



Facultad de  
Arquitectura y  
Urbanismo

INSTITUTO DE VIVIENDA,  
URBANISMO  
Y DESARROLLO  
SOSTENIBLE

DIVULGACIÓN - SEMESTRE 2024-I

# BOLETÍN IVUDS 12-2024

Instituto de Vivienda, Urbanismo y Desarrollo Sostenible (IVUDS)

ivuds@urp.edu.pe - 7080000 anexo 1230

Edificio FAU. URP. Av. Benavides 5440. Santiago de Surco. Lima 15039 - Perú.

## Rector

Dr. Segundo Félix Romero Revilla

## Vicerrector Académico

Dr. Héctor Hugo Sánchez Carlessi

## Vicerrectora de Investigación

Dra. Sandra Negro

## Decano de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Dr. Arq. Pablo Cobeñas Nizama

## Directora IVUDS

Mg. Arq. Rosario Santa María Huertas

## Adjunto IVUDS

Dr. Urb. Roger Martínez Rivas

## Editor Boletín

Dr. Urb. Roger Martínez Rivas

## EN ESTE NÚMERO

1

Participación en el III Foro Urbano Nacional:  
Planificando ciudades con enfoque territorial,  
por Rosario Santa María

2

Ensayo sobre el rol de la formalización de la propiedad predial en el desarrollo del mercado inmobiliario en Lima,  
por Daniela Quispe

3

Análisis histórico de la evolución urbana en las quebradas de Chosica,  
por Ángel Robles

## Nota de la Directora

Dedicamos este número a ofrecer algunos rasgos del trabajo del IVUDS en temas muy diversos.

Por una parte, la exitosa participación de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo (FAU) de la Universidad Ricardo Palma (URP) en el evento más importante en temas urbanos que organiza anualmente el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento del Perú, como un espacio de diálogo que reúne a especialistas, autoridades, la academia y la ciudadanía. Durante este Foro Urbano Nacional se tuvo oportunidad de presentar los trabajos académicos de estudiantes de la FAU - URP de diversos semestres, en especial de las asignaturas del área académica de Urbanismo.

Asimismo, se incluyen en este boletín dos ensayos de temática urbana elaborados por estudiantes de la FAU - URP, quienes además integran el grupo de investigación de la URP: Vivienda, Urbanismo y Desarrollo Sostenible. Uno de los temas se enfoca en la formalización de la propiedad predial, tomando como zona de estudio la provincia de Lima.

El otro ensayo se enfoca en el estudio de una de las quebradas ubicadas en Chosica, en el distrito de Lurigancho, realizando el análisis de la evolución urbana de dicho sector.

Esperamos que este número sea de su agrado.

## PARTICIPACIÓN EN EL III FORO URBANO NACIONAL: PLANIFICANDO CIUDADES CON ENFOQUE TERRITORIAL



En el III Foro Urbano Nacional - Planificando ciudades con enfoque territorial, organizado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento durante los días 3 y 4 de octubre de 2024, dentro de la Sala de Exposiciones se dio espacio para mostrar los trabajos académicos y de investigación de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Ricardo Palma, tal como se muestra en la Figura 1.

Figura 1: Stand de la Universidad Ricardo Palma

Fuente: Elaboración propia

## Participación en el III Foro Urbano Nacional: Planificando ciudades con enfoque territorial,

por Rosario Santa María

La Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, convocó a la Facultad de Arquitectura y Urbanismo (FAU) de la Universidad Ricardo Palma (URP) para participar en este Foro, concebido como un espacio en donde se discutieron y presentaron temas como: planificación territorial y urbana, vivienda y movilidad urbana. Así mismo, se contó con la participación de expertos nacionales e internacionales, quienes compartieron información relevante y casos sobre los temas indicados.

Los objetivos que se planteó cubrir el Foro, fueron:

- Tratar temas que se alineen al desarrollo urbano sostenible (ODS 11) y la nueva agenda urbana, propuestos por las Naciones Unidas.
- Difundir los objetivos prioritarios propuestos en la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo
- Promover la aplicación consciente de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.

Las presentaciones estuvieron distribuidas en los siguientes segmentos:

BLOQUE I: Planificación Urbana-Territorial

BLOQUE II: Movilidad Urbana

BLOQUE III: Vivienda

Luego de la exitosa participación en el evento, han surgido iniciativas dirigidas a la suscripción de convenios interinstitucionales, para los cuales el IVUDS está apoyando a la Oficina de Relaciones Universitarias de la URP en el trámite respectivo de los siguientes convenios:

- Convenio Marco de Cooperación Interinstitucional entre el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y la Universidad Ricardo Palma. Tiene por objeto establecer una relación de colaboración mutua en el ámbito de sus competencias, que contribuyan al logro de las funciones, metas y objetivos comunes, con la finalidad de diseñar e implementar un piloto de servicio práctico en ciudades y centros poblados del Perú, para que los estudiantes universitarios de 8° a 12° Ciclo, en carreras vinculadas al subsector vivienda y urbanismo, contribuyan activamente en proyectos y/o intervenciones urbanas, generando impacto positivo y adquiriendo experiencia relevante para su desarrollo profesional.
- Convenio Marco de Cooperación Interinstitucional entre el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) y la Universidad Ricardo Palma y que tiene por objeto establecer una relación de colaboración mutua, en el ámbito de sus competencias, que contribuyan al logro de las funciones, metas y objetivos comunes, con la finalidad de diseñar e implementar un piloto de servicio para que los estudiantes universitarios de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Ricardo Palma, contribuyan activamente en el servicio de catastro urbano promovido por COFOPRI en algunos gobiernos locales de la ciudad de Lima.



El Instituto de Vivienda, Urbanismo y Desarrollo Sostenible (IVUDS) se encargó de organizar la presentación de trabajos académicos desarrollados por estudiantes de diversos semestres de la FAU - URP, de las asignaturas del área académica de Urbanismo y de diseño arquitectónico, en la Sala de Exposiciones del Centro de Convenciones de Lima, donde se desarrolló el III Foro Urbano Nacional los días 3 y 4 de octubre de 2024 (ver Figura 2).

Las demás instituciones presentes en la mencionada Sala fueron:

- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP
- Superintendencia Nacional de BiUDSenes Estatales - SBN
- Fondo Mi Vivienda
- Universidad de Ciencias y Artes de América Latina - UCAL
- Promovilidad - Ministerio de Transporte y Comunicaciones
- Swisscontact - VIPRO
- PROLIMA - Municipalidad Metropolitana de Lima
- Pueblos con encanto - Ministerio de Comercio Exterior y Turismo
- Defensoría del Cliente Inmobiliario - DCI
- COFOPRI - UE 003
- Instituto Metropolitano de Planificación - EMILIMA
- Universidad Tecnológica del Perú
- Equipo de Derecho Inmobiliario - EDI
- Ministerio de Cultura - Módulos sobre ordenamiento territorial en áreas de patrimonio cultural. Caso: Sitios históricos de Batalla
- Dirección General de Accesibilidad y Tecnología - DGAT
- Programa de Generación de Suelo Urbano - PGSU
- Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo
- Universidad San Ignacio de Loyola - USIL
- Universidad Continental
- CENEPRED
- Universidad Femenina del Sagrado Corazón - UNIFE
- Universidad de Lima
- Cementos Pacasmayo



Figura 3: Los asistentes al III Foro Urbano Nacional visitaron el stand de la FAU - URP, y se mostraron interesados en conocer el desarrollo de los temas expuestos, tanto en láminas impresas como en las maquetas que mostraron algunos proyectos de diseño arquitectónico. Varios de los visitantes se presentaron como egresados de nuestra Facultad y de la Escuela de Posgrado, y compartieron sus opiniones sobre los buenos recuerdos que tenían de su paso por la Universidad Ricardo Palma.



## Ensayo sobre el rol de la formalización de la propiedad predial en el desarrollo del mercado inmobiliario en Lima,

por Daniela Quispe

¿La formalización de la propiedad predial incentiva el mercado inmobiliario formal en Lima y contribuye a la valorización del suelo urbano?

Los títulos de propiedad desempeñan un papel muy importante al proporcionar seguridad jurídica a los propietarios sobre sus posesiones de tierra (Gilbert, 2013).

Durante la Conferencia Anual 2017 sobre Tierra y Pobreza, realizada por el Banco Mundial (2017), se debatió la importancia de garantizar los derechos sobre la tierra para reducir la pobreza e impulsar la prosperidad compartida a nivel internacional, comunitario y familiar. Se resaltó que los derechos sobre la tierra son fundamentales para estimular la inversión y el crecimiento, especialmente en los sectores urbanos y su infraestructura, y para apoyar a los países y sus poblaciones en la generación de capacidad de adaptación, previniendo tomas de terrenos y mitigando la migración forzada. En este contexto, se enfatiza la necesidad de fortalecer los sistemas de titulación de tierras como un medio efectivo para impulsar el desarrollo urbano, reducir la pobreza y promover la equidad.

Los títulos de propiedad también juegan un papel fundamental en los mercados inmobiliarios al proporcionar un registro detallado de la historia y evolución de la propiedad de bienes raíces (Verde, 1980). Según Verde, estos documentos no solo son una fuente confiable de información sobre la propiedad de viviendas y terrenos, sino que también sirven como un medio para que los propietarios comprendan mejor el entorno inmobiliario en el que se encuentran. La formalidad y claridad de los títulos de propiedad no solo aseguran los derechos de los propietarios, sino que también influyen en la confianza de los prestamistas y en la eficiencia del mercado inmobiliario (Domeher, 2011).

Abordar los problemas de la tenencia de la tierra es fundamental para crear comunidades sostenibles. Las regiones, ciudades y comunidades necesitan derechos garantizados, límites claros y servicios relacionados con la tierra accesibles para impulsar el crecimiento económico. Además, las autoridades requieren información espacial precisa para planificar infraestructuras y servicios públicos de manera efectiva. Con datos detallados, pueden identificar necesidades prioritarias, optimizar recursos, y desarrollar planes urbanos más precisos.

En el Perú, los títulos de propiedad también generan una serie de beneficios legales y económicos, sin embargo, uno de los problemas más significativos es la alta tasa de informalidad en la tenencia de tierras.

De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), aproximadamente el 60% de las viviendas en áreas urbanas son informales, lo que significa que sus ocupantes no poseen títulos de propiedad legalmente reconocidos (INEI, 2020).

El proceso de formalización de la propiedad predial, en Perú, tuvo su inicio en los primeros años de la década de 1950, impulsado por la migración de personas hacia terrenos públicos y/o privados. Este movimiento migratorio generó preocupación en los gobiernos de la época, quienes comenzaron a reconocer la importancia de abordar este fenómeno social (Matiz et al., 2020).

A medida que crecía la población urbana y la demanda de vivienda, se hizo evidente la necesidad de establecer marcos legales y administrativos que permitieran a las personas regularizar la tenencia de sus propiedades. (Yamamoto, 2022)



Figura 4: Línea de tiempo de la formalización de la propiedad en el Perú)  
Fuente: Elaboración propia)

Memoria de la formalización de la propiedad predial en el Perú

**Ley de Barrios Marginales, 1961:** La promulgación de esta ley marcó un cambio significativo en la política pública hacia los barrios marginales, reconociendo la existencia de estos asentamientos informales y buscando regularizar su situación. A través de la entrega de títulos de propiedad, se buscaba otorgar seguridad jurídica a los habitantes de las barriadas, permitiéndoles acceder a servicios básicos y a programas de mejora de la vivienda.

**Proyecto Especial de Titulación de Tierras (PETT), 1992:** Fue una institución especializada del Ministerio de Agricultura, cuyo objetivo principal era el de titular y/o perfeccionar (sanear) la titulación realizada mediante la Reforma Agraria y lograr la inscripción registral de todos los predios rurales (Molina, 2023). Sin embargo, su implementación desorganizada y el enfoque en alcanzar metas relacionadas con los préstamos de endeudamiento, junto con la falta de interés en la formalización de los territorios urbanos, resultaron en un avance mínimo en la consolidación del catastro rural y, en cambio, fomentaron el surgimiento de nuevos mercados ilegales para el tráfico de tierras. En este contexto, se ordenó la fusión por absorción del Proyecto Especial de Titulación de Tierras (PETT) con la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI).

**Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI):** Con el asesoramiento de Hernando de Soto y el financiamiento del Banco Mundial, Fujimori creó en 1996, mediante el Decreto Legislativo N°803 (Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Oficial), la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI). Esta entidad pública tenía como objetivo, facilitar el proceso hacia la propiedad formal y la inscripción de derechos de propiedad en los Registros Públicos. Este organismo ha llevado a cabo programas de formalización masiva, que han permitido a miles de familias obtener títulos de propiedad. Según COFOPRI, entre 1996 y 2020 se han otorgado más de dos millones de títulos de propiedad, lo que representa un avance significativo en la reducción de la informalidad (COFOPRI, 2021). Estas acciones no solo han beneficiado a los residentes directamente involucrados, sino que también han contribuido al ordenamiento territorial y al desarrollo urbano planificado en el país (Yamamoto, 2022).

La competencia para formalizar la propiedad ha tenido idas y vueltas entre COFOPRI y las municipalidades provinciales.

**Municipalidades Provinciales:** La Ley N°28687 regula el desarrollo, el acceso a la tierra y la provisión de servicios básicos. Según estas leyes, las municipalidades provinciales están autorizadas a formalizar la propiedad informal dentro de sus jurisdicciones, hasta el registro del dominio en los Registros Públicos (Yamamoto, 2022). A partir de la Ley Orgánica de Municipalidades, se establece el papel de los municipios en la aprobación del plan de ordenamiento territorial, que define ciudades, extensiones urbanas, zonificación y elementos urbanos.

El siguiente cuadro muestra los títulos de propiedad otorgados a través de los años en los distintos períodos de gobierno desde la creación de COFOPRI. Esta información refleja la evolución y el impacto de las políticas de formalización de la propiedad en Perú, destacando los avances logrados en cada gobierno.

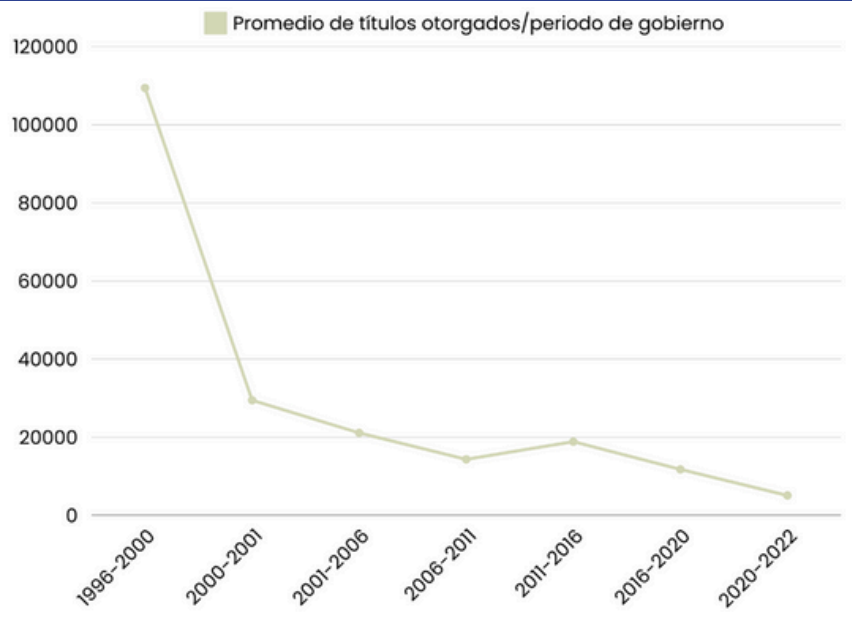
Tabla 1: Títulos de propiedad otorgados

Periodo	Año	Títulos de propiedad	Títulos acumulados	Promedio por año
Alberto Fujimori	1996 - 2000	547244	547244	109449
Valentín Paniagua	2000 - 2001	29457	57601	29457
Alejandro Toledo	2001 - 2006	105471	682172	21094
Alan García	2006 - 2011	71608	753780	14322
Ollanta Humala	2011 - 2016	94230	848010	18846
Pedro Kuczynski	2016 - 2020	58695	906705	11739
Pedro Castillo	2020 - 2022	10125	916830	5063

Fuente: Elaboración propia a partir de la Memoria anual de COFOPRI.

Como se observa en la Tabla 1, el periodo en el que se otorgaron más títulos de propiedad en Perú corresponde al segundo gobierno de Alberto Fujimori, comprendido entre los años 1996 y 2000. Durante este tiempo, se creó la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI).

Figura 5: Gráfico de títulos de propiedad otorgados por periodo de gobierno



Fuente: Elaboración propia a partir de la Tabla 1

La titulación de propiedades prediales en el Perú ha experimentado fluctuaciones significativas a lo largo de los años, con un notable apogeo durante el gobierno de Alberto Fujimori. Este periodo se caracterizó por un enfoque agresivo en la formalización de propiedades. Sin embargo, en los gobiernos posteriores, no se mantuvo como una prioridad, lo que llevó a una disminución en el ritmo de titulación (Torres & Ruiz, 2018).

### Informalidad (Posesiones Informales)

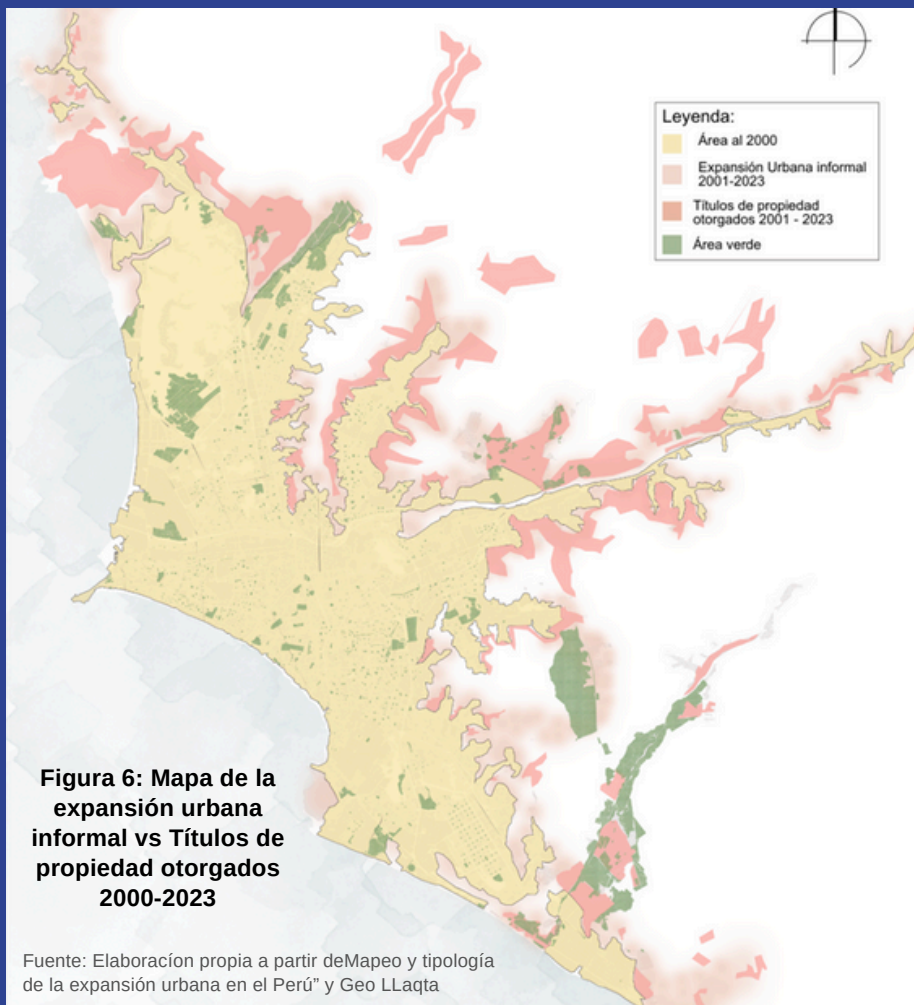
La informalidad urbana ha crecido significativamente, convirtiéndose en el principal modo de expansión de la ciudad, lo que ha generado un espacio urbano con diversos grados de consolidación e integración a la estructura urbana formal. En la actualidad, el 54% del Área Metropolitana de Lima está ocupado por asentamientos informales, también conocidos como asentamientos humanos en Perú, según Torres (2016). El fenómeno de la posesión informal continúa en aumento, especialmente en las periferias de las áreas urbanas de Lima, fuera del sistema de planificación (Inostroza, 2017). Entre los años 2000 y 2023, durante seis periodos de gobierno, se han otorgado 369,586 títulos de propiedad en Lima Metropolitana. Sin embargo, en comparación con la expansión de áreas urbanas informales, la titulación de propiedades ha sido menor en estas zonas. Esto indica que la brecha entre la posesión informal de propiedades y su formalización continúa ampliándose.

### Valor de suelo urbano

En Perú, el aumento de precios debido a los títulos de propiedad es un tema que ha sido abordado en estudios específicos sobre los impactos de la titulación de tierras en el país. Por ejemplo, en el estudio Valores de la tierra, derechos de propiedad y propiedad de la vivienda, (Hawley et al., 2017), se afirmó que tener un título de propiedad legal en Perú aumenta el valor de las propiedades en casi un 7%, mientras que la ocupación ilegal de propiedades reduce los valores en aproximadamente un 6%. Estos hallazgos resaltan la importancia de la claridad y seguridad en los derechos de propiedad para el mercado inmobiliario en el país, así como los impactos negativos que la ocupación informal puede tener en el valor de las propiedades.

### Referencias Bibliográficas

- Domeher, D. (2011). Acceso al crédito en el mundo en desarrollo: ¿importa el registro de tierras? In Tercer Mundo Trimestral (pp. 161-175). <https://doi.org/10.1080/01436597.2012.627254>
- Espinoza, A. (2019). Mapeo y tipología de la expansión urbana en el Perú. Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios-ADI Perú. [https://www.grade.org.pe/wp-content/uploads/EspinozaFort\\_GRADEADI\\_expansionurbana.pdf](https://www.grade.org.pe/wp-content/uploads/EspinozaFort_GRADEADI_expansionurbana.pdf)
- Gilbert, J. (2013, marzo). Derecho a la tierra como derecho humano: Argumentos a favor de un derecho específico a la tierra. Revista Internacional de derecho Humanos, 123-145. <https://biblioteca.corteidh.or.cr/tablas/r32491-1.pdf>
- Hawley, Z., Miranda, J. J., & Sawyer, C. (2017, Diciembre 19). Valores de la tierra, derechos de propiedad y propiedad de la vivienda: implicaciones para los impuestos a la propiedad en el Perú. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2017.12.007>
- Matiz, I., Scarassatti, D., & Rojas, G. (2020, julio). Formalización y regularización de la propiedad rural y urbana en Brasil, Colombia y Perú: contexto histórico, normativo y de política, actualidad y prospectiva. Lecturas sobre Derecho de Tierras, Tomo IV. <https://doi.org/10.2307/j.ctv1rcf25v>
- Molina, I. (2023, junio 23). La formalización de los predios rurales en el Perú. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/25268>
- Torres Obregón, D. (2016, noviembre). Lima: Titulación de tierras sin ciudad, del bien colectivo al privado. <https://estudiosurbanos.uc.cl/wp-content/uploads/2016/11/TESIS-DTO.pdf>
- Verde, G. (1980, mayo). Títulos de propiedad: una clave para los mercados inmobiliarios locales. Urban History, Volumen 7, 84-91. <https://doi.org/10.1017/S0963926800004557>
- Yamamoto, C. (2022, diciembre 31). La formalización de la propiedad predial en el Perú. (3), 135 - 146. <https://doi.org/10.15381/lucerna.n3.23908>



**Figura 6: Mapa de la expansión urbana informal vs Títulos de propiedad otorgados 2000-2023**

Fuente: Elaboración propia a partir de Mapeo y tipología de la expansión urbana en el Perú y Geo LLaqta

### Acceso al crédito

Respecto a la relación entre titularidad de la propiedad y obtención de créditos formales, en un estudio realizado por Cantuarias & Delgado (2014), entre diciembre de 2000 y diciembre de 2003 se asignaron más de un millón de títulos de propiedad en Perú, y los créditos otorgados por el sistema financiero formal aumentaron un 47% en ese período, pasando de US\$ 249 millones a US\$ 367 millones, logrando el 45% del mercado potencial inicial (Cantuarias & Delgado, 2004). Sin embargo, solo el 6% de los propietarios titulados obtuvieron una hipoteca, cifra que resulta insignificante en relación con el total. Por otro lado, el estudio de Field y Torero (2006) encontró que los hogares titulados no necesariamente aumentaron su probabilidad de obtener un préstamo privado, y más de un tercio no logró obtener uno. No se halló evidencia de que los títulos de propiedad incrementen la probabilidad de recibir crédito de bancos del sector privado, aunque podrían facilitar el acceso a créditos formales y mejorar sus condiciones. A diferencia de otros países de Latinoamérica, en Perú no existe crédito hipotecario bancario para la compra de terrenos, solo para viviendas. Sin embargo, esto no implica la ausencia de opciones de financiamiento para adquirir terrenos. Tanto en urbanizaciones formales como informales, los promotores inmobiliarios han creado esquemas de financiamiento directo que permiten pagar el terreno en cuotas mensuales, generalmente en un plazo promedio de 5 años (Espinoza, 2019).

### Conclusiones

Se concluye que la política de titulación no ha eliminado los mercados inmobiliarios informales, sino que los ha reconfigurado. Aunque los títulos de propiedad incrementan significativamente el valor de los inmuebles en las transacciones de compraventa, no están conduciendo a una formalización total de los mercados inmobiliarios. Esto se traduce en un aumento del precio del suelo, pero sin establecer transacciones formales, ya que los mercados no están dispuestos a asumir los altos costos asociados con la formalidad, como los costos operativos, margen de ganancia, costo del suelo, saneamiento legal y servicios. Los predios titulados tienen precios más altos debido a factores sociales, simbólicos y económicos, ya que los títulos representan el reconocimiento oficial del Estado, brindan seguridad jurídica y permiten heredar la propiedad. Aunque teóricamente la titulación debería facilitar el acceso a créditos y ventas formales, en la práctica, las financieras privadas, que evalúan muchos aspectos además del título de propiedad, no necesariamente promueven el crédito hipotecario únicamente por la titulación.



## Análisis histórico de la evolución urbana en las quebradas de Chosica,

por Ángel Robles

La evolución urbana ha transformado las ciudades desde los primeros asentamientos hasta las metrópolis modernas, reflejando la complejidad social y las fuerzas económicas y culturales (Gutiérrez, 2010, pág. 41).

La urbanización global ha aumentado significativamente; mientras que en el siglo XIX solo el 2% vivía en áreas urbanas, hoy supera el 50%. Se proyecta que la población urbana alcanzará los 5,000 millones para 2030 y 10,000 millones para 2100 (Hernández, 2020, pág. 21). América, Europa y Rusia tienen más del 70% de urbanización, mientras que Asia y África, con tasas menores, se espera que superen el 50% entre 2020 y 2030 (Gutiérrez, 2010, pág. 42).

La urbanización puede impulsar el desarrollo económico, pero también presenta desafíos significativos. El crecimiento urbano puede causar éxodo rural, despoblamiento de áreas rurales, y concentrar la pobreza en áreas periféricas, evidenciando desigualdad socioeconómica (Arias, 2009, pág. 56).

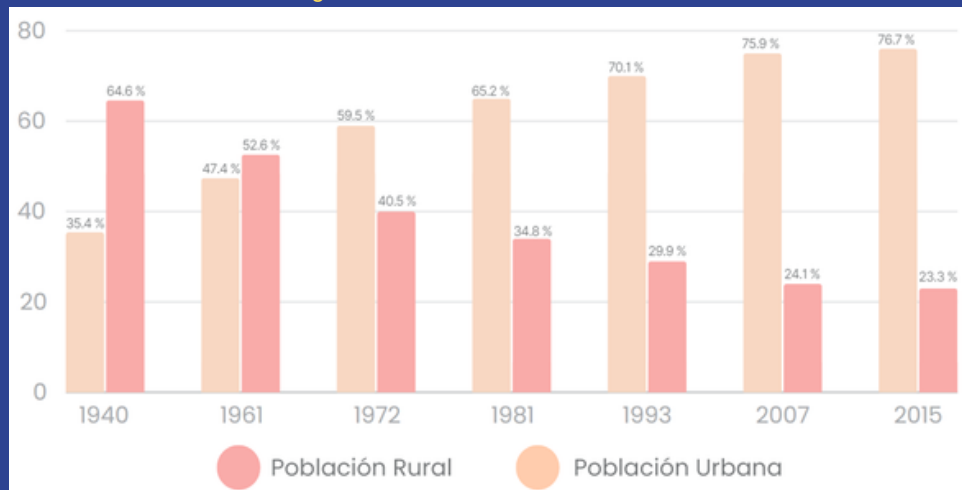
La coexistencia de zonas acomodadas y barrios precarios lleva a problemas como marginación, delincuencia, y fracaso escolar. Para abordar estos desafíos, es esencial mejorar infraestructuras, gestión de transportes, los servicios de acceso al agua y a la energía, y el cuidado del medio ambiente, así como implementar políticas específicas para grupos vulnerables. Los gobiernos deben asegurar la sostenibilidad y la prestación equitativa de servicios esenciales (Hernández, 2020, pág. 22).

Un ejemplo claro de crecimiento urbano acelerado y desordenado es el caso de Perú.

Según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), el porcentaje de población urbana pasó del 36% en 1940 al 47% en 1961, alcanzó el 65% en 1993, el 72% en 2007 y llegó al 75% en 2017.

Actualmente, se estima que al menos el 77% de la población de Perú vive en áreas urbanas (INEI, n.d.). Este crecimiento ha sido particularmente notable en la zona costera, con Lima, la capital, experimentando una expansión significativa desde su fundación en 1535.

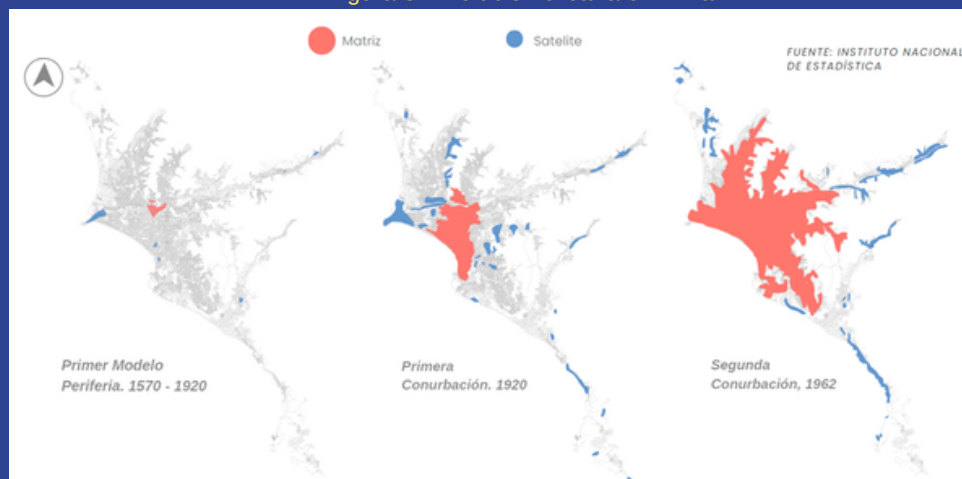
Figura 7: Evolución urbana - rural en Lima



Fuente: INEI / Elaboración propia

Durante el siglo XX, la ciudad de Lima creció rápidamente debido a la migración interna y al desarrollo económico, resultando en una expansión de su infraestructura urbana. Aunque la ciudad modernizó su infraestructura y creó nuevos distritos, también enfrentó desafíos como congestión vehicular, construcción informal y contaminación (Antúnez, 2019, pág. 246). Desde 1940, Lima pasó de 650,000 habitantes a más de 10 millones en la actualidad. La falta de vivienda accesible llevó a muchas personas a establecerse en la periferia, creando barriadas informales que, aunque inicialmente precarias, con el tiempo fueron consolidándose (Espinoza, 2018, pág. 10) (Barreda, 2004, pág. 203).

Figura 8: Evolución urbana en Lima



Fuente: Jose Barreda, 2004 / Elaboración propia

Un caso preocupante en Lima es el de las barriadas en Chosica, en el distrito de Lurigancho, que sigue enfrentando grandes problemas. Según la revista de PREDES, las quebradas de Chosica, ubicadas en la zona este de Lima, han pasado por transformaciones significativas a lo largo de su historia, las cuales han llevado a un crecimiento desordenado. Entender los eventos históricos y los primeros ciclos urbanos en Chosica es clave para comprender cómo ha evolucionado esta área, destacando sus desafíos tanto históricos como actuales.

### Etapa del Virreinato (hasta 1821)

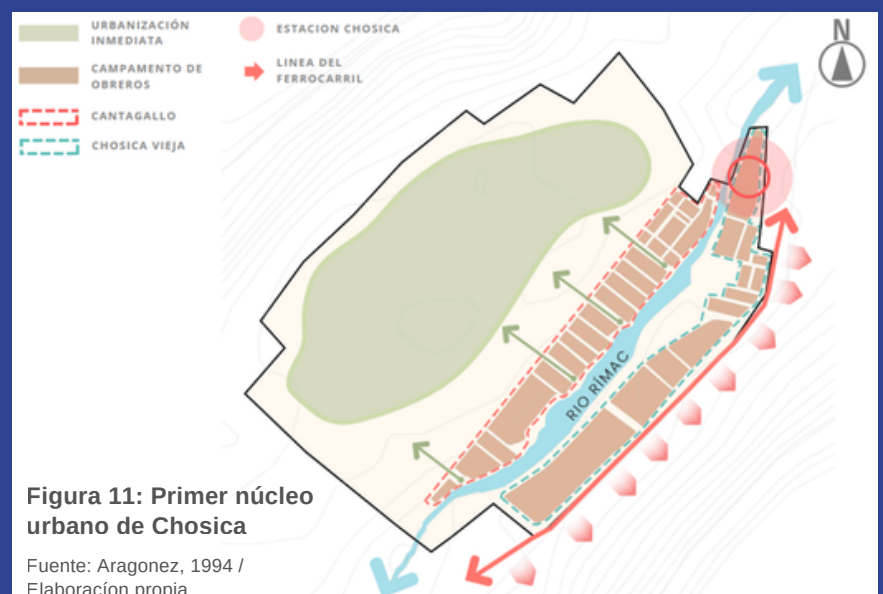
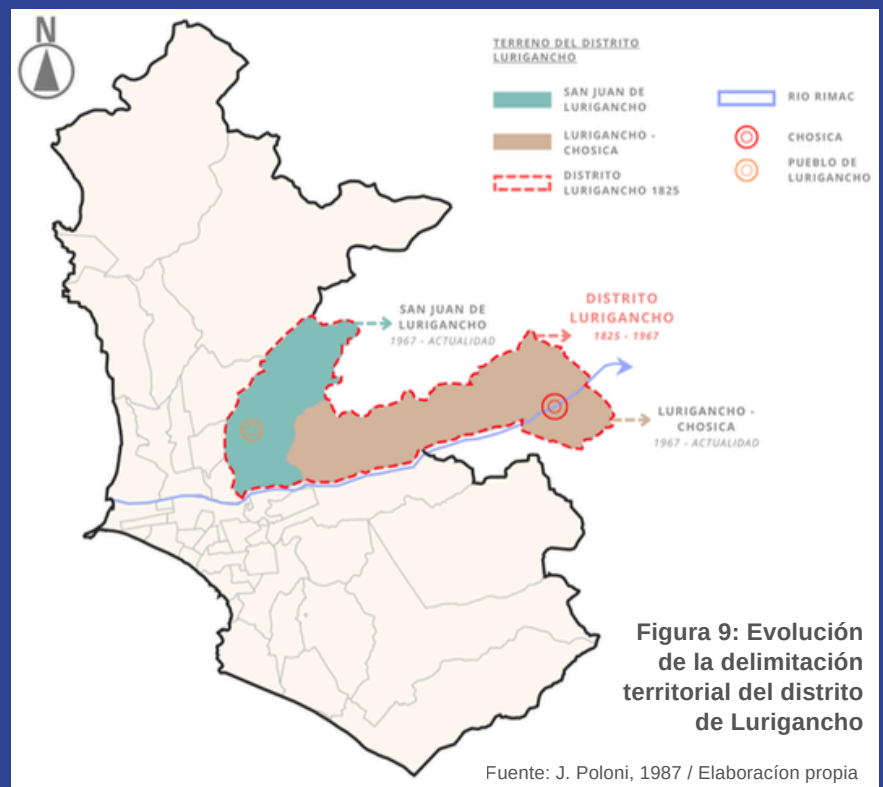
Durante el Virreinato, el territorio actual de Chosica era parte de las reducciones indígenas, asentamientos bajo administración española para controlar políticamente y evangelizar a los indígenas. Fundada alrededor de 1570 como "Todos los Santos de Lurigancho" o San Juan Bautista de Lurigancho, la región destacaba por su fértil suelo y sistema de riego prehispánico (Revoredo Castro, 1988, 14) (Fernández Valle, 1988, 133). En 1695, el rey Carlos II creó el condado de San Juan de Lurigancho, otorgando el título de conde a Luis de Santa Cruz y Padilla. Este título pasó por diversas manos, incluyendo a Juan José de Aliaga y Santa Cruz, quien firmó el acta de Independencia en 1821. Aunque los títulos nobiliarios fueron abolidos tras la independencia, la familia Aliaga restableció el título en 1960. Actualmente, Gonzalo Jorge de Aliaga Ascenzo lo ostenta, manteniendo el legado histórico (Reyes, n.d.) (Sáenz, 2023, 01).

### Creación del Distrito de Lurigancho (1825)

Simón Bolívar creó el distrito de Lurigancho el 21 de enero de 1825 para organizar el territorio peruano post-independencia. Este valle fértil albergaba haciendas importantes como Moyopampa y La Chosica. El distrito inicialmente tenía su capital en el Pueblo de Lurigancho hasta 1896, cuando se trasladó a Chosica. En 1967, el distrito se dividió en San Juan de Lurigancho y Chosica, con el Pueblo de Lurigancho como capital de San Juan de Lurigancho y Chosica como capital de Chosica de Lurigancho (Poloni, 1987, 155).

### Construcción del ferrocarril Central del Perú (1850)

En 1851, Perú buscaba mejorar su infraestructura vial y comenzó la planificación del Ferrocarril Central, uno de los proyectos más importantes en la historia peruana. La construcción inició el 1 de enero de 1870, con la ruta propuesta por Ernesto Malinowski y ejecutada por Henry Meiggs. El ferrocarril, destinado a unir Lima con La Oroya, llegó a Chosica en 1871. Se instalaron campamentos de madera para 10,000 obreros, incluyendo trabajadores chinos, que formaron el núcleo de Chosica Vieja y Cantagallo (Aragonez, 1994, pag.04; Castillo Butters, 2019, pag.05). Durante la Guerra del Pacífico en 1879, Chosica sufrió daños y la construcción se detuvo en Chicla. Tras el conflicto, el gobierno cedió la administración del ferrocarril a la Peruvian Corporation en 1883 por 66 años, completando la ruta a La Oroya en 1893 (Cáceres, 1883, pág. 175).



### Impacto de la Guerra del Pacífico (1879)

Durante la Guerra del Pacífico, las fuerzas chilenas llegaron a Chosica el 28 de septiembre de 1881, en dirección hacia Lima. Chosica, con su estratégica ubicación en el valle del río Rímac y su estación de ferrocarril, era crucial para el control de suministros y comunicaciones (Cáceres, 1883, pág.175) (Reyes, n.d.). Las tropas chilenas incendiaron varias edificaciones, pero decidieron no destruir la estación del ferrocarril al confundir la nacionalidad del Superintendente estadounidense William Sully e identificarlo como un súbdito británico (Ferradas, 1994, pág. 04). El control de Chosica buscaba dividir las fuerzas peruanas y debilitar la resistencia de Lima. La guerra terminó en 1883, dejando a Chosica en estado deplorable (Cáceres, 1883, pág. 175).

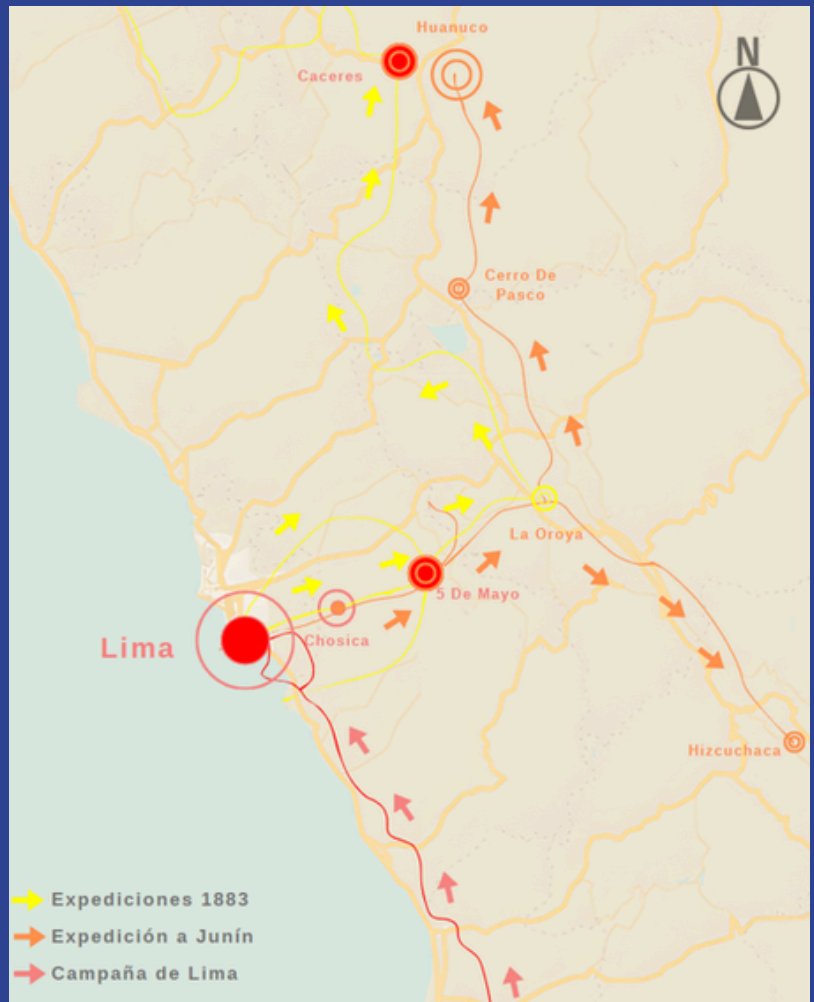
### Fundación de Nueva Chosica (1894)

En 1894, tras la Guerra del Pacífico, Emilio del Solar, abogado de la Peruvian Corporation Limited (PCL), se trasladó a Chosica para recuperarse de una enfermedad respiratoria, ya que su clima era ideal para aliviar este tipo de enfermedades. Atraído por los beneficios del clima, intentó comprar tierras en la vieja Chosica a Óscar Solís, pero al no lograrlo, adquirió terrenos en la hacienda Moyopampa de Enrique Espinoza. Esta compra se realizó mediante un pacto de retroventa, un acuerdo que permitía a Espinoza conservar el poder sobre las tierras. Según este pacto, Espinoza tenía el derecho de recuperar las tierras vendidas en un futuro bajo ciertas condiciones (Studds, 1958, n.d.) (Reyes, n.d.).

Posteriormente, Del Solar fundó la Sociedad Urbanizadora La Nueva Chosica, nombrando a Clinton Eduard Downing como presidente. Uno de los primeros pasos que tomó Downing fue anular el pacto de retroventa, lo que significó que Espinoza perdió el derecho de recuperar las tierras, quedando estas completamente en manos de la Sociedad Urbanizadora. Esto permitió que el proyecto de urbanización pudiera avanzar sin trabas legales sobre la propiedad. El 13 de octubre de 1894 se colocó la primera piedra para la urbanización, diseñada por John James Impett. La Nueva Chosica fue planeada como un conjunto de casas de invierno para la élite peruana, con lotes de al menos 1000 m<sup>2</sup> en una trama ortogonal y manzanas de 10 000 m<sup>2</sup>. La PCL facilitó viajes gratuitos en el ferrocarril y construyó un puente para conectar La Nueva Chosica con la antigua Chosica, aunque esta infraestructura no eliminó la segregación entre las áreas (Ferradas, 1994, pág. 05) (Studds, 1958, n.d.) (Bueno, 1994, 43) (Ferradas, 1994, pág. 08).

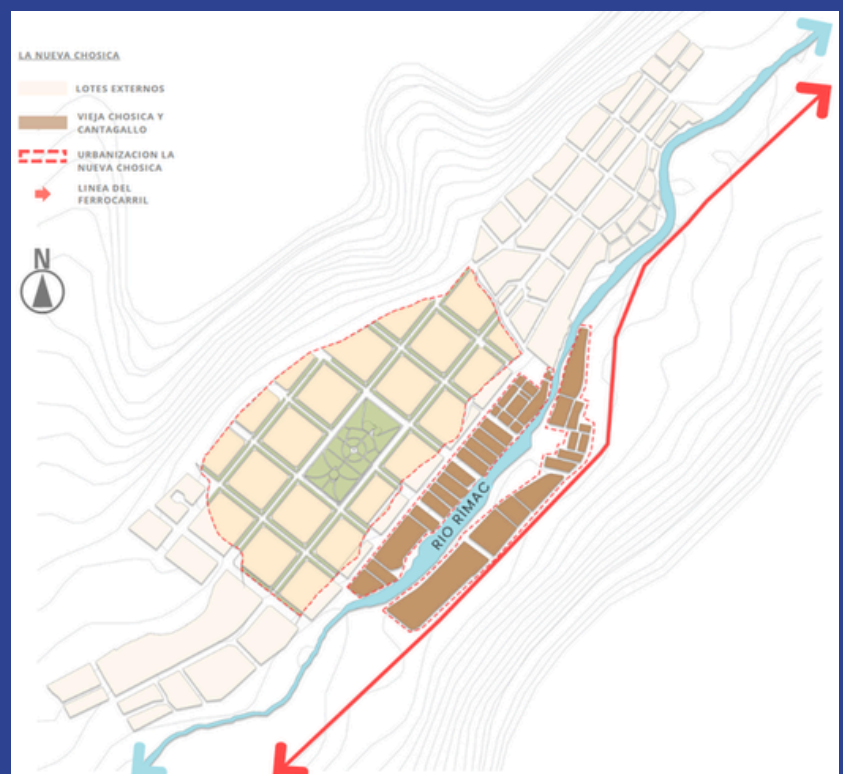
En 1906, comenzaron las protestas debido al uso de agua potable en La Nueva Chosica, que afectaba el riego en otras áreas, además de brotes epidémicos. Un huaico en 1915 agravó la situación. Entre 1920 y 1922, la Compañía Agrícola de Moyopampa, que había adquirido parte de la hacienda, intentó crear una nueva urbanización en un área propensa a huaicos, generando rivalidad con La Nueva Chosica. Las deficiencias en la planificación y la falta de apoyo gubernamental exacerbaron las tensiones (Ferradas, 1994, pág. 06). Para la década de 1940, los terrenos de La Nueva Chosica se vendieron en parcelas más pequeñas, principalmente al sector obrero, debido a la migración interna (Reyes, n.d.) (Studds, 1958, n.d.).

Figura 12: Expediciones Chilenas hacia Lima que pasaron por Chosica



Fuente: A. Cáceres, 1883 / Elaboración propia

Figura 13: Evolución de la Nueva Chosica



Fuente: P. Ferradas, 1994 / Elaboración propia



### Migración interna en el Perú (1950)

En la década de 1950, comenzaron las invasiones en las quebradas de Chosica, como Quirio, Pedregal y Corrales, coincidiendo con la construcción de la central hidroeléctrica de Moyopampa, que incrementó la población de 25,248 en 1961 a 46,016 en 1972 (Abad, 2009, pág. 480). En 1970, Chosica Vieja se integró a Lima (Municipalidad de Chosica, 2018, pág. 05). La urbanización desordenada y sin planificación provocó calles estrechas y lotes variados. En 1983, la municipalidad aprobó la urbanización en San Antonio de Pedregal Alto sin estudio geodinámico (Abad, 2009, pág. 485). El huaico de 1987, uno de los más destructivos, dejó más de 100 muertos y 3,000 personas sin vivienda (Abad, 2009, pág. 482).

### Patrimonio Cultural del Centro Histórico de Chosica (1993)

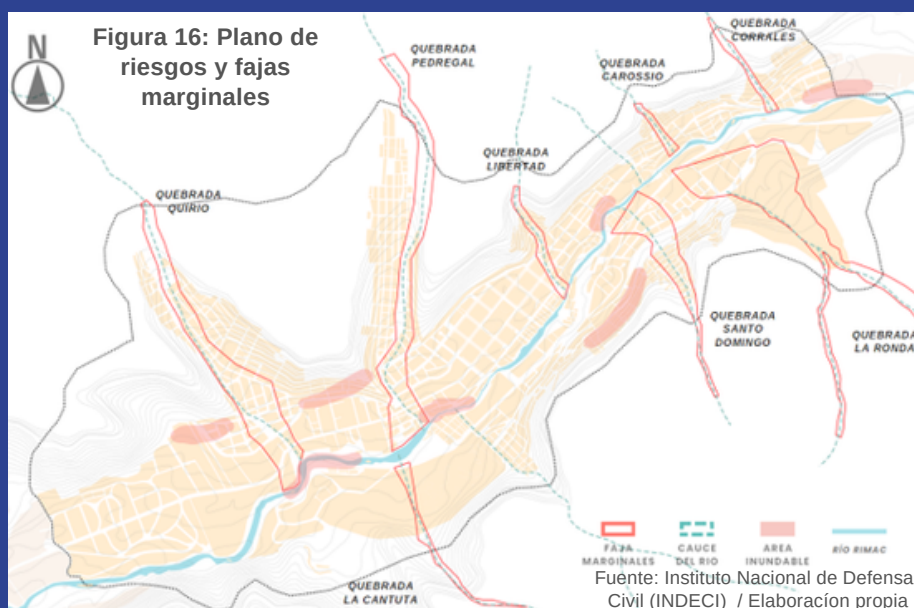
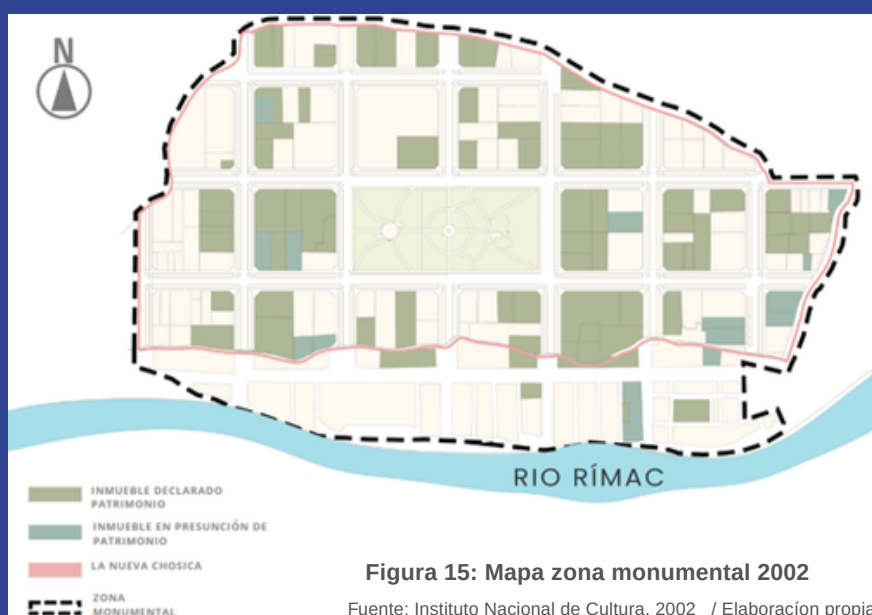
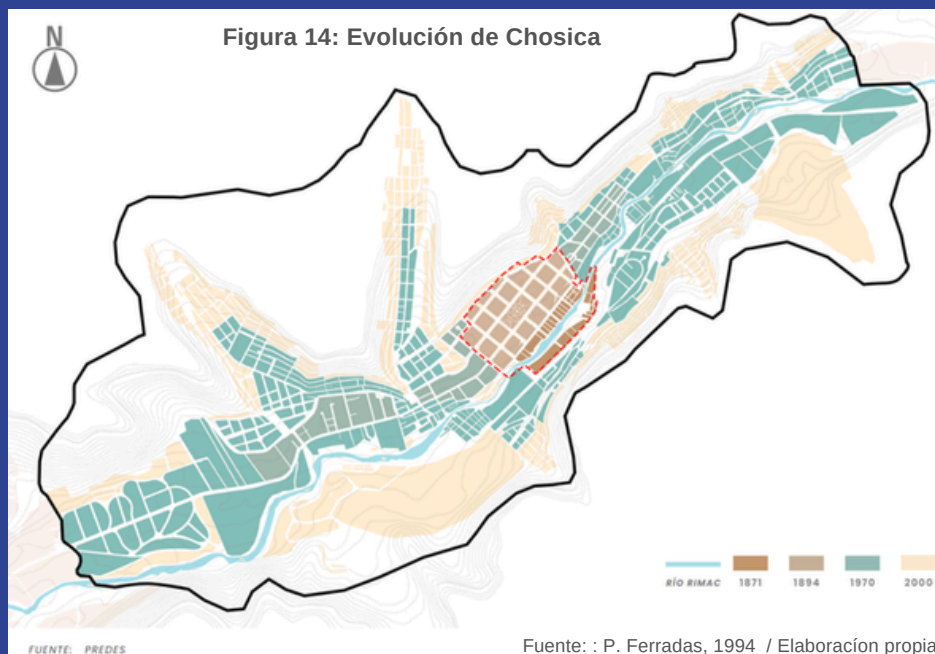
En 1993, se firmó un convenio entre el alcalde de Chosica y el Instituto Nacional de Cultura (INC) en el Museo Nacional de Arqueología, declarando un área del perímetro urbano como Zona Monumental, según la Resolución Jefatural N° 548-93 INC/J (Soto, 2018, pág. 19). En diciembre de 1993, la arquitecta Patricia Díaz Velarde solicitó la creación de un Programa de Turismo Municipal para recuperar la Zona Monumental. En marzo de 1994, se coordinó la preservación de esta área. En 2002, se realizó un mapeo del sector protegido mediante la Resolución Directoral N° 785-INC (Instituto Nacional de Cultura del Perú, 2002, pág. 01).

### Chosica - zona de riesgo (2016)

En 2016, la Autoridad Nacional del Agua (ANA) delimitó las fajas marginales en Chosica para proteger áreas vulnerables a fenómenos naturales. La ordenanza de intangibilidad impide la ocupación y actividades que puedan comprometer la seguridad y el ecosistema. Aproximadamente 17,000 personas viven en zonas de riesgo, con 3,500 viviendas que necesitan reubicación. Muchas de estas viviendas son antiguas y carecen de título de propiedad, lo que complica la solución del problema.

### Conclusiones

La evolución urbana de Chosica refleja un proceso complejo influenciado por factores históricos, sociales y ambientales. Desde sus orígenes en el Virreinato hasta la urbanización moderna, Chosica ha enfrentado desafíos significativos en términos de planificación urbana y gestión de riesgos naturales. La interacción con el entorno geográfico, particularmente las quebradas y su propensión a huaicos, ha requerido un enfoque cuidadoso en la gestión del territorio.



El análisis de imágenes aéreas, datos censales y registros históricos proporciona una visión comprensiva de cómo Chosica ha evolucionado a lo largo del tiempo. Este entendimiento es crucial para abordar los desafíos actuales y futuros en la planificación urbana, promoviendo un desarrollo que equilibre las necesidades de crecimiento poblacional con la sostenibilidad ambiental y la resiliencia ante desastres naturales.

## Referencias Bibliográficas

- Abad, C. (2009). Huaycos en 1987 en el distrito de Lurigancho- Chosica. 475 - 486.
- Antúñez, F. (2019). La ciudad y los estudios urbanos en el Perú: Una revisión histórica y bibliográfica dentro de las relaciones de poder. Universidad Nacional Mayor de San Marcos, 243 - 268.  
<https://doi.org/10.15381/rsoc.v0i29.16984>
- Aragonéz, G. (1994). Breve reseña del Ferrocarril del Centro. Predes.
- Arias, F. (2009). El estudio de la desigualdad urbana. Universidad del Bío Bío, (31 - 60).  
<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=19813278007>
- Barreda, J. (2004). Lima: consolidación y expansión de una ciudad popular. 202 - 220.
- Bueno, A. (1994). Eventos geoclimáticos y ocupaciones humanas arqueológicas en la comarca de Chosica.
- Cáceres, A. A. (1883). Campaña de la Breña - Primer Período. 175.
- Castillo, R. (2021). Evolución de la planificación urbana en el Perú 1946 - 2021: De la planificación urbana normativa a la planificación del desarrollo urbano sostenible. PAIDEIA XXI, 79 - 112.  
<https://revistas.urp.edu.pe/index.php/Paideia>
- Castillo Butters, L. J. (2019). Ferrocarril Central del Perú.
- Castro, B. (2024). La autoconstrucción en la ciudad de Lima: hábito poblacional que configura el entorno urbano. 15.
- Espinoza, A. (2018). Mapeo y tipología de la expansión urbana en el Perú.
- Fernández Valle, J. (1988). Los Ruricancho.
- Ferradas, P. (1994). Apuntes para la historia de Chosica.
- Gutiérrez, J. (2010). La urbanización del mundo. Papeles, 41 - 43.  
[https://www.fuhem.es/papeles\\_articulo/la-urbanizacion-del-mundo/](https://www.fuhem.es/papeles_articulo/la-urbanizacion-del-mundo/)
- Hernández, R. (2020). Desafíos emergentes de la distribución de la población urbana y rural en el mundo. Universidad de Extremadura, 26 - 30.  
<https://www.researchgate.net/publication/351587388>
- INDECI. (2005). Mapa de peligros y plan de usos del suelo y medidas de mitigación ante desastres de la ciudad de Chosica.
- INEI. (2018). Características de la Población.
- Instituto Nacional de Cultura del Perú. (2002). Resolución Directoral N° 785.
- Ministerio de Cultura. (2002). Resolución Directoral N° 785-INC-23.
- Ministerio de Transporte y Comunicaciones. (2022). Mapa de Estructura por medio de Transporte.
- Municipalidad de Lurigancho (Chosica) (2018). Extensión de Chosica.
- Municipalidad de Lurigancho (Chosica) (2018). Historia de Chosica.
- ONU. (2018). Las ciudades del mundo en 2018. Naciones Unidas, 2 - 10. [www.unpopulation.org](http://www.unpopulation.org)
- Poloni, J. (1987). San Juan de Lurigancho. Su historia y su gente.
- Revoredo Castro, R. (1988). El Pueblito.
- Reyes, J. (n.d.). Chosica Patrimonio Histórico. Facebook. (27 junio 2024)  
<https://www.facebook.com/ChosicaPatrimonioHistorico>
- Romero, G. (1994). La presencia de Predes en Chosica.
- Sáenz, J. (2023). ¿Quiénes fueron los condes de San Juan de Lurigancho? La República.  
<https://larepublica.pe/sociedad/2023/11/20/san-juan-de-lurigancho-quienes-fueron-los-condes-del-distrito-el-ultimo-todavia-mantiene-su-titulo-condes-sjl-casa-aliaga-1334860>
- Sánchez, A. (2015). Migraciones internas en el Perú. Organización Internacional para las Migraciones.  
<http://www.oimperu.org/>
- Soto, D. (2018). El Centenario de Chosica.
- Studds, R. W. (1958). Registro histórico de Lurigancho.
- Universidad del Valle (Ed.). (1962). Ferrocarriles Nacionales de Colombia.
- Vega, P. (2004). De la barriada a la metropolización: Lima y la teoría urbana en la escena contemporánea.

## Acerca del IVUDS

El Instituto de Vivienda, Urbanismo y Desarrollo Sostenible es una unidad académica adscrita a la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Ricardo Palma, cuyo fin principal es promover líneas de investigación vinculadas con la vivienda, el hábitat y la construcción, que permitan dar respuestas a problemas presentes en diferentes realidades urbanas y rurales.

Está orientado a la capacitación, consultoría, extensión y divulgación en temas de urbanismo, ordenamiento territorial, desarrollo urbano, planificación urbana, gestión ambiental y urbana, hábitat saludable, agua segura, tecnologías constructivas, prevención del riesgo, normatividad urbana, políticas habitacionales, sistemas de información, participación comunitaria.

La línea de investigación relacionada a hábitat saludable corresponde a los principios promovidos por la Red Interamericana de Hábitat Saludable, que cuenta con el aval de la Organización Panamericana de la Salud / Organización Mundial de la Salud.

### Noticias

Los docentes integrantes del IVUDS, Mg. Arq. Rosario Santa María Huertas y Dr. Urb. Roger Martínez Rivas, participaron en la **V Jornada de Investigación Científica 2024**, organizada por el Vicerrectorado de Investigación de la Universidad Ricardo Palma (URP) los días 11 y 18 de septiembre de 2024. Se presentó la ponencia titulada: *Gestión local integral de la salud y ambiente como herramienta para la toma de decisiones en un gobierno local de Lima, Perú*, en la cual se mostraron los principales resultados de la investigación financiada por el Fondo de investigación de la URP, y que fue desarrollada por ambos docentes y un equipo de catorce estudiantes de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la URP en la zona de Quebrada Carosio, ubicada en el distrito de Lurigancho (Chosica) desde noviembre de 2022 a noviembre de 2023. Los resultados de la mencionada investigación se encuentran publicados en la página web del Vicerrectorado de Investigación de la URP: <https://www.urp.edu.pe/somos-urp/vicerrectorado-de-investigacion/programas-de-investigacion/>. Luego ingresar a Resultados finales Proyectos de Investigación > Resultados Finales 2022

### Contacto

Correo electrónico: [ivuds@urp.edu.pe](mailto:ivuds@urp.edu.pe)

Teléfono: +51 708 0000 anexo 1230

Web: <https://www.urp.edu.pe/institutos/instituto-de-vivienda-urbanismo-y-desarrollo-sostenible/>

Facebook: <https://www.facebook.com/FAU-URPInstituto-Vivienda-UrbanismoDesarrollo-Sostenible-108375624997166>