Calderón, 2005). Ante este hecho los callejones también surgen dentro de la trama de Lima, en ciertos solares no ocupa-

¹ En tiempos contemporáneos incluye servicios como la inclusión de alimentación y un tipo de servicio liviano de acciones de higiene doméstica, como la recogida de basuras, lavandería, movilidad a cambio de un costo.

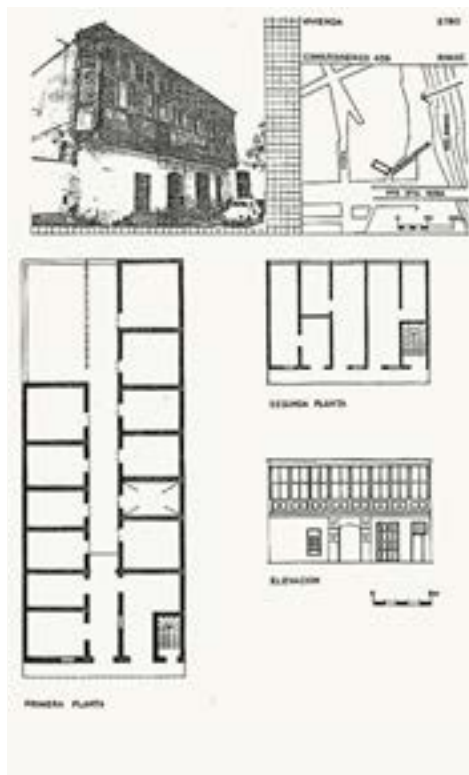
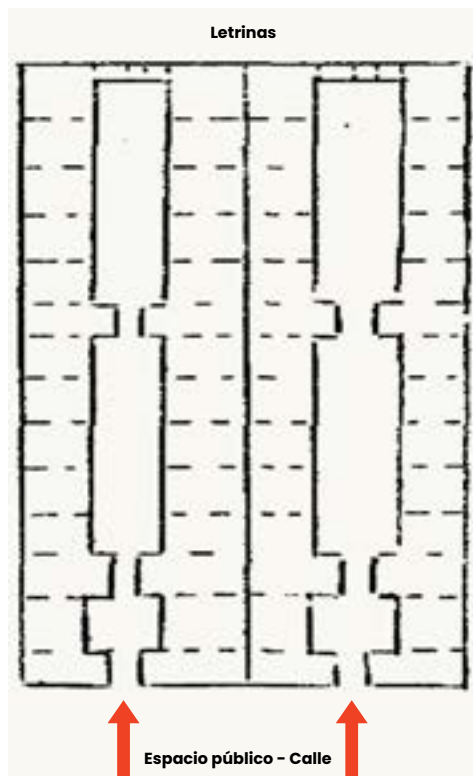


Figura 1.

Modelo de distribución del callejón en viviendas de 1 y 2 niveles.

Nota: *La degradación de Lima cuadrada* (Cavaillès, 1988). Vivienda en Jirón Camaroneros 436, Rímac, Lima (inventario FAUA UNI del Patrimonio Monumental inmueble de Lima, 1993).

dos por los nobles, aspecto que se fortalece durante el virreinato como un fenómeno habitacional.

Desde los inicios de la república este fenómeno habitacional, al ser parte de la memoria colectiva, continuaría solo adaptándose a la forma pre-existente del terreno (Figura 1) sin considerar ningún modelo canónico de la época (Ludeña, 2004) aun cuando la vivienda de los propietarios este ubicada en un segundo nivel con base en otros estilos de organización espacial, como el balcón corredor ubicado en toda la fachada junto teatinas de iluminación y ventilación ubicadas en los techos de las unidades de vivienda ubicadas al interior.

En términos de organización física espacial, el callejón se prolonga desde la calle a través de un corredor perpendicular sin

salida, corredor de dos o tres metros de anchura y entre 20 a 30 metros de profundidad, con ambientes a ambos lados del pasaje, siendo “la única área libre en las manzanas donde se ubican” (Paredes & Jara de Cosio, 1962, p. 26). Un solo predio alberga un grupo de ambientes independientes o pequeñas viviendas de dos o tres habitaciones distribuidos en base a un estricto alineamiento a lo largo de un extenso y estrecho corredor central sin techo por el que se accede (Sánchez et al., 1979) y que desde el periodo de finales del siglo XIX se adecuan las instalaciones de saneamiento como el pilón o caño de agua y los servicios higiénicos comunes ubicados al fondo del corredor (Ramón, 1999).

Debido a estas características, Huiza, Palacios & Valdizán (2004) aclaran que en general la distribución habitacional en la ciu-

dad republicana de intramuros no respondió a patrones rígidos ocupacionales porque a lado de una gran casa se hallaba un taller o un callejón, pero si fue el inicio del proceso de desigualdad espacial generado para as diversas clases sociales al establecer “los patrones de segregación social y espacial” (Calderón, 2020, p. 61) y que después de dos siglos sería el patrón de crecimiento espacial frente al problema de la vivienda en ciudad de Lima.

Sin embargo, producto de un exhaustivo trabajo, Dreifuss (2005) logra determinar el proceso evolutivo del callejón como un tipo particular de vivienda colectiva, además del análisis de los diversos modelos de vivienda colectiva y sus características, así como del concepto y la elaboración de los tipos en las viviendas colectivas en Lima del periodo republicano (Figura 2), compuesto por los siguientes modelos:

Habitáculo de ranchería, casa de vecinos o casa con cuartos de vecindad, callejón de corral de vecinos, casa bifamiliar y la quinta popular, en los que el común denominador es el sistema de ingreso al solar (predio) desde el espacio público y la subdivisión en la mayor cantidad de habitaciones para el uso de vivienda (p. 128).

Por lo mismo, el callejón es considerado como una solución frente al problema de escasez de vivienda de clases necesitadas o emergentes. Con el paso del tiempo sus propietarios comenzarían a incorporar otros usos diferentes a los acostumbrados, como los casos donde muchos de los lotes fueron usados para actividades comerciales o productivas, por ejemplo, talleres o comercios. Los ambientes más próximos a la calle eran

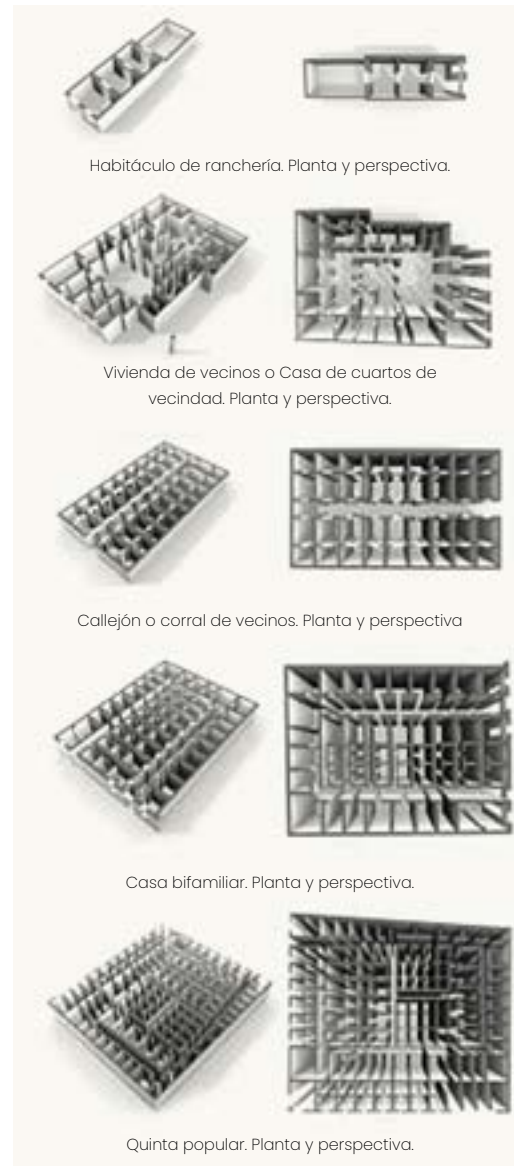


Figura 2.

Tipología de viviendas colectivas en Lima

Nota: *Ciudad y vivienda colectiva republicana en el Perú* (Dreifuss, 2005).

muchas veces ocupados por pulperías, fondas y establecimientos cuyo carácter no se restringía a los límites de los callejones (Del Águila, 1997; Dreifuss, 2005). De este modo, en estos nuevos ambientes del callejón se comienza a desarrollar la vida de barrio, generándose una identidad en los habitantes y sobre todo en el espacio de distribución del callejón que es el único espacio de convivencia (Reyes, 2004).

Producto del proceso de migración constante a la ciudad que estaba delimitada por la muralla, esta sufrió un proceso de densificación urbana, en ese contexto según Ludeña (2004) el callejón llegó a ser la expresión limeña del urbanismo inmisericorde producido por la burguesía. Entre las décadas de 1840-70 se impulsó su construcción con los característicos materiales de la época: barro y quinchá. Materiales no muy resistentes a la humedad del clima y que, ante la ausencia de sol en los ambientes hacinados, se formaría el tugurio (Sánchez et al., 1979).

De esta manera, durante este periodo se da un fenómeno de contraposición entre un aumento demográfico sin precedentes por una amplia movilización de la población extranjera y rural interna a la ciudad (Huiza, Palacios & Valdizán, 2004) y una urbe que no puede seguir creciendo, surgiendo así dos situaciones simultáneas e íntimamente ligadas: la densificación y la tugurización (Dreifuss, 2005) fruto de la precarización, el hacinamiento y el deterioro físico debido a múltiples factores (Castillo, 2024).

Esta situación se refleja en una conciencia tardía de la sociedad decimonónica por lo que los callejones significarían, en el proceso de demolición de las murallas. Como lo revela el primer Plan Director de Lima de 1872 a cargo del experto, ingeniero Luis Sadá di Carlo.² En dicho plan se propuso el Reglamento Municipal que además de las pautas básicas del guion urbano de las futuras inversiones privadas, en una directa influencia higienista (Salas, 2014) se “exige que las habitaciones de las viviendas no tuvieran menos de tres metros cuadrados de superficie por cada individuo” (p. 39); pero, aun la reiteración y ampliación de estas normas, en 1894 revela las dificultades que tenían las diferentes autoridades en hacer cumplir la nor-

ma y controlar la realidad del contexto urbano en expansión y consolidación.

De manera especial en tiempos de crisis económicas o sociales como la guerra con Chile (1879), la densificación y tugurización se agudizan en el callejón ya de características lúgubres e insalubres, dando la imagen de ser recintos multifamiliares que eran habitados por “lo atrasado, lo sucio, lo bárbaro” (Reyes, 2004). Frente a esta problemática, no hubo una renovación de la infraestructura urbana, lo cual provocó la proliferación de la miseria y la insuficiencia de los servicios (Ramón, 1999), que muy bien se vieron reflejados en el callejón y que de manera moderna a inicios del siglo XX se consolidó en Barrios Altos y después de la destrucción de las murallas se trasladó hacia la nueva zona urbana de la ciudad La Victoria (Calderón, 2005).

Sin embargo, frente a este fenómeno habitacional Calderón (2020) menciona que en 1933, se propone un nuevo “Reglamento de Construcciones había ratificado la necesidad de licencias, las características de las obras e incluso requisitos para la construcción de callejones y casas colectivas” se concebía que el callejón “debía tener habitaciones de cuando menos 12 metros cuadrados, al menos una ducha, un botadero y un excusado por cada 10 habitaciones y los cuartos debían ser de ladrillo” (p. 68). Frente al proceso de inversiones privadas desarrolladas por promotores inmobiliarios, comerciantes o sectores medios en ascenso, dedicados al negocio de la construcción de viviendas colectivas del tipo callejón, quinta y corralón; también existían los solares, una especie de callejones ramificados en el interior, y antiguas casonas subdivididas (Sánchez y Calderón, 1980).

Para finales del siglo XX Burga (2006) explica que la forma de organización y distribución del área libre, el corredor que sirve de ingreso a las unidades de vivienda —área construida— se configura en tipos I, L, T o laberinto (Figura 3). Siendo solo una puerta el umbral de transición con la calle, y si el callejón presenta un espacio abierto del patio, en algunos casos los callejones no tienen ventanas en su fachada hacia la vía pública.

² El estadounidense Enrique Meiggs recomienda su contrato junto a otros ingenieros españoles para que integren el Cuerpo de Ingenieros del Estado asumiendo la responsabilidad de la inversión y construcción pública, y las inversiones privadas, justo en el contexto de demolición de las murallas a cargo de Meiggs.

El callejón en términos de configuración espacio funcional es básica, conformado por un solo ingreso desde el espacio público -la calle- al predio privado, por tanto, el ingreso adquiere la característica de ser un espacio de transición. Este ingreso peatonal está en función de dejar más área para el uso de la

vivienda, por ello presenta entre 2.00 m. y 3.00 m. de ancho por el fondo del predio (mínimo 20.00 m.) esta es la característica principal del ingreso del callejón, de ahí que su percepción sea de un espacio estrecho y prolongado en callejones de uno o dos niveles.



Figura 3.

Modelos de callejón

Nota: *El ocaso de la barriada* (Burga, 2006).

Características económicas

En términos económicos, Cavailles (1988) explica que este fenómeno se fundamenta en manifestaciones especulativas sobre el valor del uso de suelo, aspecto que produce la subdivisión de un solar en varios ambientes para vivienda. Panfichi (1995) menciona que el callejón representa la primera forma de vivienda popular aparecida en la ciudad colonial con fines de renta que inicialmente, en muchos casos no eran bajos y en otros albergaban a españoles pobres recién llegados, religiosos de bajo status y caballeros en desgracia. Según Del Águila (1997) a medida que se incrementaba la demanda de vivienda, este servicio rentista produjo que los callejones se manifiesten en terrenos de menor área.

Dreifuss (2005) establece que estas viviendas serían ocupadas por indios dedicados al comercio o a la artesanía. En algunos casos, ellos eran considerados como propietarios del lugar, sin embargo, era muy común que los españoles alquilaran en parte o totalmente los callejones. Finalmente, Castillo, Huamaní & Vilchez (2009) mencionan que, en su mayoría, los propietarios de los callejones iniciaron como inquilinos para paulatinamente ser dueños viviendo en ello y luego simplemente alquilarlos.

También se debe mencionar la muy variada propuesta de la Iglesia católica y las Órdenes religiosas, las que en condición de poseedoras de casas, tiendas, pulperías y callejones

de cuartos, ofrecían este servicio ante el aumento de la demanda urbana limeña (Alipazaga, 1955). Un caso relevante es el del Monasterio de Mercedarias, iglesia y monasterio fueron construidos en 1734, los estudios señalan que las monjas de las Mercedarias tuvieron que haber llegado al convencimiento de que construir muchas habitaciones en un espacio relativamente reducido y arrendarlos, les iba a rendir más dinero y, en ese sentido, no se equivocaron, porque con una menor inversión en la construcción de callejones se lograba una mayor rentabilidad tras los estragos causados por el terremoto de 1746 (Luna, 2002).

Así, las órdenes religiosas, que contaban con muchas propiedades, se vieron en apuros económicos, esto las llevaría a dividir sus propiedades para destinarlas a la construcción de callejones y tiendas para arrendamiento (Ramón, 2004). Con el agravamiento de la crisis económica y el estallido de las luchas por la independencia, la opción de vender propiedades urbanas se convirtió en su única fuente para obtener recursos (Panfichi, 1995).

Durante la década de expansión económica republicana se produce el incremento en la demanda de tiendas comerciales en el centro y ambientes en las zonas periféricas “lo que llevó a una madre mercedaria a afirmar, por estos años, que resultaba más rentable edificar callejones y arrendarlos”. Al respecto Reyes (2004) en su trabajo sobre la Historia urbana de Lima: Los Barrios Altos 1820-1880, determina que más del 50% de los ingresos del Monasterio de Mercedarias procedió de la renta de sus callejones en el siglo XIX.

De esta manera, la construcción de viviendas del tipo colectivo para rentarlas, fue el mecanismo utilizado por las Órdenes

religiosas y la clase media y alta, siendo responsables del surgimiento de los callejones, rancherías, conventillos y demás nombres en la estructura urbana de la ciudad de Lima que como sistema habitacional albergó al 40% de la población limeña durante la primera mitad del siglo XIX (Calderón, 2005; 2020).

Desde la segunda mitad del siglo decimonónico el costo del arrendamiento de las viviendas en el callejón se elevó debido a la “mentalidad rentista”³ y al mismo tiempo también se turgurizó, siendo su principal característica el no contar con las mínimas condiciones de salubridad debido a que “...dentro de ellas, las enfermedades se propagaban rápidamente y la tuberculosis, las afecciones respiratorias, la disentería y la tifoidea fueron las causas principales de la alta mortalidad infantil” (Huiza, Palacios & Valdizán, 2004, p. 86).

Otro factor que contribuyó al desarrollo del callejón es la condición de ser Lima una ciudad amurallada, porque el incremento de la densidad habitacional provocó que las edificaciones empezaran a crecer en altura, pasando de dos niveles a tres, en especial por el uso de la tecnología constructiva más destacada del momento, la quinchá que se usó encima de los muros de adobe del primer nivel. Es el caso del emblemático proyecto inmobiliario de carácter vivienda-comercio “El Buque” ubicado en Barrios Altos (Figura 4) que refleja estrictamente la mentalidad rentista al ser diseñada para albergar a 70 familias.

Luego de la destrucción de la muralla, se produjo una veloz mudanza de las clases acomodadas fuera del centro histórico que en muchas zonas se encontraba hacinado y turgurizado, debido a que las casonas perdieron su utilidad inicial. La clase alta comenzaría a subdividir las casonas para su alquiler,⁴ volviendo a mostrar solo su mentalidad rentista. Esta situación

³ Muchas veces calificada como “rentista-parasitaria” esta mentalidad está guiada hacia tierra en condición de propiedad para el sector financiero y el consumo de lujo. No transformaron sus ganancias en capital industrial, bajo el lema de la seguridad, buscaban minimizar riesgos antes que maximizar ganancias, y al mismo tiempo es ajena al espíritu empresarial (Calderón, 2005). A excepción de los empresarios inmigrantes que habían venido inicialmente atraídos por la bonanza del guano y con el producto de esta acumulación originaria, la colonia italiana extendería sus inversiones a la actividad financiera con la fundación del Banco Italiano (1889, hoy Banco de Crédito) y la compra de fundos agrícolas y predios urbanos; en este último caso también como una estrategia de ahorro (Panfichi, 1995).

⁴ La salida del centro no siempre fue motivada por las ventajas de vivir en suburbios, fue porque resultaba un buen ingreso económico que permitía a los arrendatarios vivir de rentas acumuladas. Por otro lado, un desplazamiento seguro desde las nuevas viviendas estaba garantizado con la apertura de avenidas centrales, las cuales debían conducir a los oligarcas limeños desde sus casas al centro mismo (Dreifuss, 2005).

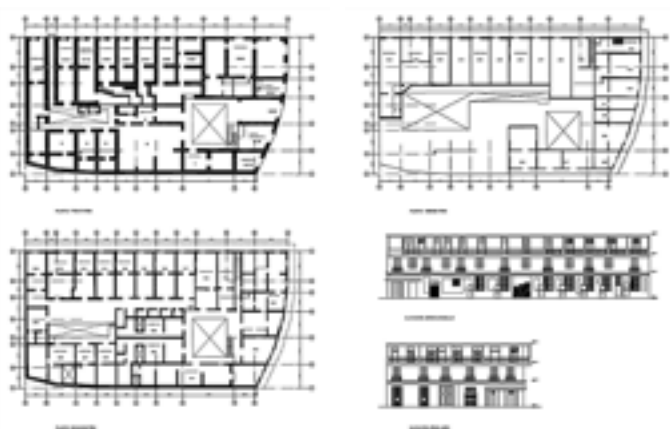


Figura 4.

La Casa Buque, esquina jirón Junín y Cangallo, Barrios Altos

Nota: fotografía y planos arquitectónicos de la Casa El buque de Barrios Altos (Concurso. 5 ideas para el Centro Histórico de Lima, 2011).

continuará por mucho tiempo, dando paso a agudizar la condición de hacinamiento y tugurización. Las clases hegemónicas al abandonar las casonas del centro, ofrecen a los diversos inmigrantes europeos y asiáticos la tan necesaria vivienda económica que alberga a grandes cantidades de personas, pero en pésimas condiciones de habitabilidad. Según el censo de 1908, “la mitad de los habitantes de Lima habitaba en callejones y casas de inquilinato, que llegaban a 3465 unidades” (Muñoz, 2001, p. 54).

En la primera mitad del siglo XX, en la ciudad histórica este modelo de vivienda —rentista por excelencia— para sectores populares, se caracterizó principalmente por los niveles elevados de tugurización 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 en lo urbano y la vivienda en el actual centro histórico de Lima (Dammert, 2018) donde la vivienda tugurizada es cada vez más un problema irresuelto 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 proceso de gestión habitacional se convertiría en el modelo de vivienda colectiva más significativo en el suelo urbano consolidado en la ciudad virreinal, inicialmente fue edificado en uno o dos niveles con las tecnologías constructivas en tierra y quincha, porque fue la quincha la tecnología que mejor respondió a las manifestaciones de sismos y terremotos. 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 (Figura 5). Se vuelve muy representativo en las zonas urbanas consolidadas y en las barriadas donde se densifica el suelo urbano para uso residencial, al edificarse más ambientes para más habitantes en menos área, por la rentabilidad que producen en la vivienda tipo alquiler.

De esta manera por las características económicas de renta que brindaba el modelo de vivienda llamado callejón, le



Figura 5.

Callejón de diferentes niveles y materiales

Nota: Arriba. Callejón en Jr. Hualgayoc 367, centro de Lima (Rodríguez Larrain, 2014). Abajo izquierda. La Quinta Baselli, Barrios Altos (Gamarra, 2012).

Abajo derecha. Callejón en Jr. Junín cuadra 13, Barrios Altos (Alva, 2021)

permitía al propietario de un solar practicar la subdivisión del suelo de la mejor manera para albergar a la mayor cantidad de inquilinos, utilizándose así las características de la vivienda colectiva y que finalmente sentó las bases de sectores urbanos hacinados, tugurizados y de una creciente subdivisión del suelo y los aires.

Características sociales

El callejón es un modelo de vivienda traído al territorio andino por los colonos de la clase social privilegiada, porque a través de la ocupación del suelo —solar— y de la construcción de muchas habitaciones en un solar para alojar a españoles recién llegados en condición de pobreza, religiosos y hombres

de fe de bajo status, junto a nobles caballeros que cayeron en desgracia (Dreifuss, 2005), de este modo se manifiesta el callejón en el periodo de la colonia.

Posteriormente a medida que la urbe se consolidaba en el virreinato, este modelo de vivienda fue ocupado por criollos, mestizos, “indios” y afroperuanos que dejaron de ser esclavos dedicados al comercio o a la artesanía y de manera general al servicio, para seguir albergando a migrantes rurales de las regiones del virreinato y en el periodo de la república peruana del siglo XIX y XX. Para Valladares (2022) debido a la intensa migración que recibió Lima el callejón “Era un espacio que albergaba una población étnicamente heterogénea y donde si bien predominaban blancos y mestizos, tenía una presencia im-

portante de población indígena y asiática, seguida de afroperuanos” (p. 313) en otras palabras, el callejón tuvo la connotación de albergar a personas de escasos recursos económicos.

Respecto a la tenencia de los callejones, al inicio era común que los españoles y los criollos fueran los propietarios de los callejones, pero con el tiempo se dio lugar a que las demás clases sociales adquirieran callejones. De esta manera el poseer este modelo de vivienda determinó un estatus en la población según la tenencia de callejones, por ejemplo, cuando se decía: “tiene muchos callejones” se daba a entender que la persona era un gran propietario y, decir: “ya tiene su callejoncito” significaba que alguien ya se había hecho de una propiedad (Cavaillès, 1988).

Sin embargo, al reflexionar respecto a las características sociales del callejón la ubicación territorial en la estructura urbana de la ciudad es fundamental, porque los callejones de Barrios Altos tienen diferentes características a los callejones del Rimac, La Victoria o de las barriadas, saturados por familias de trabajadores del tipo obrero, artesano y servil.

Así, Pachth (1973) en su estudio del principal centro de abastos La Parada en el distrito de La Victoria explica que los callejones son sociedades cerradas “impenetrables para los intrusos e inadecuadas para el estudio a través de técnicas antropológicas o sociológicas ordinarias. Si el entrevistador indiscreto tuviera la fortuna de salir ileso, recibiría las respuestas más superficiales e idealizadas, si no objeciones a sus propósitos” (p. 6). Este fue el motivo que no permitió estudios adecuados, y que haya sido raras veces investigado, porque también eran considerados como moradas propias de las clases bajas y en ciertos puntos, de personajes del crimen en la ciudad.

De modo similar, Del Águila (1997) en su estudio de los Callejones y Mansiones de Barrios Altos, explica que los callejones y en particular todos los lugares donde el pueblo estuviese acumulado desordenadamente, fueron clasificados como “recintos del mal”. Por tanto, a inicios del siglo XX a los pobres de Lima se los ubicaba con facilidad y se diferenciaban del resto de

la comunidad limeña porque las personas que habitaban los callejones tenían cierta tipificación social y étnica, como sus costumbres y formas de comportamiento social y grupal que reflejaba su estilo de vida.

Al ser visto el callejón como una extensión de la calle, adquiere una dimensión más comunicativa (Del Águila, 1997) porque es considerado un espacio privado de uso común y que al llevar la connotación de espacio público permitió la existencia de una “tupida red de interrelaciones, pues la cercanía de los vecinos crea lazos sociales y compromisos afectivos intensos, los cuales se afianzarían más porque los vecinos son en algunos casos compañeros de trabajo y también comparten tiempos de diversión” (Ramón, 2004, p. 53).

Por otro lado, el callejón también es considerado como un espacio que no ofrece privacidad debido a su conexión directa de las puertas y ventanas al pasadizo de circulación general, según Del Águila (1997) esto provoca que en el callejón se viva una atmósfera de vigilancia siendo un hábito común que cada vecino observe lo que sucede afuera a través de diferentes mecanismos, como generar pequeños agujeros en las ventanas pintadas o empapeladas. Al respecto Castillo, Humaní & Vilchez (2009) mencionan que “lo escuchado o visto es comentado libremente sin considerar la deshonra del o de los involucrados, siendo el lugar privilegiado para la actividad el corredor —espacio abierto— del callejón, más específicamente en el caño de agua, a la hora del lavado” (p. 2).

Uno de estos momentos está relacionado a fiestas religiosas, que para Tejada (2004) está fusión entre la fiesta y la religión se debe a que ambas ayudan a los habitantes de los callejones a soportar la miseria en la que viven, además porque gran parte de las personas que habitaban los callejones eran muy religiosas, por ello era común encontrar a un costado de la entrada, o al fondo del callejón la imagen de un Santo Patrón (Figura 6), cuyo nombre identificaba al callejón y que generaba celebraciones tradicionales de veneración,⁵ siendo un poderoso motivo de reunión para los vecinos, que convoca incluso a familias

⁵ Cada año se realizaba la fiesta del cada Santo Patrón del callejón, adornando las paredes del callejón, el espacio de reunión y transición. La celebración contaba con una misa, procesión de la imagen y una fiesta con comida y bebida, y la participación activa de los vecinos e invitados. Los callejones vivían fervientemente su fiesta patronal fortaleciendo las relaciones sociales ya establecidas (Tejada, 2004).



Figura 6.

Callejón de la calle Virú 315, interior 9, Rímac y "Corazón de Jesús"

Nota: izquierda. Lima Antigua [facebook.com/limantigua](https://www.facebook.com/limantigua). Derecha. Los callejones de Lima mueren de pie (Conto, 2015)

que ya no viven en el callejón y que sirve para encontrarse con viejos amigos (Reyes, 2004).

Un vínculo característico que se estableció entre los habitantes del callejón es el compadrazgo, considerado una especie de fraternidad artificial, porque los compadres son dos amigos de jaranas (Figura 7) que comparten principalmente su tiempo libre, en especial la juerga y que están dispuestos a ayudarse mutuamente (Del Águila, 1997). Reconocer al callejón como un escenario que permitió acuñar la música Criolla que tantas muestras de alegría y patriotismo manifiesta (Valladares, 2022).

Por lo mismo, el callejón otorga identidad a sus habitantes, porque es considerado como un lugar familiar en la ciudad principalmente para los migrantes, y sobre todo los que se mudaron porque lo añoran por la red social que se construyó a pesar de los cambios sociales en su interior. De esta manera se determina que fueron muchos los callejones que forjaron la expresión objetiva en una parte de la miseria social, también fueron una inagotable fuente de formación y expresión de la cultura popular.

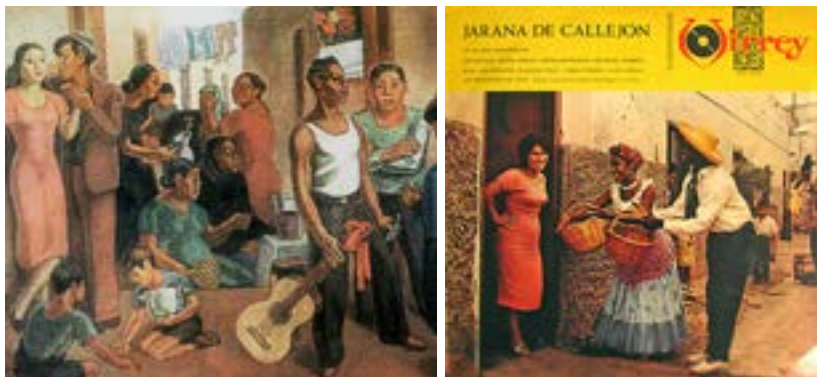


Figura 7.

Manifestaciones de jarana en el callejón Limeño

Nota: izquierda. Pintura de Alfonso Sánchez "Camilo Blas" 1935 (Castro, 2010). Derecha. Portada de disco LP (El Virrey, 1965).



Figura 8.

Ubicación de la ciudad del Cusco

Nota: fotografía satelital, fotografía aérea y plano de catastro del área de estudio.

Metodología

El presente estudio se basa en un enfoque cualitativo, al alinearse a Del Águila (1997) quien sostiene que “el orden del espacio urbano y las prácticas sociales que se desarrollan en él ayudan a entender el orden social que se establece en una ciudad” (p. 78). Por lo mismo, la investigación es del tipo no experimental y transversal que usa el método de análisis interpretativo en el área de estudio denominado la ciudad del Cusco que está conformada por los distritos de Cusco, Santiago, Wanchaq, San Sebastián y San Jerónimo (Figura 8); 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.

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 norma-

tivos 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 limeño; b) Investigación de campo, explorando el área de estudio para identificar y registrar las unidades de análisis mediante la ob-

servación estructurada con una ficha de registro validada (Figura 9), 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 (2.00 m.) 6.2. Proceso de subdivisión (si) 8. Ingreso: 6.1. Central (x) 6.2. Lateral (x) 6.3. Al aire libre (x) 6.4. Cubierto (x) 6.5. Peatonal (x) 6.6. Vehicular () 6.7. Forma en planta () 6.8. Ancho (2.56 m.) 9. Tecnología constructiva: 9.1. Adobe (x) 9.2. Concreto armado (x) 9.3. Otro () 10. Niveles de edificación (05) pisos 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 pasillo de una casa anexa, al interior el callejón es de 3.00 m., la topografía es de un terreno plano, las edificaciones predominantes son de concreto armado. En este predio matriz está la intervención de concreto municipal provincial de Cusco y la Agencia Española de Cooperación Internacional el año 2008 para mejorar el pasillo y áreas comunes.	

1. Dirección: Av. Tarma 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: 6.1. Central (x) 6.2. Lateral () 6.3. Al aire libre (x) 6.4. Cubierto () 6.5. Peatonal (x) 6.6. Vehicular () 6.7. Forma en planta () 6.8. Ancho (2.40 m.) 9. Tecnología constructiva: 9.1. Adobe (x) 9.2. Concreto armado (x) 9.3. Otro () 10. Niveles de edificación (06) pisos 11. Materiales para acabados: 11.1. Tradicional (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 9.
Ficha de registro para las unidades de análisis

Resultados

La primera exploración en las zonas urbanas consolidadas de la ciudad de Cusco, se identificó que en el distrito de Wanchaq en las décadas del 80 y 90 del siglo XX, si existieron manifestación del callejón limeño (Figura 10). En especial en la primera cuadra de la avenida Infancia donde se registra dos tipos de callejón, el primero ubicado en la primera cuadra en el predio N° 325 con el espacio de uso común descubierto y las edificaciones predominantes de adobe. Y, el segundo ubicado en la segunda cuadra de la misma avenida en el predio N° 561 con el espacio de uso común techado y totalmente cerrado y las edificaciones predominantes de concreto armado.

En las sucesivas exploraciones en las zonas urbanas consolidadas de la ciudad de Cusco según la Figura 11, se pudo 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 disminuye, como sucede en las zonas consolidadas de los distritos de Santiago, San Sebastián y San Jerónimo.



Figura 10.

Manifestación del callejón limeño en la ciudad de Cusco a finales del siglo XX
Nota: A: Callejón Av. Infancia N° 325. B: Vista interna del ingreso al callejón y
C: Vista exterior, Av. Infancia N° 561. Archivo personal.

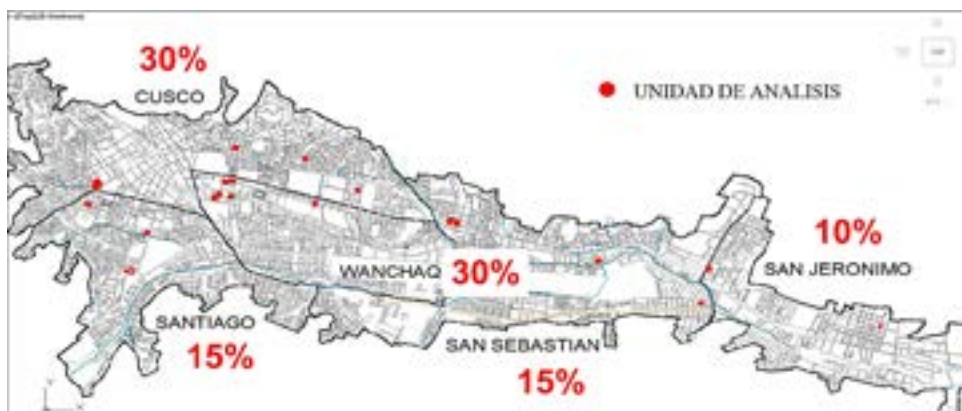
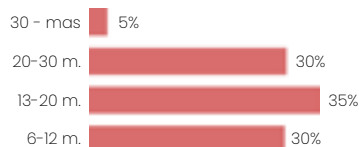


Figura 11.
Presencia del callejón en las zonas urbanas consolidadas de la ciudad de Cusco, 2010-2020

Respecto a las características del predio matriz, la Figura 12 nos 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).

Entre otras características, el callejón según la Figura 13, 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%.

ANCHO DE FACHADA EN EL PREDIO



UBICACION DEL CALLEJON EN EL PREDIO



ANCHO DEL CALLEJON

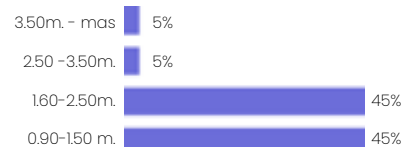


Figura 12.
Características físicas del callejón en la ciudad del Cusco, 2010-2020

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 N° 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 14).

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



Umachata N° 140, Cusco



Umachata N° 121, Cusco



Rosa Túpac Amaru NI-19



Ingreso peatonal y vehicular tipo "L", calle Umachata N° 140, Cusco



Ingreso peatonal tipo "T", calle Umachata N° 121, Cusco



Ingreso peatonal tipo "I", calle Rosa Túpac Amaru NI- 19, San Sebastián.



Ingreso peatonal, jirón Pumacahua N° 250, Urb. Tahuantinsuyo, Cusco



Ingreso peatonal y vehicular, calle Sorana N° 01, San Jerónimo



Ingreso peatonal, avenida Tacna N° 113, Wanchaq

Figura 13.

Tipos de ingresos, edificaciones y materiales predominantes en el callejón cusqueño



Figura 14.
Fotografía del predio N-6 y plano de callejones a ambos lados de la avenida Perú, distrito de Santiago

Tabla 1.
Características de las edificaciones en el Callejón, 2010-2020

Niveles de edificación				
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	12	8	20
Porcentaje		60%	40%	100%
Uso de ambientes comerciales hacia la calle en el primer nivel				
Descripción	Si cuenta	No cuenta		Total
Unidad	19	1		20
Porcentaje	95%	5%		100%

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%.

Las características manifiestas en las edificaciones del callejón, son 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.

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; Bonomo & Mondragón, 2013; Huiza, Palacios & Valdizán, 2004). 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 (Burga, 2006; Dreifuss, 2005; Reyes, 2004) los conventillos de Rosario en Argentina (Segurado & Villalba, 1993) y las viviendas tipo corredor de las ciudades 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 de 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 (Burga, 2006; Sánchez et al., 1979). 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 es creciente en las ciudades capitales (López & Paraizo, 2022), como el caso de Cusco, considerada como 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).

De este modo, el impacto del mercado de suelo que se genera es la exclusión y segregación socioespacial (Gasic et al., 2022), cuando los propietarios 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 por 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, Huamaní & Vilchez, 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 posesionarios 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).

Entre las principales características de edificación de los callejones del Cusco se tiene que al estar ubicados en zonas urbanas consolidadas las edificaciones presentan entre cuatro y seis niveles de altura. Son edificados con el sistema constructivo tradicional del concreto armado y acabados modernos. Aspectos que permiten 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 usó el callejón para vivir en tiempos de la colonia, virreinato y republica en la ciudad de Lima (Del Águila, 1997; Ramón, 2004; Reyes, 2004).

Conclusiones

El callejón limeño considerado un modelo de vivienda colectiva, se manifiesta en zonas urbanas consolidadas de la ciudad del Cusco durante el periodo de 2010-2020 porque está sien-

do utilizado por los propietarios de predios y lotes que ofrecen ambientes para cubrir la demanda de vivienda mediante el submercado de alquiler o venta. 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 planimetricamente es de predominancia estrecha y longitudinal en el primer nivel, es un corredor interno al aire libre o techado, usado para acceder a las edificaciones que se hallan a uno o ambos lados, también conecta las escaleras para subir a los niveles superiores. Permite iluminar y ventilar a los ambientes conectados con este espacio.

El callejón permite a los propietarios maximizar el uso del suelo al otorgar menor área a los espacios de uso común y mayor área de uso en las edificaciones de varios niveles, con la finalidad de generar mayores ingresos económicos 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 considera las consideraciones sostenibles para la producción de vivienda digna, adecuada y asequible.

Por tanto, se considera al 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 delimitado por edificaciones, para que vivan familias o individuos como posesionarios o inquilinos. Es un modelo de gestión habitacional privada en zonas urbanas consolidadas que permite a los propietarios de clase media maximizar el uso del predio por

la presencia de ambientes en el primer nivel ubicados hacia el exterior y destinados a alguna actividad comercial, además de contar con viviendas ubicadas al interior en todos los niveles superiores para el alquiler. Sigue siendo un modelo de gestión habitacional rentista, tal como lo fue el callejón limeño del periodo virreinal, republicano y moderno.

Finalmente, en la presente investigación no se aplicaron encuestas ni entrevistas a los propietarios y residentes, por lo mismo no se pudo profundizar en la percepción de los ambientes y el sistema habitacional y sobre todo en el régimen de tenencia y el impacto en el mercado inmobiliario; aspectos que deben ser superados en siguientes trabajos. Con la finalidad de

lograr más profundidad el conocimiento de los callejones, se precisa ingresar a las viviendas y tener la información catastral, lo que permitirá conocer más de cerca la estructura física de este modelo de vivienda colectiva que se desarrolla en el suelo urbano consolidado de la ciudad de Cusco.

Se entiende que identificar el proceso de consolidación del callejón en la ciudad permitirá determinar que patrones son los más utilizados en la organización espacial por las clases sociales que la usan. Del mismo modo, el callejón cuando no está caracterizado por los apetitos rentistas, puede ser un patrón adecuado en el uso de suelo de la vivienda colectiva.

Referencias

- Alipazaga, D. (1955). El distrito urbano del Rímac (The urban district of Rimac). En C. Paz (ed.), *Lima y sus suburbios* (Lima and its suburbs). Biblioteca de cultura sanitaria. Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
- Alva, G. (26 de junio del 2021). *Lima, la ciudad que se construye sola desde los cimientos* (Lima, the city that builds itself from the foundations). El Comercio. <https://elcomercio.pe/lima/lima-la-ciudad-que-se-construye-sola-desde-sus-cimientos-noticia/>
- Basurto, A. (1998). *Hábitat II. Prontuario de la Agenda Hábitat* (Habitat II. Habitat Agenda Handbook). 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 (From the tenement to the hygienic home, domestic space, city and institutions in Santiago de Chile. 1890-1940). *Anuario digital*, 25(4), 91-III. <https://repositorio.uc.cl/handle/11534/50650>
- Burga, J. (2006). *El ocaso de la barriada, propuestas para la vivienda popular* (The decline of the neighborhood, proposals for popular housing). Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Brewer, A. (2008). *El modelo urbano de la ciudad colonial y su implantación en Hispanoamérica* (The urban model of the colonial city and its implementation in Latin America). Derecho urbanístico. Universidad Externado de Colombia.
- Calderón, J. (2005). *Lima. La ciudad ilegal* (Lima. The illegal city). Editorial UNMSM.
- Calderón, J. (2020). ¡Y llegó el bicentenario! Ciudad, clase social y vivienda en Lima (1821-2020) (And the bicentennial has arrived! City, social class and housing in Lima 1821-2020). *Revista de Sociología*, 30, 61-82. <https://doi.org/10.15381/rsoc.v0i30.18906>
- Castillo, J., Huamaní, L. & Vilchez, G. (2009). *Con un pie adentro y otro afuera: Los Callejones en el Rímac*. Seminario sobre marginalidad en el Perú - Especialidad de Psicología (With one foot inside and one outside: The Alleys in the Rímac. Seminar on marginality in Peru - Psychology Specialty). 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 (The law of sustainable urban development, urban renewal and urban regeneration in Peru: reflections and contributions). *Paideia XXI*, 14(1), 205-233. <https://doi.org/10.31381/paideiaxxi.v14i1.6444>
- Castro, R. (19 de mayo del 2010). *De vuelta al barrio. El retorno del criollismo en el arte* (Back to the neighborhood. The return of Creoleism in art). Edición 15 - Galería. <http://arte-corpus.blogspot.com/2010/05/edicion-15-galeria.html>
- Cavaillès, B. (1988). *La degradación de Lima cuadrada* (The degradation of Lima square). Bull. Inst. Fr. Et. And.

- Concurso. 5 Ideas para el Centro Histórico de Lima. (2011). *Planos arquitectónicos de la Casa Buque* (Architectural plans of the Casa Vessel). AECID, MVCS, CIDAP.
- Conto, L. (02 de septiembre del 2015). *Los callejones de Lima mueren de pie. Ya no se arman jaranas con cajón y guitarra, ahora sirven como almacenes* (The alleys of Lima die standing. They no longer make revels with a cajon and guitar, now they serve as warehouses). Diario el Ojo. <https://ojo.pe/ciudad/los-callejones-de-lima-mueren-de-pie-204430-noticia/>
- Dammert, M. (2018). Precariedad urbana, desalojos y vivienda en el centro histórico de Lima (Urban precariousness, evictions and housing in the historic center of Lima). *Revista INVI*, 35(94), 51-76. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582018000300051>
- De Azevedo, P. (1977). *La transformación de los Centros Históricos: El caso del Cusco* (The transformation of Historical Centers: The case of 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* (Alleys and mansions). Fondo Editorial PUCP.
- Dreifuss, C. (2005). Ciudad y vivienda colectiva republicana en el Perú. Callejón de Petateros-Transformaciones (City and republican collective housing in Peru. Alley of Petateros-Transformations). *Urbes*, 2(2), 125-144. <https://pdfcoffee.com/ciudad-y-vivienda-colectiva-en-la-epoca-republicana-pdf-free.html>
- El Virrey. (1965). *Jarana de Callejón. Portada de disco LP* (Alley Revelry. LP record cover). El Virrey® Industrias Musicales S.A. <https://www.discogs.com/es/release/7575641-Varios-Jarana-De-Callej%C3%B3n>
- 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 (Typological characterization of the built space of corridor houses. The Case of the citadels of the historic center of Havana and the corralas of Madrid). *Informes De La Construcción*, 68(541), e135. <https://doi.org/10.3989/ic.15.036>.
- Gamarra, M. (2012). *La Quinta Baselli: un 'Titánic' en los Barrios Altos* (La Quinta Baselli: a 'Titanic' in the Barrios Altos). Blog de Marco Gamarra Galindo. <http://blog.pucp.edu.pe/blog/labibliotecamarquense/2012/02/11/la-quinta-baselli-un-titanic-en-los-barrios-altos/>
- Gasic, I., Parra, J., Wainer, P. & Terraza, F. (2022). Exclusión de vivienda social en territorios de origen según umbral de precio del suelo en el área metropolitana de Santiago, Chile (Exclusion of social housing in territories of origin according to land price threshold in the metropolitan area of 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* (Republican Peru. From San Martín to Fujimori). Universidad de Lima. Fondo de Desarrollo editorial.
- Inventario FAUA UNI del Patrimonio Monumental inmueble de Lima. (1993). *Vivienda en Jirón Camaroneros 436, Rímac, Lima* (Housing at Jirón Camaroneros 436, Rímac, Lima). Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Artes, Universidad Nacional de Ingeniería. <http://arquitecturalimarepublicana.blogspot.com/search?q=436%2C>
- Ley 29415 (02 de octubre, 2009). Ley de saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana (Law on legal physical sanitation of squatter properties for the purposes of urban renewal). 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 (Law that modifies law 29090. Law regulating urban authorizations and buildings and establishes the ex officio urban authorization procedure). 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) (Social displacements in the urban renewal programs of the Historic Center of 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* (Lima: History and Urban Planning in figures 1821-1970). Ministerio de vivienda construcción y saneamiento. Universidad Nacional de Ingeniería.
- Luna, P. (2002). *Conventos, monasterios y propiedad urbana en Lima, siglo XIX: el caso de la Buenamuerte* (Convents,

- monasteries and urban property in Lima, 19th century: the case of Buenamuerte). *Fronteras de la Historia* 7, 141-163. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/7138166.pdf>
- Muñoz, F. (2001). *Diversiones públicas en Lima 1890-1920. La experiencia de la modernidad* (Public entertainments in Lima 1890-1920. The experience of modernity). Red para el desarrollo de las Ciencias Sociales.
- Naciones Unidas. (2017). *Nueva Agenda Urbana* (New Urban Agenda). Secretaría de Hábitat III.
- Pacth, R. (1973). *La Parada* (The Stop). Editores Mosca Azul.
- Paliza, V. (1995). *Arquitectura cusqueña en los albores de la república* (1824-1934) (Cusco architecture at the dawn of the republic 1824-1934). Universidad Nacional San Antonio Abad del Cusco.
- Panfichi, A. (1995). *La urbanización temprana de Lima, 1535-1900* (The early urbanization of Lima, 1535-1900). En A. Panfichi y F. Portocarrero (eds.), *Mundos interiores: Lima 1850-1950* (Interior worlds: Lima 1850-1950). Editorial Centro de investigación de la Universidad del Pacífico.
- Paredes, O., & Jara de Cosío, Y. (1962). *Una experiencia de trabajo comunal en un callejón de Lima* (A communal work experience in an alley in Lima). [Tesis de titulación como Asistente Social]. Escuela de servicio social del Perú, PUCP. <https://repositorio.pucp.edu.pe/index/handle/123456789/200360>
- Pedroni, J. (2012). Urbanismo colonial: Aproximación a la ciudad hispanoamericana como proyecto y elaboración de condicionamientos. Los casos de Asunción del Paraguay y Cartagena de Indias (Colonial urbanism: Approach to the Latin American city as a project and development of conditions. The cases of Asunción del Paraguay and Cartagena de Indias). *SICEDI. Jornadas de Investigación en Disciplinas Artísticas y Proyectuales*, 1-10. <http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/40747>
- Ramón, G. (1999). *La muralla y los callejones. Intervención urbana y proyecto político, en Lima durante la segunda mitad del siglo XIX* (The wall and the alleys. Urban intervention and political project, in Lima during the second half of the 19th century). SIDEA.
- Ramón, G. (2004). El guion de la cirugía urbana: Lima 1850-1940 (The script of urban surgery: 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 (Urban history of Lima: Los Barrios Altos 1820-1880). *Investigaciones Sociales*, 8(13), 135-162. <https://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/sociales/article/view/6921>
- Rodríguez Larraín, M. (2014). Impacto de las intervenciones en el Centro Histórico de Lima a partir de su declaración como Patrimonio Cultural de la Humanidad (Impact of the interventions in the Historic Center of Lima following its declaration as Cultural Heritage of Humanity). *Revista Devenir*, 1(1), 145-168. <https://doi.org/10.21754/devenir.v1i1.242>
- Salas, V. (2014). Los higienistas. Expertos de la modernidad y sus inicios en el Perú del siglo XIX (The hygienists. Experts on modernity and its beginnings in 19th century Peru). *El Antoniano. Revista científico cultural*, 127, 32-42.
- Salas, V. (2016). Expansión urbana de Cusco. Las Reales ordenanzas en los genes de la ocupación y posesión del suelo (Urban expansion of Cusco. The Royal ordinances in the genes of the occupation and possession of the land). *El Antoniano*, 131, 95-109. <https://doi.org/10.51343/anto.v13i1.66>
- Sánchez, A., Guerrero, R., Calderón, J., & Olivera, L. (1979). *Tugurización en Lima metropolitana* (Slumization in metropolitan Lima). Centro de estudios y promoción del desarrollo. DESCO.
- Sánchez, A. & Calderón, J. (1980). *El laberinto de la ciudad. Políticas urbanas del Estado 1950-1977* (The city labyrinth. State urban policies 1950-1977). Centro de estudios y promoción del desarrollo. DESCO.
- Segurado, A. & De Villalba, T. (1993). Vivienda de pasillo — Área central Rosario. V Concurso Iberoamericano de Informes 1992 (Hallway housing — Rosario central area. V Ibero-American Report Contest 1992). *Informes de la Construcción*. 44(424), 91-111. <https://informesdelaconstruccion.revistas.csic.es/index.php/informesdelaconstruccion/articulo/download/1197/1282/1736>
- Simons, H. (2001). *El estudio de caso: teoría y práctica* (The case study: theory and practice). Ediciones Morata.
- Tejada, L. (2004). Malambo (Malambo). En A. Panfichi y F. Portocarrero(eds.), *Mundos interiores: Lima 1850-1950* (Inner

Worlds: Lima 1850–1950). Editorial Centro de investigación de la Universidad del Pacífico.

Torres, I. (1986). Los conventillos de Santiago (1900–1930) (The tenements of Santiago 1900–1930). *Cuadernos de Historia* 6, 67–85. <https://cuadernosdehistoria.uchile.cl/index.php/CDH/article/view/46536>

Valladares, O. (2022). Criollos y andinos en La Victoria. Desarrollo de la música popular en un distrito limeño. 1900–1975 (Creoles and Andeans in La Victoria. Development of popular music in a district of Lima. 1900–1975). *Historia* 396, 12(1), 287–318. <https://historia396.cl/index.php/historia396/article/view/582>