



**FACULTAD DE INGENIERÍA GEOGRÁFICA, AMBIENTAL Y ECOTURISMO**

**OCUPACIÓN DEL SUELO Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL  
EN EL ÁREA DEL CONO URBANO DE LIMA ESTE**

Líneas de Investigación:  
Desarrollo urbano-rural, Catastro, Prevención de Riesgo, Hidráulica y Geotecnia.

Tesis para optar Título de Ingeniero Geógrafo

**AUTOR(A)**

Raymundo Villegas, Alison

**ASESOR(A)**

Alva Velázquez, Miguel

(ORCID: 0000-0002-0750-1671)

**JURADO**

Zamora Talaverano, Noe Sabino

Reyna Mandujano, Samuel Carlos

Ballardo Reyes, Carlos Fernando

Lima – Perú

2023

## **Dedicatoria**

Esta tesis, la dedico a mis padres, Ana Villegas y Roberto Raymundo, personas amables, decentes e infaliblemente generosos; son mis pilares gemelos, sin los cuales no podría soportar. Estoy orgullosa de ser su hija. Pero mi máxima inspiración proviene de mi mejor amiga; mi madre; la deslumbrante mujer de la que recibí mi nombre y la sangre de mi vida, Ana Villegas. Ella llenó nuestra casa de amor, diversión, libros y música, sin parar en sus esfuerzos por darnos modelos a seguir, tanto a mis hermanos Shirley, Bryan, Anyella y a mí sobrina Lyndsay. A ellos esta investigación, sin ellos no hubiera sido posible su realización.

## **Agradecimiento**

En primer lugar, a Dios, por haberme guiado en todo el camino, recorrido hasta ahora; en segundo lugar, a cada uno de los que son parte de mi familia, Padres, hermanos, tíos (as), primos, sobrina; y, a mis abuelos, Víctor Raymundo y Susana Izaguirre, que desde el cielo siempre me guían. Un agradecimiento a mi asesor de tesis, Dr. Miguel Alva Velásquez, gracias por su orientación, dirección y ordenamiento del trabajo, para una mejor gestión sectorial y municipal. Asimismo, a mi alma mater la Universidad Nacional Federico Villareal, Facultad de Ingeniería Geográfica, Ambiental y Ecoturismo (UNFV-FIGAE), representado por mis profesores que me han ayudado y llevado hasta donde estoy ahora.

## Índice

<b>Dedicatoria</b> .....	<b>1</b>
<b>Agradecimiento</b> .....	<b>2</b>
<b>Resumen</b> .....	<b>11</b>
<b>Abstract</b> .....	<b>12</b>
<b>I. Introducción</b> .....	<b>13</b>
1.1. Descripción y formulación del problema.....	16
1.1.1. Descripción del problema .....	16
1.1.2. Formulación del problema .....	20
1.2. Antecedentes .....	20
1.2.1. Internacionales .....	20
1.2.2. Nacionales .....	22
1.3. Objetivos .....	23
1.3.1. General .....	23
1.3.2. Específicos .....	23
1.4. Justificación.....	24
1.4.1. Justificación teórica.....	24
1.4.2. Justificación práctica.....	24
1.4.3. Justificación social .....	24
1.4.4. Justificación económica .....	25
1.5. Hipótesis.....	25
1.5.1. Hipótesis general.....	25
<b>II. Marco teórico</b> .....	<b>26</b>
2.1. Bases teóricas .....	26

2.1.1.	Bases teórico-conceptuales de ocupación del suelo.....	26
2.1.2.	Bases teórico-conceptuales de planificación territorial.....	48
2.2.	Marco legal.....	56
2.3.	Definición de términos.....	62
<b>III.</b>	<b>Método.....</b>	<b>65</b>
3.1.	Tipo de investigación.....	65
3.2.	Ámbito temporal y espacial.....	66
3.2.1.	Ámbito temporal.....	66
3.2.2.	Ámbito espacial.....	66
3.3.	Variables.....	75
3.3.1.	Variable independiente V(x).....	75
3.3.2.	Variable dependiente V(y).....	76
3.3.3.	Operacionalización de las variables.....	76
3.4.	Población y muestra.....	79
3.4.1.	Población.....	79
3.4.2.	Muestra.....	79
3.5.	Instrumentos.....	81
3.6.	Procedimientos.....	84
3.6.1.	Procedimiento para la revisión del marco normativo de la ocupación del suelo y la planificación territorial en el área Cono Urbana de Lima Este.....	84
3.6.2.	Procedimiento para desarrollar el diagnóstico actual sobre la ocupación del suelo en el área Cono Urbano de Lima Este.....	84
3.6.3.	Procedimiento para identificar la ocupación del suelo, para implementar la planificación territorial en el área Cono Urbano de Lima Este.....	85

3.6.4. Procedimiento para elaborar la propuesta de gestión y ocupación del suelo, para la planificación territorial, en el área Cono Urbano de Lima Este.....	86
3.7. Análisis de Datos .....	86
3.8. Consideraciones éticas .....	87
<b>IV. Resultados .....</b>	<b>88</b>
4.1. Resultados de la revisión del marco normativo de la ocupación del suelo y la planificación territorial, en el área del Cono Urbano de Lima Este.....	88
4.1.1. Algunas cifras estadísticas actuales del Cono Este de Lima Metropolitana .....	88
4.1.2. Análisis de las normas que regulan el suelo y la planificación territorial.....	90
4.2. Resultados del diagnóstico actual sobre la ocupación del suelo, en el área Cono Urbano de Lima Este.....	92
4.2.1. Lima Metropolitana, el contexto de los distritos que lo conforman .....	93
4.2.2. Resultados de las entrevistas a profundidad las autoridades locales.....	98
4.3. Resultados sobre la identificación de la ocupación del suelo, para implementar la planificación territorial, en el área del Cono Urbano de Lima Este.....	125
4.3.1. Clasificación del suelo urbano del Cono Urbano Lima Este .....	125
4.3.2. Los usos del suelo urbano, en el Cono Lima Metropolitana Este.....	128
4.3.3. Análisis de la planificación urbana a partir de la ocupación del suelo .....	134
4.4. Resultados sobre la propuesta de gestión y ocupación del suelo, para la planificación territorial, en el área Cono Urbano de Lima Este.....	135
4.4.1. Propuesta de gestión territorial.....	135
4.4.2. Propuesta de actores y la participación social.....	138
4.4.3. Propuesta de estrategias para la gestión y las decisiones políticas .....	140
<b>V. Discusión de resultados .....</b>	<b>143</b>

5.1.	Sobre la revisión del marco normativo de la ocupación del suelo y la planificación territorial en el área del Cono Urbano de Lima Este.....	143
5.2.	Sobre el diagnóstico actual sobre la ocupación del suelo, en el área del Cono Urbano de Lima Este .....	144
5.3.	Sobre la identificación de la ocupación del suelo, para implementar la planificación territorial en el área del Cono Urbano de Lima Este.....	146
5.4.	Sobre la propuesta de gestión y ocupación del suelo, para la planificación territorial en el área del Cono Urbano de Lima Este.....	147
<b>VI.</b>	<b>Conclusiones .....</b>	<b>149</b>
<b>VII.</b>	<b>Recomendaciones.....</b>	<b>153</b>
<b>VIII.</b>	<b>Referencias .....</b>	<b>154</b>
Anexo A	Matriz de consistencia .....	165
Anexo B	Cuestionario de entrevista a profundidad (Autoridad Local) .....	167
Anexo C	Especificaciones de la variable $V(x) =$ Ocupación del Suelo.....	168
Anexo D	Especificaciones de la variable $V(y) =$ Planificación Territorial .....	169
Anexo E	Carta a la autoridad local (Alcaldes).....	170
Anexo F	Panel fotográfico .....	171

## Índice de tablas

Tabla 1 Distritos que conforman el Cono Este .....	70
Tabla 2 Población del Cono Este de Lima Metropolitana, 1972 - 2000.....	71
Tabla 3 Población del Cono Este de Lima Metropolitana, 2017 - 2020.....	72
Tabla 4 Población por sexo distritos del Cono Este 1981-2000 .....	73
Tabla 5 Población del Cono Este 2017 .....	74
Tabla 6 Operacionalización de la variable ocupación del suelo.....	77
Tabla 7 Operacionalización de la variable planificación territorial.....	78
Tabla 8 Número de autoridades que participaron en la entrevista a profundidad .....	80
Tabla 9 Instrumentos mecánicos.....	83
Tabla 10 Población de los distritos del Cono Este Lima 2017 .....	88
Tabla 11 Índice de desarrollo Humano del Cono Este de Lima .....	89
Tabla 12 Problemas principales del Cono Este de Lima 2019 .....	89
Tabla 13 Preguntas en la entrevista a profundidad a la autoridad .....	99
Tabla 14 Participantes en la entrevista a profundidad .....	100
Tabla 15 Tabla original de desgravación, autoridad 1 .....	101
Tabla 16 Tabla original de desgravación, autoridad 2.....	102
Tabla 17 Tabla original de desgravación, autoridad 3 .....	103
Tabla 18 Tabla original de desgravación, autoridad 4.....	104
Tabla 19 Tabla original de desgravación, autoridad 5 .....	105
Tabla 20 Tabla original de desgravación, autoridad 6.....	106
Tabla 21 Tabla original de desgravación, autoridad 7 .....	107
Tabla 22 Tabla original de desgravación, autoridad 8 .....	108
Tabla 23 Tabla original de desgravación, autoridad 9.....	109

Tabla 24	Tabla original de desgravación, autoridad 10 .....	110
Tabla 25	Tabla original de desgravación, autoridad 11 .....	111
Tabla 26	Tabla origina de desgravación, autoridad 12 .....	112
Tabla 27	Tabla original de desgravación, autoridad 13 .....	113
Tabla 28	Tabla original de desgravación, autoridad 14 .....	114
Tabla 29	Tabla original de desgravación, autoridad 15 .....	115
Tabla 30	Tabla original de desgravación, autoridad 16 .....	116
Tabla 31	Tabla original de desgravación, autoridad 17 .....	117
Tabla 32	Tabla original de desgravación, autoridad 18 .....	118
Tabla 33	Tabla original de desgravación, autoridad 19 .....	119
Tabla 34	Tabla original de desgravación, autoridad 20 .....	120
Tabla 35	Tabla original de desgravación, autoridad 21 .....	121
Tabla 36	Tabla original de desgravación, autoridad 22 .....	122
Tabla 37	Tabla original de desgravación, autoridad 23 .....	123
Tabla 38	Tabla original de desgravación, autoridad 24 .....	124
Tabla 39	Clasificación del suelo urbano de Lima Este .....	125
Tabla 40	Normativa de los usos del suelo Lima Metropolitana, 2017 .....	126
Tabla 41	Zonas de uso del suelo urbano .....	127
Tabla 42	Consolidado de los usos del suelo en el Cono Este de Lima (%) .....	134
Tabla 43	Propuesta de estrategia para la gestión y decisiones políticas de Lima Metropolitana Este 2019 .....	141
Tabla 44	Propuesta de estrategia para la gestión y decisiones políticas de Lima Metropolitana Este 2019 .....	142

## Índice de figuras

Figura 1 Crecimiento de Lima Metropolitana 1940-2016 .....	27
Figura 2 Lima Metropolitana, en términos de sus actividades económicas .....	28
Figura 3 Zonificación de uso de suelo de Lima Metropolitana .....	38
Figura 4 La zonificación del suelo en San Juan de Lurigancho .....	40
Figura 5 La zonificación del suelo en Ate Vitarte .....	41
Figura 6 La zonificación del suelo en Chaclacayo .....	42
Figura 7 La zonificación del suelo en Cieneguilla Fuente. IMP (2017).....	43
Figura 8 La zonificación del suelo en El Agustino.....	44
Figura 9 La zonificación del suelo en La Molina .....	45
Figura 10 La zonificación del suelo en Lurigancho Fuente. IMP (2017).....	46
Figura 11 La zonificación del suelo en Santa Anita .....	47
Figura 12 Modelo Territorial .....	54
Figura 13 Modelo de articulación de un sistema vial .....	55
Figura 14 Mapa de ubicación .....	67
Figura 15 Proceso de crecimiento de Lima Metropolitana, desde 1900 -2020 .....	69
Figura 16 Mapa de límites .....	70
Figura 17 Distribución de los Conos en Lima Metropolitana.....	71
Figura 18 Población del Cono Este Respecto a Lima Metropolitana .....	72
Figura 19 Vista Aérea del Distrito San Juan de Lurigancho .....	93
Figura 20 Vista aérea del distrito Ate .....	95
Figura 21 Vista aérea del distrito Santa Anita .....	96
Figura 22 Vista aérea del distrito La Molina .....	97
Figura 23 Estructura funcional del uso del suelo de La Molina .....	130

Figura 24 Estructura funcional del uso del suelo de Lurigancho - Chosica .....	131
Figura 25 Vista panorámica de San Juan de Lurigancho .....	171
Figura 26 A.H. Víctor Andrés Belaunde en San Juan de Lurigancho .....	171
Figura 27 Plaza de armas de distrito Cieneguilla.....	172
Figura 28 Vista panorámica del área urbana de Cieneguilla .....	172
Figura 29 Zona urbana de distrito Lurigancho Chosica.....	173
Figura 30 Invasión de AAHH en zona de expansión urbana del distrito Lurigancho Chosica .....	173
Figura 31 Vista panorámica de distrito La Molina .....	174
Figura 32 Zona las lagunas de La Molina – zona turística en distrito La Molina .....	174
Figura 33 Ovalo del distrito Santa Anita - zona comercial.....	175
Figura 34 Zona de la expansión urbana del distrito Santa Anita .....	175
Figura 35 Vista panorámica del distrito Ate .....	176
Figura 36 Zona de Huaycán en distrito Ate .....	176
Figura 37 Zona urbana de distrito El Agustino.....	177
Figura 38 Vista panorámica de asentamientos humanos en distrito El Agustino.....	177
Figura 39 Vista panorámica del distrito Chaclacayo .....	178
Figura 40 Área en proceso de consolidación urbana en distrito Chaclacayo .....	178

## Resumen

La tesis tuvo como objetivo, analizar la ocupación del suelo y planificación territorial, del área Cono Urbano de Lima Este; a través de la identificación de las normas de ocupación del suelo, el diagnóstico territorial, la identificación de su ocupación, para planificar el área y elaborar una propuesta de gestión del desarrollo, considerando los cambios y transformaciones socio territoriales, que se han dado y vienen dando, en esta importante área de la ciudad de Lima. Metodológicamente, la tesis fue de tipo analítica-observacional, nivel explicativa- descriptiva, de diseño no experimental-transversal; utilizó la técnica observacional, documental y entrevista a profundidad, a una muestra de 24 autoridades, de los distritos San Juan de Lurigancho, Lurigancho, La Molina, Chaclacayo, Cieneguilla, Santa Anita, El Agustino y Ate. Se recogió información en fichas y se revisaron las normas legales vigentes, en materia de suelo y planificación territorial. Los resultados identifican que la Ley N°27972 –Ley Orgánica de Municipalidades- determinó la zonificación del suelo, el D.S.N°022-2016-VIVIENDA, hace énfasis en sus restricciones, tomadas en la propuesta de gestión del desarrollo; también, se evidenció el desorden e informalidad del suelo urbano, producto de la migración sin planificación, las 24 autoridades determinaron planificar el suelo mancomunadamente; más del 70% de las áreas de los 8 distritos fue de uso residencial, y se proponen estrategias de gobernabilidad, articulados a una visión y modelo de desarrollo urbano integrado.

*Palabras clave. ocupación del suelo, planificación territorial, zonificación del suelo, urbanizable, no urbanizable, desarrollo urbano.*

## Abstract

The thesis had as objective, to analyze the occupation of the land and territorial planning, of the Urban Cone area of East Lima; through the identification of the rules of land occupation, the territorial diagnosis, the identification of its occupation, to plan the area and prepare a development management proposal, considering the socio-territorial changes and transformations that have occurred and are coming giving, in this important area of the city of Lima. Methodologically, the thesis was analytical-observational, explanatory-descriptive level, non-experimental-transversal design; used the observational, documentary and in-depth interview technique, to a sample of 24 authorities, from the districts of San Juan de Lurigancho, Lurigancho, La Molina, Chaclacayo, Cieneguilla, Santa Anita, El Agustino and Ate. Information was collected in files and the current legal regulations were reviewed, in terms of land and territorial planning. The results identify that Law N°27972 -Organic Law of Municipalities- determined the zoning of the land, D.S.N°022-2016-HOUSING, emphasizes its restrictions, taken in the development management proposal; also, the disorder and informality of the urban land was evidenced, product of the migration without planning, the 24 authorities decided to plan the land jointly; more than 70% of the areas of the 8 districts were for residential use, and governance strategies are proposed, articulated to a vision and model of integrated urban development.

*Keyword. land occupation, land use, territorial planning, land zoning, urbanizable, non-urbanizable, urban development.*

## I. Introducción

La tesis denominada *Ocupación del suelo y planificación territorial del área Cono Urbano de Lima Este*, tiene como propósito analizar el proceso de ocupación del suelo, identificando en primer lugar las normas vinculantes al uso y ocupación del suelo y la planificación territorial, se desarrolla el diagnóstico de los componentes urbanos, para evaluar la ocupación y planificar su desarrollo urbano; para tal fin se revisan los instrumentos de gestión con la finalidad de identificar los usos del suelo en los 8 distritos que conforman el área Cono Urbano Este, para desarrollar una propuestas de gestión, que impacte en su desarrollo.

El área Cono urbano este de Lima, está integrado por los distritos de San Juan de Lurigancho, Lurigancho, La Molina, Chaclacayo, Cieneguilla, Santa Anita, El Agustino y Ate; se ubica en la parte oriental de Lima; se inicia su proceso de emplazamiento con la migración de los años 70, limita por el norte con los distritos de Carabayllo, Comas, Santa Eulalia, Ricardo Palma, Pachacamac y San Juan de Miraflores; el Cono Este tiene un área de 620.7 km<sup>2</sup> y una población al 2019 de 2 732, 000 hab.; el 59.4% está en la línea socioeconómica bajo a pobreza, el 33.7% en el estrato medio y el 6.9% en el estrato alto; mayoritariamente migrante de la sierra central del país; ubicados principalmente en los distritos de SJL, Lurigancho, Ate y Cieneguilla.

Sus principales problemas alcanzan al mal uso y ocupación del suelo, alta contaminación ambiental del aire, con una baja calidad de los espacios públicos y congestión vehicular; el mal uso y tráfico del suelo; el 55.1% es residencial, el 41.0% son comercios locales y el 3.9% otros usos; altos índices de cambios de uso, poca participación social en el desarrollo local, no se cuenta con un plan integral de desarrollo urbano, que involucre los 8 distritos.

El capítulo 1, desarrolla la introducción, se describe los problemas vinculantes a la ocupación del suelo y planificación territorial, la informalidad, poca infraestructura y equipamientos, desatención de servicios, e insuficientes recursos públicos; no hay una propuesta de desarrollo integral; Ocampo (2017) desarrolla la tesis crecimiento urbano y planificación territorial en Cali-Colombia; categorizando la ordenación de la ocupación del suelo, se definen los objetivos antes citados, justificándose por los aportes que la tesis brinda en lo social, económico e institucional; se plantea que con el análisis de aportan beneficios al Cono urbano Este de Lima.

El capítulo 2, desarrolla el marco teórico, sobre ocupación del suelo, crecimiento de Lima desde 1940, migración, dimensión funcional y socioeconómica, la necesidad de la ley que regule la ocupación del suelo; los tipos de zonas residencial, industrial, comercial y equipamiento, establecidos en los planes de los distritos de San Juan de Lurigancho, Lurigancho, La Molina, Chaclacayo, Cieneguilla, Santa Anita, El Agustino y Ate. Sobre planificación y el urbanismo cuyo propósito es clasificar y calificar el suelo y garantizar dotaciones adecuadas en servicios, infraestructuras y equipamientos; la necesidad de tener un modelo de desarrollo que sea representativo como la imagen simplificada del sistema territorial; para la gestión, participación social para las mejores decisiones políticas.

El capítulo 3, desarrolla el método, siendo la tesis de tipo descriptivo, analítico y observacional, se hace uso de información estadística de 2017, y referencias hasta de 10 años de publicación; se desarrolla en el Cono Este de Lima integrado por 8 distritos antes citados, se aplica la entrevista a profundidad a una muestra de 24 autoridades, se analizan los datos bibliográficos, estadísticos y de campo para contrastar las hipótesis, representándose en tablas y figuras; éticamente se desarrolla respetando los reglamentos de grados y títulos de la universidad; y los actores participantes.

El capítulo 4, desarrolla los resultados, sobre el Cono Este de Lima, el 59.4% está en la línea socioeconómica bajo a pobreza, el 33.7% en el estrato medio y el 6.9% en el estrato alto; en relación al uso del suelo, el 55.1% es residencial, el 41.0% comercial y el 3.9% otros usos; en la entrevista a los 24 autoridades, se evidenció la necesidad de planificar el suelo, mediante una ley expresa; los planes están desarticulados y no comparten una visión; hay una diferenciación para la ocupación del suelo residencial; así, en San Juan de Lurigancho y Lurigancho es de 75%, Lurigancho también el 75%, La Molina el 82%, Cieneguilla, el 55%, Chaclacayo, el 67%, Santa Anita el 71%, El Agustino el 79% y Ate con el 80%; la diferencia son otros usos como comercio, industrial otros.

El capítulo 5, desarrolla la discusión de resultados, respecto a las normas de ocupación; de acuerdo con el PLANMET al 2040, al 2021, Lima Este concentra 10,758.03 hectáreas de área residencial (48.10%). Tiene las tres tipologías de vivienda, vivienda con 10,156.82 hectáreas (34.17%), vivienda comercio 536.70 hectáreas y vivienda taller 64.51 hectáreas. La mayor intensidad de uso residencial se encuentra en los distritos La Molina y Ate, y con menor intensidad los distritos de Cieneguilla y Santa Anita; y los de intensidad media los distritos de Chaclacayo, San Juan de Lurigancho, Santa Anita y Ate; por ello, se requiere de un plan integral del Cono Este, con la visión y un modelo de desarrollo urbano a largo plazo.

El capítulo 6, desarrolla las conclusiones lográndose que, corresponde al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en coordinación con la municipalidades distritales, proponer ante el Congreso de la República una ley que regule la ocupación del suelo, enmarcado al PLANMET al 2040; dado el emplazamiento descontrolado, a pesar de que los distritos cuentan con planes urbanos, se pudo evidenciar la mala ocupación con la entrevista aplicada a los 24 autoridades, donde estos señalan no contar con modelo de ocupación integral, a partir de los análisis de sus estructuras urbanas.

El capítulo 7, desarrolla las recomendaciones, donde se recomienda que el Ministerio de Vivienda y los distritos generen los marcos legales específicos de usos del suelo, para el Cono Este de Lima, que sea este ente quien dirija la política urbana; que los 8 distritos desarrollen la zonificación de usos y ocupación del suelo de manera integral, mediante una norma mancomunidad; generen un modelo y visión del desarrollo, enfocado en la ocupación y usos del suelo para la planificación mediante planes a largo y mediano plazo.

Los capítulos 8 y 9, desarrollan las referencias bibliográficas que han sido consultadas y referenciadas en normas APA 2016; el siguiente capítulo desarrolla los antecedentes, donde se definen la guía de preguntas para la entrevista a profundidad que fuera aplicada a las 24 autoridades de los 8 distritos del Cono Este de Lima, la matriz de consistencia y finalmente el panel fotográfico de las diferentes áreas que fueron visitada en el Cono Este de Lima.

## **1.1. Descripción y formulación del problema**

### ***1.1.1. Descripción del problema***

Hoy en día, alrededor del 55 % de la población mundial, 4 200 millones de habitantes, vive en ciudades, para el 2045, la población urbana mundial aumentará en 1,5 veces hasta llegar a 6 000 millones de personas. Los líderes urbanos deben actuar con rapidez para planificar el crecimiento y proporcionar servicios básicos. En 2050, la población urbana se duplicará, y casi 7 de cada 10 personas vivirán en ciudades (Banco Mundial, [BM], 2020).

En el mundo los problemas en la ocupación del suelo, son el resultado de formas específicas de producción de la ciudad, caracterizada por la coexistencia de dos formas de habitar; la formalidad y la informalidad; las áreas urbanas hoy y su infraestructura son los consumidores del suelo, con un crecimiento más rápido, es la actividad agrícola afectada en los últimas tres décadas en nuestro país; la distribución espacial y ocupación del suelo urbano, es espontánea y sus efectos conlleva a la saturación, densificación, sustitución, transformación, expulsión poblacional, entre otras (López, 2016).

La falta de planificación y ordenamiento del territorio en el mundo, se traduce en un mayor desorden para la ocupación del suelo y es perceptible en muchas de las conurbaciones Latinoamericanas y es expresión de gran parte de las metrópolis del mundo. El incremento demográfico y la necesidad del uso del suelo, han llevado a ocupar zonas urbanas que se consideran de alto riesgo. Ante la incapacidad de las autoridades para el control del territorio y la planificación y ordenación urbana, prácticamente son inviables las medidas correctoras, es indispensable un buen sistema de ocupación del suelo con infraestructura para enfrentar las amenazas que se dan con frecuencia e intensidad en las ciudades (Sánchez, 2012).

En América Latina, los mercados de suelos urbanos se destacan por la magnitud y persistencia de actividades ilegales, irregulares, informales o clandestinas relacionadas con el acceso y ocupación de la tierra, todas ellas derivadas principalmente de la escasez de tierras urbanizadas costeables. Esta escasez desempeña un papel importante en la cultura social latinoamericana, dado que el acceso al suelo es frecuentemente una condición tácita para obtener sentido de ciudadanía y movilidad social (Smolka y Mullahy, 2020).

La ocupación del suelo urbano, en el Perú, se tipifica en el art. 4° del D.S.N022-2016-VIVIENDA, Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano; y en art. 3° de la Ley N°29090 (24.09.2007), donde se regula la zonificación urbana y el principio de la diversidad y eficiencia, evitando desarrollar esquemas segregados o tendencias a la urbanización extensiva, para el bienestar común; sin embargo, no se da por la informalidad y los de cambios del suelo; y, no son las adecuadas y aptas para edificaciones, el equipamiento, no garantiza edificaciones e instalaciones predeterminadas de uso público, para los servicios (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento [MVCS], 2021).

En Lima Metropolitana el desborde de la informalidad, la dispersión en distintos ámbitos de gobierno, el retraso de implementar las normas urbanísticas y los instrumentos de gestión urbana insuficientes y limitados; que requieren de los análisis de los datos, cuyos objetivos deberían conllevar a la resolución de la problemática; no se cuenta con una norma expresa que regule la ocupación del suelo, la ley N°31313 sobre la ley de desarrollo urbano sostenible, el artículo 41° establece la gestión del suelo para el aprovechamiento y optimización de la rentabilidad del suelo urbano; este se convierte en un serio problema cuyas consecuencias son la ocupación informal del suelo, evidenciándose desigualdades económicas; los marcos legales en la materia, no han respondido a las necesidades; las relaciones superficiales de la construcción y del terreno, no han obedecido a reglamentaciones existentes (Alfaro, 2017).

De otro lado, no se evidencian las regulaciones de la relación entre la superficie construida, en todos los niveles de edificación y el total del terreno; esta situación viene generando un problema de ocupación funcional de las edificaciones; de otro lado, se cuenta parcial y sesgadamente con información de los componentes biofísicos, sociales, económicos, funcionales y sociales, para estudiar e implementar adecuadamente los procesos de ocupación del suelo, de manera formal y ordenada. (Alfaro, 2017)

En este sentido, ha sido poco profunda, en términos de participación social, la regulación se dan en la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales N°27867 y la Ley N°28056 ambas del año 2003: dando siempre las espaldas a la problemática urbana, cuyas decisiones políticas, generalmente son verticales, sin ningún tipo de proceso participativo de la sociedad y carencia de herramientas de gestión, articuladas a las de políticas nacionales y regionales, para el desarrollo de las ciudades, como lo es Lima Metropolitana, en cada uno de los componentes descritos, se acarrea una problemática que no aporta, sin duda alguna, al desarrollo y crecimiento de las ciudades y por ende, de sus habitantes (Remy, et. al, 2020).

El crecimiento urbano, implican un contenido diferente al de desarrollo, los conflictos de ocupación en la zona conurbana de Lima Este, se dieron por el desplazamiento en los años 70 y 80, identificándose sobreposición de espacios rurales colindantes, poniendo en cuestión el tipo de desarrollo periurbano. Cabe precisar que la dinámica de ocupación de los espacios ha cambiado, la presión demográfica sobre la zona conurbana Este de Lima, es fuerte manteniendo hasta el día de hoy un crecimiento que dificulta el planeamiento de la ciudad; las normas no se respetan y no hay autoridad que pare el desorden territorial (García, et. al; s.f).

En la zona Cono urbana de Lima-Este, las grandes dificultades que se han identificado son el mal funcionamiento urbano que viene ocasionando u descontrol en la ocupación nacional del suelo, una muy fuerte y también descontrolada densificación con edificios residenciales y de oficinas en unas pocas zonas internas del casco urbano que están generando ya una nueva forma de tugurización encubierta; todo ello se presenta y son tendencias opuestas a la ocupación del suelo (DESCO, 2017).

Finalmente, las propuesta de gestión y ocupación del suelo, están enmarcadas en el plan de Metropolitano de Desarrollo Urbano y de Acondicionamiento de Lima PLAM 2006-2021, de marzo de 2006; y, los planes específicos e integrales, que no vienen generando propuestas urbanas, y son vistas de manera holística y funcional; no hay un modelo de desarrollo local articulado y funcional, para su desarrollo y ofrecer una mejor calidad de vida a los residentes; no se planifican los procesos de emplazamiento (Palomino, 2014).

En consecuencia, la ocupación del suelo urbano, sin ninguna la planificación territorial, viene fomentando el desarrollo de actividades incompatibles que afectan el entorno, el medio ambiente, el paisaje urbano y provocan desequilibrios urbanos; de otro lado, el marco normativo y la gestión inadecuada de las autoridades no logran organizar, armonizar y administrar la ocupación y uso del suelo, que contribuya con el desarrollo del Cono Urbano de Lima Este. Por tanto, se formula las siguientes preguntas de investigación.

### **1.1.2. Formulación del problema**

#### **Problema general.**

¿Qué beneficios se determinan en la ocupación del suelo, a partir de la planificación territorial, en el área del Cono Urbano de Lima Este 2020?

#### **Problemas específicos.**

- ¿Cuál es el marco normativo de la ocupación del suelo y la planificación territorial, para aplicarla en el área del Cono Urbano de Lima Este?
- ¿Cómo se presenta el diagnóstico actual sobre la ocupación del suelo, en el área del Cono Urbano de Lima Este?
- ¿Por qué la ocupación del suelo urbano, requiere de la implementación de la planificación territorial, en el área del Cono Urbano de Lima Este?
- ¿Cómo una propuesta de gestión y ocupación del suelo, es factible con la planificación territorial, en el área del Cono Urbano de Lima Este?

## **1.2. Antecedentes**

### **1.2.1. Internacionales**

Torres (2019), en la investigación sobre las *Políticas públicas y dinámicas territoriales en una región tri-fronteriza: Análisis de la ocupación y uso del suelo en Iñapari, Assis Brasil y Bolpebra*; analizó el impacto por la implementación de políticas en la ocupación del suelo, dividido en tres zonas de la frontera tripartita de Perú, Brasil y Bolivia. Se empleó el análisis multitemporal de imágenes satelitales; observándose la evolución del uso. Se concluye que, Brasil ha contado con políticas de cambio del uso de suelo, a favor de ganaderos, cuyo impacto fue la deforestación; sin embargo, las tres zonas en cuestión, cuentan con oportunidades que pueden ser claves para un modelo de desarrollo sostenible para los próximos años.

Gómez y Landy (2019), en la investigación *Propuesta de uso y ocupación del suelo en el límite urbano del Cantón Chunchi*; planteó una propuesta de límite urbano contemplando zonas en proceso de expansión y la sectorización del área urbana, para plantear lineamientos y el dimensionamiento de cada sector de planeamiento, que norma el uso y ocupación del suelo; fue de tipo cuantitativos y cualitativos para el control de la expansión urbana; determinándose como hallazgos que el usos y ocupación del suelo permitieron determinar los tipos de implantación de las viviendas, formas de ocupación, lotes mínimos y máximos, altura de edificación, proponiéndose el modelo urbano para lograr el crecimiento organizado y regulado.

Díaz (2019), en la investigación *La protección del suelo por planificación territorial y urbanística*; analizó y valoró la protección del suelo rural o no urbanizable por los sistemas de planificación vigentes en la normativa española; identificándose diferentes ámbitos de suelo especialmente protegido y el modo por el que se establece su régimen jurídico singularizado; el método fue descriptivo que confluyen en la protección del territorio por los procesos de planificación, partiendo de la realidad normativa y regulación en materia de ordenación del territorio y urbanismo; se concluye en la necesidad de justificar adecuadamente las decisiones adoptadas en relación con la ordenación de los suelos rurales, debido a que lejos de suponer una cuestión “residual” en relación con la planificación de los suelos urbanos y urbanizables.

Torres (2018), en la investigación *Lineamientos para el mejoramiento del uso y ocupación del suelo rural en el cantón Sozoranga provincia de Loja*, su finalidad fue definir los lineamientos para el mejoramiento de los procesos de uso, ocupación, regulación y ordenamiento del suelo, en el contexto de un modelo de desarrollo para definir un sistema de infraestructura y equipamiento. Las técnicas fueron la observación, la encuesta y la cartografía. Los resultados son las fallas en asignación y ocupación del suelo, se debe al desconocimiento y desvalorización de las potencialidades y poca voluntad política, para aplicar las normas.

Ocampo (2017), en la investigación, *Crecimiento Urbano y Planificación Territorial, en la ciudad de Cali – Colombia 1990-2010*; señaló que, la planificación de los espacios rurales se limita a información existente y desactualizada, con cartografía sin detalles; se dispuso del deslinde predial rural, buscando determinar las categorías de ordenación de uso y ocupación del suelo. Metodológicamente se estudió la cobertura vegetal y uso de suelo, pendientes y zonas altitudinales; se consultó a 22 autoridades de Cali. Los resultados determinaron 40 unidades homogéneas, 9 categorías y 19 subcategorías de uso y ocupación, con tamaños mínimos de parcelas, características de ocupación en concordancia con la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, uso y gestión del suelo de Colombia.

### **1.2.2. Nacionales**

Arteaga y Ichpas (2020), en la tesis *Patrones de ocupación de suelo - zona periférica sur, distrito de Sicaya, 2008 – 2017*; describió las formas de ocupación de suelo en la zona periférica sur del distrito de Sicaya y su proceso de morfología urbana y tipología de uso de suelo en el periodo 2008 – 2017. Siendo una investigación descriptiva sirvió para determinar e identificar los procesos de morfología urbana y tipología de uso de suelo, el instrumento utilizado fue fichas de observación basadas en un mapeo elaborado con la ayuda de Google Earth y un equipo aéreo de captura de imagen, apoyada con una encuesta a los pobladores de la zona, donde se logra observar la forma y razón de la ocupación de suelo.

Valdivia (2019), en la tesis *Una mirada territorial en la planificación sostenible de las ciudades urbano-rurales*; analizó el proceso de planificación del territorio y la aplicación de sus instrumentos, se tomó como base teórica el enfoque de territorialidad; un paso metodológico fue realizar un análisis crítico al Plan de Desarrollo Urbano de Lamas. Se concluyó que, la estructura territorial, identificada fue a partir de la multiescalaridad y la multidimensionalidad, las cuales se dieron a partir de la organización, relaciones y recorridos en el territorio.

Melgarejo (2017), en la tesis *El déficit de suelo económicamente asequible con fines de vivienda y sus efectos en la ocupación ilegal de terrenos en el distrito de Santa Rosa, Lima*; señaló que, la a vivienda genera seguridad en las familias y son fuente de ingreso; pero hay un déficit habitacional por la existencia de vivienda de mala calidad de materiales y falta de servicios. El insuficiente proceso de desarrollo territorial y la falta de servicios financieros que reflejan las características de estos sectores hicieron que estas familias obtengan una vivienda por medio de ocupación de tierras y autoconstrucción de viviendas sin seguridad ni calidad. Se determinó que el déficit de suelos económicamente asequibles, con fines de vivienda es la causa de la ocupación ilegal de terrenos en el distrito de Santa Rosa, Lima.

Chiarella (2017), *Planificación y Ordenamiento Territorial. Consideraciones a Partir del Caso Peruano*; el objetivo fue aclarar las diferencias de enfoque entre la planificación del territorio y el ordenamiento; cuyas vinculaciones se dan desde tiempo; empero, los une su definición y aplicación; así como, del estudio del contexto internacional más próximo. Así, realizamos una breve historia y discutimos el lugar y papel de ambas herramientas en el proceso de desarrollo. El objetivo consistió en identificar las diferencias y complementariedades, con la finalidad de dar coherencia al uso de las herramientas y de alinear los diferentes instrumentos vinculados a la planificación y gestión de los procesos de desarrollo del territorio.

### **1.3. Objetivos**

#### ***1.3.1. Objetivo general***

Analizar la ocupación del suelo, para la planificación territorial, en el área del Cono Urbano de Lima, Este - 2020.

#### ***1.3.2. Objetivos específicos***

- Revisar el marco normativo de la ocupación del suelo y la planificación territorial, en el área del Cono Urbano de Lima Este.

- Desarrollar un diagnóstico actual sobre la ocupación del suelo, en el área del Cono Urbano de Lima Este.
- Identificar la ocupación de suelo, para implementar la planificación territorial, en el área del Cono Urbano de Lima Este.
- Elaborar la propuesta de gestión y ocupación del suelo, para la planificación territorial, en el área del Cono Urbano de Lima Este.

#### **1.4. Justificación**

##### ***1.4.1. Justificación teórica***

La tesis tuvo un valor teórico porque, contribuyó con las ciencias del suelo y la planificación territorial, dado a que se articulan y relacionaron ambas variables, como son el emplazamiento desordenado del Cono Este de Lima, cuyos Conocimientos de las variables y dimensiones, fueron determinadas por los autores y de importancia académica, aplicable al proceso de aprendizaje; susceptible de debate técnico y académico.

##### ***1.4.2. Justificación práctica***

Se justificó porque, propone resolver un problema vinculado con el ordenamiento y desarrollo urbano, mediante la identificación de normas de ocupación del suelo; así como, del planeamiento urbano; mediante el trabajo de campo, fue posible identificar usos del suelo de tipo residencial, comercial, industrial que no se ajustaban al planeamiento de la ciudad.

##### ***1.4.3. Justificación social***

Los resultados de la investigación impactarían directamente, en la población, considerando que cada vez hay más interés en la población marginal, asociaciones de viviendas, conglomerados periurbanos, manifestando su interés de ser incluidos con sus opiniones, respecto la ocupación del suelo, con fines de ampliación urbanística, creación de parques recreaciones, y reubicación de áreas industriales, que amenazan la tranquilidad de la población.

#### ***1.4.4. Justificación económica***

Se justificó económicamente, porque mediante DU.N°014-2019, se aprueba el Presupuesto Público de los GR y GL y sectores de 2020, que se comprometen partidas presupuestarias, para la implementación responsable de ocupación del suelo, mediante planes de desarrollo urbano de Lima Metropolitana, y los distritos de Ate, Chaclacayo, El Agustino, La Molina, Lurigancho, San Juan de Lurigancho y Santa Anita, que conforman el Cono Este de Lima; invirtiendo en su desarrollo urbano para una mejor calidad de vida de sus habitantes.

### **1.5. Hipótesis**

#### ***1.5.1. Hipótesis general***

Se lograrían beneficios determinantes para la ocupación del suelo, a partir de la planificación territorial, del área del Cono Urbano de Lima Este 2020.

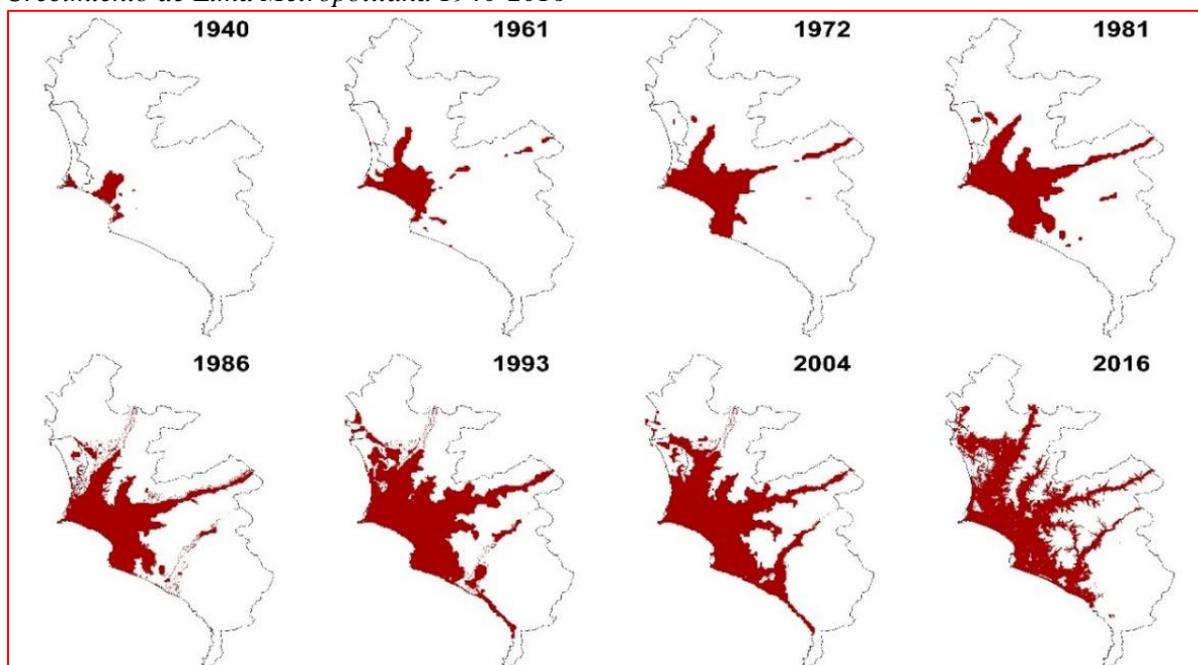
## II. Marco teórico

### 2.1. Bases teóricas sobre el tema de investigación

#### 2.1.1. *Bases teórico-conceptuales de ocupación del suelo*

El problema de la ocupación del suelo a partir del crecimiento de la ciudad de Lima. El desarrollo urbano de Lima Metropolitana, se caracterizan por el desorden de la informalidad del suelo urbano, la dispersión de las competencias en diferentes ámbitos del gobierno, el retraso en la implementación y puesta en marcha de reformas urbanísticas, los instrumentos de gestión urbana que son insuficientes y sin rigor científico y muchas veces limitados que no se articulan a una política de crecimiento y desarrollo urbano, y la limitada disponibilidad de los recursos económicos que aporta el estado para este tema (Municipalidad de Lima Metropolitana [MLM], 2017).

El crecimiento de Lima Metropolitana ha sido producto de la informalidad y el tráfico de tierras; además, de la ausencia de la autoridad; desde 1980, la ciudad experimentó un crecimiento acelerado que trajo como consecuencia la ocupación horizontal de baja densidad en lotes unifamiliares; la ocupación afectó los espacios eriazos y 3 valles, con la consecuente desaparición del valle del Rímac y la gran reducción del Chillón. Su crecimiento poblacional se debió, a la migración, donde el crecimiento poblacional más importante se produjo en el período comprendido entre 1961-1972, en el que la tasa de crecimiento anual llegó a 5,5%. (Instituto Nacional de Estadística e Informática [INEI], 2017) (Figura 1).

**Figura 1***Crecimiento de Lima Metropolitana 1940-2016*

*Fuente.* INEI (2017)

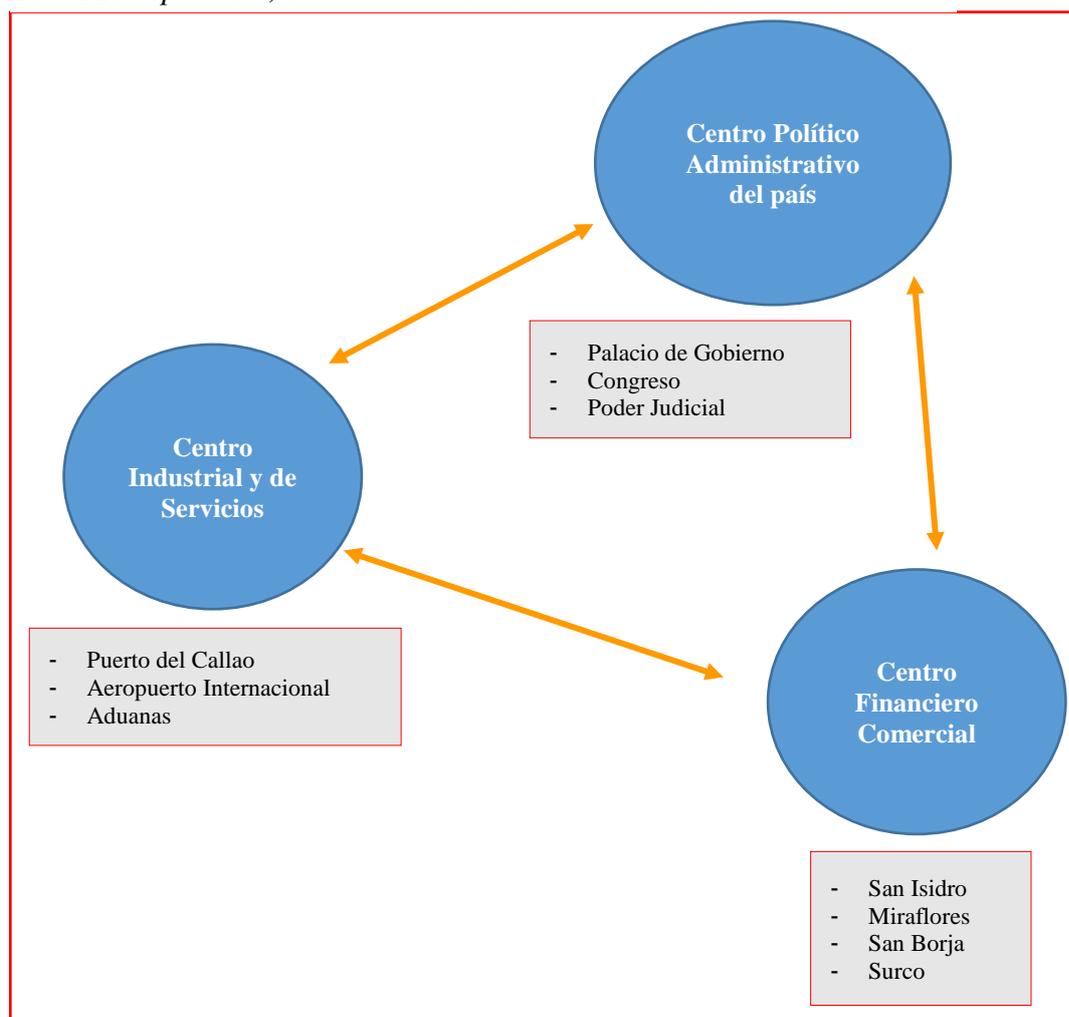
Alrededor de más de 10 millones de personas, viven en AAHH marginales, ocupados informalmente; sin un diseño adecuado de la trama urbana y se caracterizan por carecer, total o parcialmente, de servicios básicos, espacios públicos y equipamiento urbano. Este no es un fenómeno local, sino uno de escala mundial: alrededor de 30% de la población de los países en desarrollo vive en condiciones similares (Espinoza y Fort, 2018).

La expansión de Lima Metropolitana, en términos de sus actividades económicas, se dio históricamente sobre la base de tres centros o polos de desarrollo, el centro principal de orden político-económico, el financiero comercial y el industrial”. De esta manera, la economía urbana de Lima Metropolitana ha desarrollado un centro triangular cuyos polos denotan al mismo tiempo funciones especializadas (Gonzales, 2013) (Figura 2).

- El centro político-económico desde donde se toman las grandes decisiones de desarrollo del país (sede del gobierno central, poderes legislativo y judicial, ministerios, banco central).
- El centro comercial e industrial del Callao (fábricas, puerto y aeropuerto) que vincula al país con el resto del mundo.
- El centro financiero comercial de San Isidro, Miraflores, San Borja y Surco donde se hallan los bancos privados, financieras, seguros, grandes centros comerciales y firmas consultoras.

**Figura 2**

*Lima Metropolitana, en términos de sus actividades económicas*



*Fuente.* Gonzáles (2013)

**Definición de ocupación del suelo.** La ocupación del suelo “*estudia las características de la superficie terrestre desde dos puntos de vista distintos, aunque relacionados entre sí*” (García, et. al; s.f).

- La cobertura del suelo (Land Cover, LC) o categorización de la superficie terrestre en distintas unidades según sus propiedades biofísicas, como, por ejemplo, superficie urbana, cultivo, arbolado forestal, etc.
- El uso del suelo (Land Use, LU) o caracterización del territorio de acuerdo con su dimensión funcional o su dedicación socioeconómica actual, como por ejemplo uso industrial, comercial, recreativo, etc. (García, et. al; s.f).

**Otras definiciones de ocupación del suelo.** Para establecer las políticas medioambientales adecuadas, realizar estudios socioeconómicos precisos, llevar a cabo evaluaciones de impacto ambiental o de ordenación del territorio, es necesario contar con información objetiva, precisa, armonizada y actualizada sobre el territorio. Es a través de la teledetección y al tratamiento digital de las imágenes, la captura de este tipo de información geográfica, se hace más sencilla, rápida y eficaz, obteniéndose cartografía y bases de datos de ocupación del suelo de prácticamente toda la superficie terrestre. (Instituto Geográfico Nacional [IGN], 2020)

**Importancia de la ocupación del suelo.** Históricamente ha sido una de las principales fuentes de riqueza, desarrollo económico y armonía social; de otro lado, porque su paso de lo rural a lo urbano permite tener disponibilidad y el ordenamiento, para el desarrollo actual, buscando tendencias cada vez más sustentables en armonía con el entorno natural”. Porque es base del patrimonio de las familias, crea las condiciones de habitabilidad; también, la expansión debe llevar a constatar la relación entre ocupación y aprovechamiento del suelo, considerando la expansión y el número de habitantes; porque con ello se debe generar las políticas de regulación del uso para una racional distribución social. (Ávila, 2014).

El funcionamiento del suelo (sistema abierto) está ligado a intercambios energéticos, que se traducen en recursos físicos, fuerza de trabajo, inversiones, información. El estado interno del sistema se denomina estructura, y está se caracteriza por una serie de componentes que tienen propiedades relaciones, diferenciado, de este modo, dos tipos (Ávila, 2014).

- Estructura vertical: se traduce en las relaciones entre los diversos elementos de un espacio.
- Estructura horizontal: relaciones entre los componentes de los distintos lugares.

#### **Normas de ocupación del suelo.**

**Coefficiente de ocupación.** El coeficiente de ocupación del suelo (COS), “se establece para obtener la superficie de desplante en planta baja, restando del total de la superficie del predio el porcentaje de área libre que establece la zonificación” (MVCS, 2021). Se calcula con la expresión siguiente:  $COS = 1 - \% \text{ de área libre (expresado en decimales) / superficie total del predio}$  La superficie de desplante es el resultado de multiplicar el COS, por la superficie total del predio.

**Coefficiente de uso del suelo.** El coeficiente de utilización del suelo (CUS), “es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno” (MVCS, 2021). Se calcula con la expresión siguiente:  $CUS = (\text{superficie de desplante} \times \text{número de niveles permitidos}) / \text{superficie total del predio}$ . La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio.

#### **Clasificación del suelo.**

**Suelo urbano.** El suelo urbano “es aquel en el que existe un desarrollo urbano y se encuentra, por tanto, en la malla urbana de la ciudad”. Tiene las siguientes circunstancias (García, et. al; s.f).

Forma parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse a la ejecución de un Plan, y está dotado, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

- Está consolidado al menos en las dos terceras partes del espacio, apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.
- Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones (García, et. al; s.f).

**Suelo urbanizable.** Es urbanizable, si no presenta las características urbanas; encontramos diferentes tipos como aquellos en los que está prevista su transformación inmediata, los que no están sectorizados y los suelos urbanizables especiales, los cuales presentan asentamientos existentes o características ambientales peculiares”. Generalmente, para poder construir en un suelo urbanizable será preciso desarrollar previamente un Plan Parcial o Proyecto de Reparcelación, especialmente en los suelos urbanizables especiales (García, et. al; s.f).

**Suelo no urbanizable.** El que el suelo no urbanizable, ya que “presenta unas condiciones más específicas y fáciles de diferenciar. El suelo no urbanizable, es un tipo de suelo que cuenta con algún tipo de protección específica, a causa de su valor paisajístico, histórico, arqueológico, agrícola, forestal, ganadero, minero o cultural. También puede tratarse de un suelo que esté reservado para el desarrollo de infraestructuras o servicios públicos (García, et. al; s.f).

**Suelo urbano y suelo urbanizable.** Para poder hacer frente a la dispersión urbana y propiciar procesos de contención, resulta necesario evaluar las variables básicas asociadas a la planificación urbana. Estas son la localización, la morfología y la intensidad de las propuestas urbanas, las necesidades de suelo y la aptitud de los suelos (Esteban y Rojas, 2011).

También se considera analizar las tipologías edificatorias propuestas y su relación con los espacios abiertos planificados (viarios, zonas verdes, corredores ecológicos) (OSE, 2009; Libro Blanco de la Sostenibilidad de la Planificación Urbanística Española, 2010).

Por su parte, es igualmente necesario analizar la distribución (mezcla) de los usos del suelo, y su necesaria convivencia o separación, en función de sus características.

Se considera como muy relevante la coexistencia espacial de usos, en especial de la mezcla de usos residenciales con usos funcionales o no residenciales útiles (servicios públicos, comercio y otros), con el objetivo de facilitar su integración espacial (Esteban y Rojas, 2011).

Otro criterio fundamental, es el vinculado a la valoración del grado de concentración urbana propuesto, para garantizar un nivel mínimo de calidad ambiental urbana. Este elemento está directamente relacionado con la intensidad de las propuestas y la planificación de los espacios abiertos (Ferrandis y Noguera, 2016).

Las densidades edificatorias son muy importantes, en el sentido que establecen los límites edificativos, y por tanto las capacidades máximas de albergar viviendas y en definitiva de población. En este sentido resulta también importante el grado de consolidación realmente aplicado, por cuanto marcará la densidad de ocupación o de habitantes por sectores o zonas.

Los niveles de masificación de la población urbana guardan una relación directa con el grado de cumplimiento de los parámetros de calidad ambiental urbana ya mencionados (Ferrandis y Noguera, 2016).

**Suelo urbano y expansión.** en su portal web menciona que les corresponde a las áreas destinadas a la expansión urbana, pensando en el crecimiento de la ciudad. Éstas serán habilitadas para uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento. Deberán dotarse de infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamientos colectivos de interés público o social, durante la vigencia del Plan (Decologias, 2019).

La expansión urbana, es el emplazamiento de una población cuyas zonas son residenciales de baja densidad. El resultado es la expansión de la ciudad y sus suburbios sobre tierras rurales. En el portal web menciona que la extensión o expansión suburbana, la rápida expansión de la extensión geográfica de ciudades y pueblos, a menudo caracterizados por viviendas residenciales de baja densidad, zonificación de un solo uso y mayor dependencia de lo privado. La expansión urbana se debe en parte a la necesidad de dar cabida a una población urbana en aumento; sin embargo, en muchas áreas metropolitanas resulta del deseo de un mayor espacio habitable y otras comodidades residenciales (Decologias, 2019).

**Causas.** Hay muchos factores que contribuyen a la expansión urbana. Como lo indican las estadísticas citadas anteriormente, los aumentos de población por sí solos no tienen en cuenta los aumentos en la extensión urbana de un área metropolitana. En muchos casos, la expansión urbana ha ocurrido en áreas que experimentan una disminución de la población, y algunas áreas con poblaciones en aumento experimentan poca expansión urbana, especialmente en los países en desarrollo. (Decologias, 2019)

Crecimiento económico y globalización a menudo se citan como los principales impulsores macroeconómicos de la expansión urbana; sin embargo, el aumento de la riqueza, los precios atractivos de la tierra y la vivienda y el deseo de tener casas más grandes con más comodidades (como patios, electrodomésticos, espacio de almacenamiento y privacidad) desempeñan roles importantes a nivel individual (Decologias, 2019).

Muchos expertos también creen que las leyes de planificación débiles y de un solo uso. La zonificación también contribuye a la expansión urbana. La expansión urbana puede ser causada por una variedad de cosas diferentes. Estas causas incluirán principalmente (Decologías, 2019).

- Tarifas de tierras más bajas: tierras y casas de menor costo en los suburbios de las ciudades, porque los centros de desarrollo urbano realmente han hecho que las personas quieran dejar de establecerse en estas áreas y quieran aventurarse más allá.
- Infraestructura mejorada: cuando se construyen tanto carreteras como plantas eléctricas o centrales eléctricas, los gastos por infraestructura generan un considerable aumento. Como saben, este tipo de servicios no siempre están disponibles en una localidad, incluso, hay regiones que no cuentan hoy en día con estos denominados lujos, aunque siempre se esté trabajando en ello.
- Incremento en el nivel de vida: Estos siempre están en constantes cambios, sobre todo en lo que respecta a los ingresos promedios de un núcleo familiar, es decir, que cada vez más las personas tienen la necesidad de pagar más y viajar mayores distancias para poder movilizarse hasta sus trabajos y regresar a sus casas.
- Falta de planificación urbana: a la gente le encanta encontrar áreas con menos tráfico y más tranquilas. El desarrollo incesable conlleva a que cada vez más se corten los árboles y se pierda la cobertura verde.

Las colas del tráfico e infraestructuras deficientes o improvisadas hacen que las personas busquen zonas más accesibles para vivir.

- Tasas de impuestos de las casas bajas: las ciudades generalmente tienen impuestos a la propiedad altos y, por lo general, usted puede evitar estos impuestos viviendo en los suburbios externos porque los impuestos son generalmente más bajos de lo que serían en otras situaciones.

- Aumento de la población: otro factor que contribuye a la expansión urbana es el aumento del crecimiento de la población. Cada vez que el número de personas se incrementa en una ciudad más allá de la capacidad preconcebida inicialmente, las comunidades continuarán expandiéndose y alejándose de los denominados centros urbanos.
- Preferencias del consumidor: las personas en grupos de altos ingresos tienen preferencias más fuertes hacia hogares más grandes, más habitaciones, balcones más grandes y césped más grandes. Como ven, esto también ocasiona expansión urbana, debido a que es una opción que no está disponible en las ciudades que son consideradas como “abarrotaadas”. Los ciudadanos por lo general, se inclinan por la búsqueda de zonas residenciales donde la densidad poblacional sea baja, con el deseo de encontrar una casa que se adapte a sus preferencias.

**Las zonas de expansión urbana en el Perú.** Con el nuevo marco normativo para consolidar las zonas de expansión urbana y promover la inversión inmobiliaria, con edificaciones de mejor calidad y más seguras para sus habitantes, se incorporó la Ley N°30494, que con ese propósito modificó la regulación legal de habilitaciones urbanas y de edificaciones, y estableció reglas claras para los funcionarios municipales, constructores e inversionistas, indicó la Cámara de Comercio de Lima Metropolitana (CCL) (El Peruano, 2016).

Como una de las principales novedades de dicha ley se especifica que las normas de carácter nacional prevalecerán a las de jurisdicción municipal sean provinciales o distritales, por ende, ninguna municipalidad u órgano de gestión urbana edilicia podrá disminuir la zonificación; con ello, se espera evitar que cada comuna disponga de exigencias y requisitos contrarios a la ley o que sean carentes de razonabilidad (El Peruano, 2016).

Por consiguiente, todo requerimiento o requisito adicional, no previsto en la ley o en el reglamento, constituirá una barrera burocrática ilegal que podrá ser denunciada ante el Indecopi. Se prohíbe también aumentos de impuestos prediales o arbitrios durante la ejecución de las obras en virtud del avance de las mismas, salvo que haya vencido el plazo de vigencia de la licencia, la obra de edificación o de habilitación urbana no se hubiera concluido (El Peruano, 2016).

Sin embargo, se manifiesta que el aumento del monto del impuesto predial y/o arbitrios, producto de la habilitación urbana nueva y/o edificación, será exigible desde la recepción de obra y/o conformidad de obra y declaratoria de edificación, según corresponda. La ley, a su vez, otorga plazo cierto para que las municipalidades puedan formular observaciones a los proyectos de edificaciones presentados, y fija el procedimiento de solicitud de aprobación del anteproyecto en consulta, regulado reglamentariamente (El Peruano, 2016).

Las observaciones no paralizan el procedimiento de verificación de otras especialidades, para no dilatar el otorgamiento de licencias; la conformidad de obra y declaratoria de edificación anticipada, el funcionario de la CCL indicó que se precisa que esta procederá a nivel de casco no habitable, para los supuestos de edificaciones destinadas a vivienda, oficina y comercio, solo en las modalidades B, C y D y siempre que la edificación se haya realizado de conformidad con los planos aprobados con la licencia respectiva (El Peruano, 2016).

Las políticas de expansión urbana son los programas de viviendas populares, que podría acabar con la ocupación informal o no planificada; sin embargo, el Estado no tiene las condiciones económicas y políticas para regular la expansión de las ciudades; a menos es necesario mitigar sus consecuencias negativas (Espinoza y Fort, 2018).

**El proceso de ocupación del suelo urbano de Lima Metropolitana.** Los procesos de crecimiento implican un contenido diferente al de desarrollo urbano, definido como un conjunto de procesos adecuados y sostenibles de evolución y mejora en los aspectos físicos, económicos y sociales que se dan en determinados territorios (García, et. al. s.f).

Visto así, ante la eventualidad de una ucronía en la que tuviéramos la posibilidad de cambiar el proceso de evolución y crecimiento de la ciudad de Lima Metropolitana, durante los últimos cincuenta años, y dibujar un nuevo límite de lo urbano que asegure condiciones de vida saludable, segura y equitativa para toda la población, ¿cuál sería este límite? (García, et. al, s.f).

Lima Metropolitana, se produce por lo acontecido en la segunda parte del siglo XX, centralizándose el país, desarrollando sus industrial y comercios; obedeciendo a las mejoras en los servicios de salud y educación urbana, las cuales atrajeron incontenibles migraciones de la Sierra a la Costa, y del campo a ciudad, y más recientemente por la expulsión de población rural huyendo del conflicto armado interno (García, et. al, s.f).

La Lima Metropolitana de hoy, es el resultado de un mal aprovechamiento del territorio que respondió a beneficiar intereses económico-inmediatistas, guiados por los modelos económicos imperantes en determinadas fases del proceso de crecimiento. Se moldeó el espacio urbano actualmente existente, a partir del gran incremento de zonas que fueron pobladas en torno a la ciudad preexistente, sin que se estuviera produciendo «más ciudad» (García, et. al, s.f) (Figura 3).

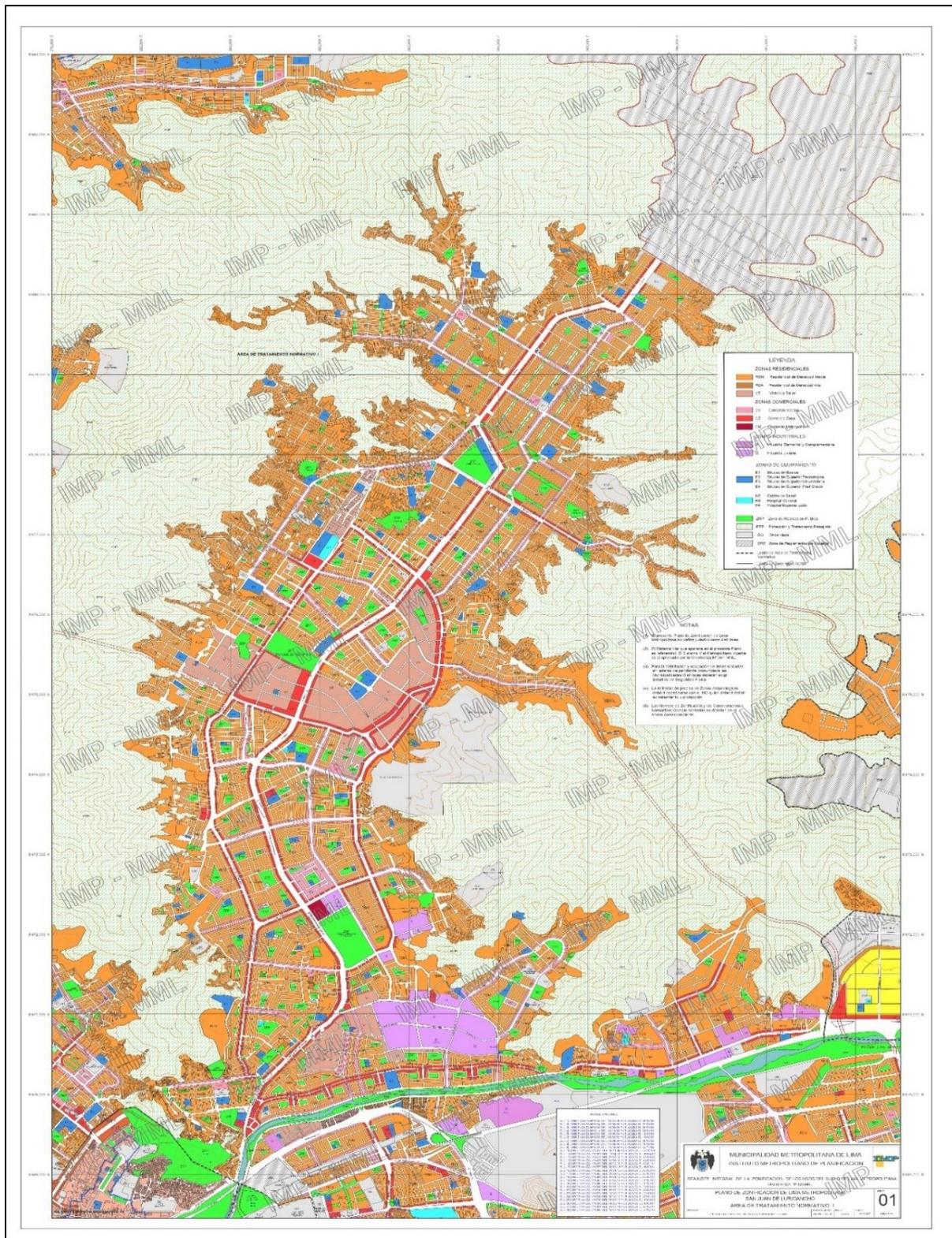


De acuerdo a la Municipalidad de Lima Metropolitana, el Plan Metropolitano de Desarrollo de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Lima Metropolitana, (PLAM de Lima Metropolitana), la zonificación es el conjunto de normas urbanísticas que regulan la ocupación del suelo, en función de las demandas físicas, económicas y sociales de la población, lo cual permite la localización compatible, equilibrada y armónica de sus actividades con fines de vivienda, producción comercio, industria, equipamiento, servicios, recreación, turismo, cultura, protección ambiental y de defensa civil (MVCS, 2021).

Ello permite la posibilidad de ejecutar programas y proyectos de inversión pública y privada en habilitaciones, rehabilitaciones, reurbanizaciones, remodelaciones, renovaciones y en edificaciones nuevas, entre otras. La zonificación se concreta en Planos de Zonificación Urbana, Reglamento de Zonificación e Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas (Instituto Metropolitano de Planificación [IMP], 2017) (Figura 4 a la 11).

Figura 4

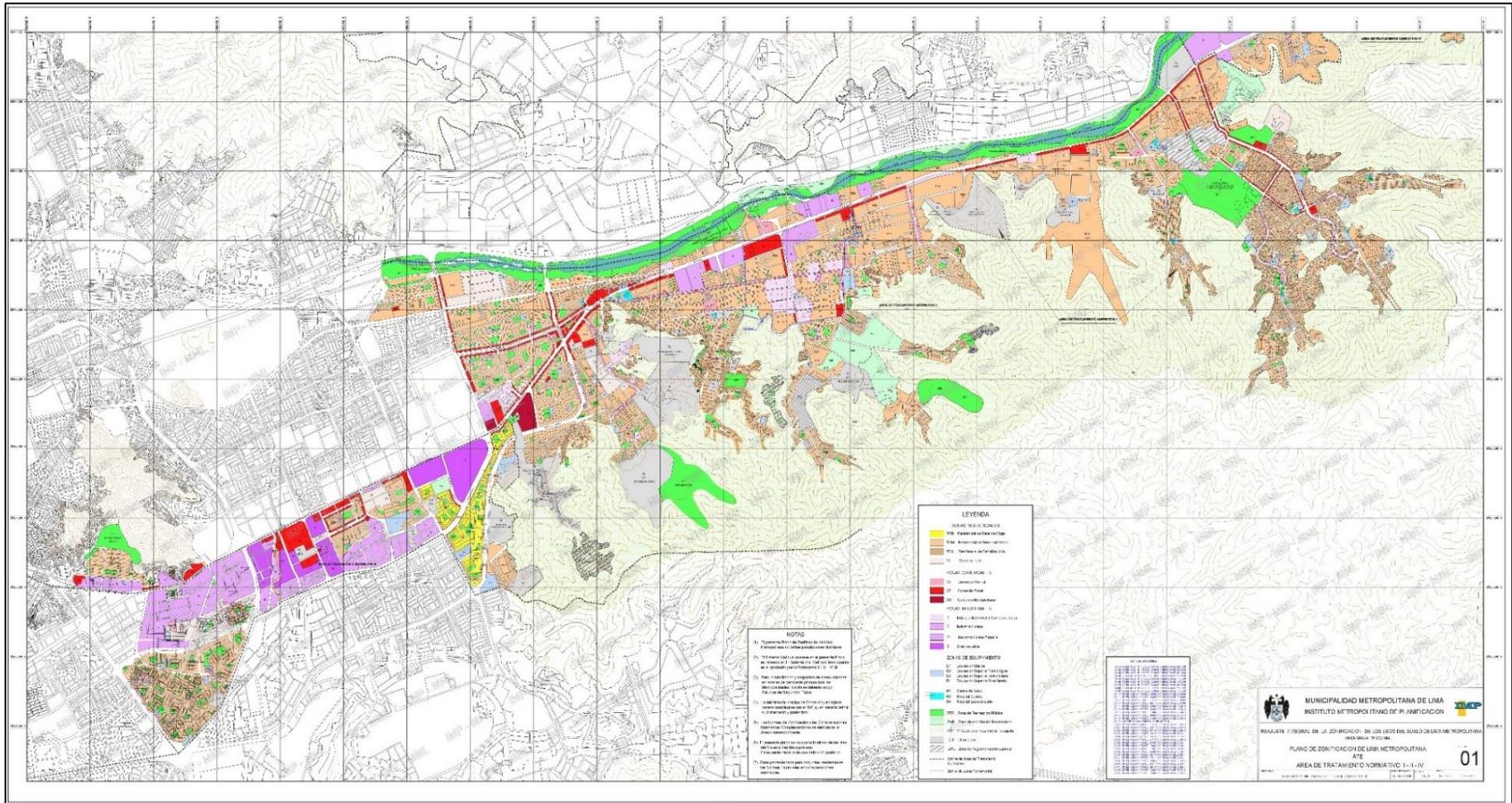
La zonificación del suelo en San Juan de Lurigancho



Fuente. Instituto Metropolitano de Planificación (IMP, 2017)

Figura 5

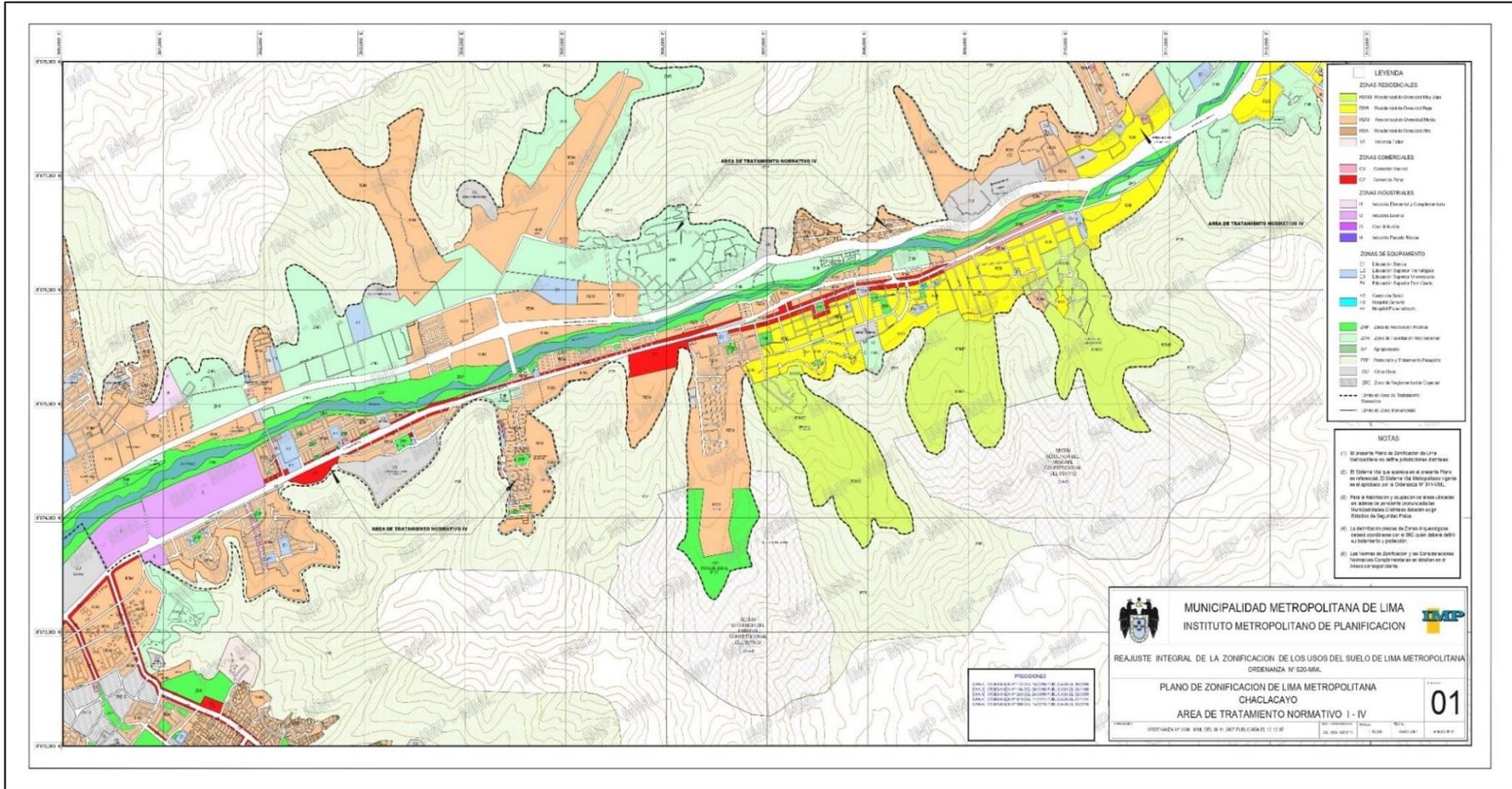
La zonificación del suelo en Ate Vitarte



Fuente: IMP (2017)

Figura 6

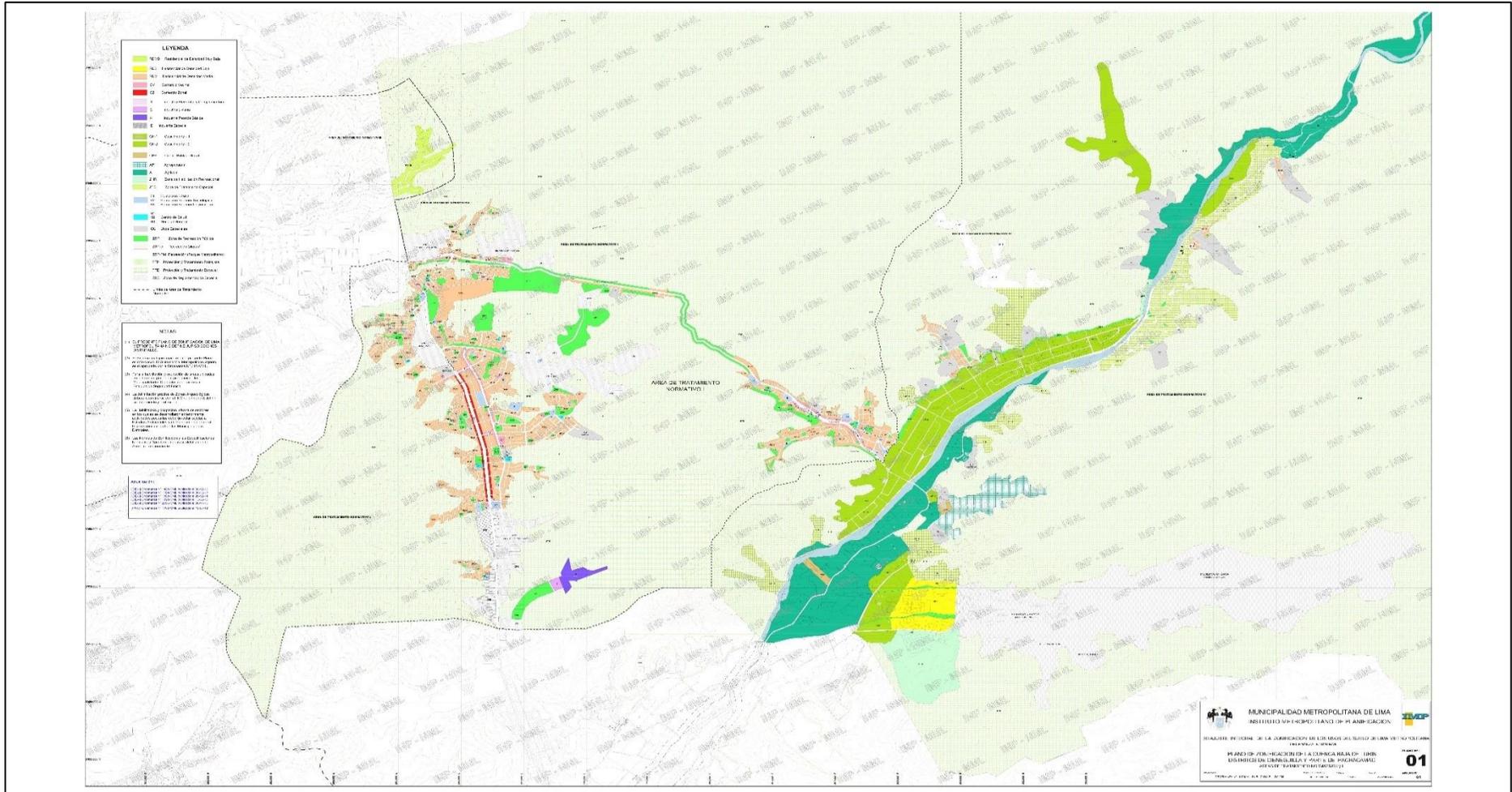
La zonificación del suelo en Chaclacayo



Fuente. IMP (2017)

Figura 7

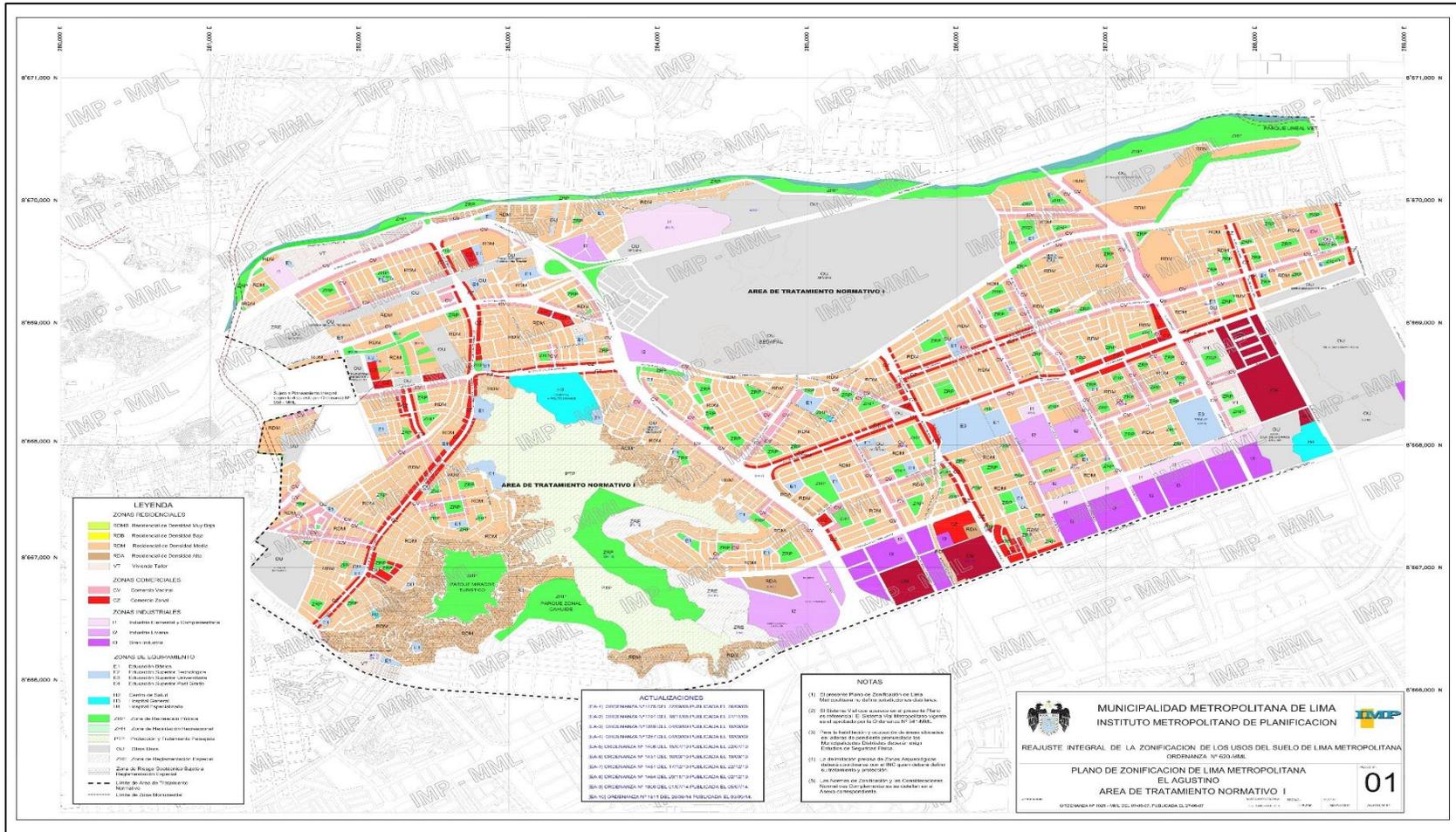
La zonificación del suelo en Cieneguilla



Fuente. IMP (2017)

Figura 8

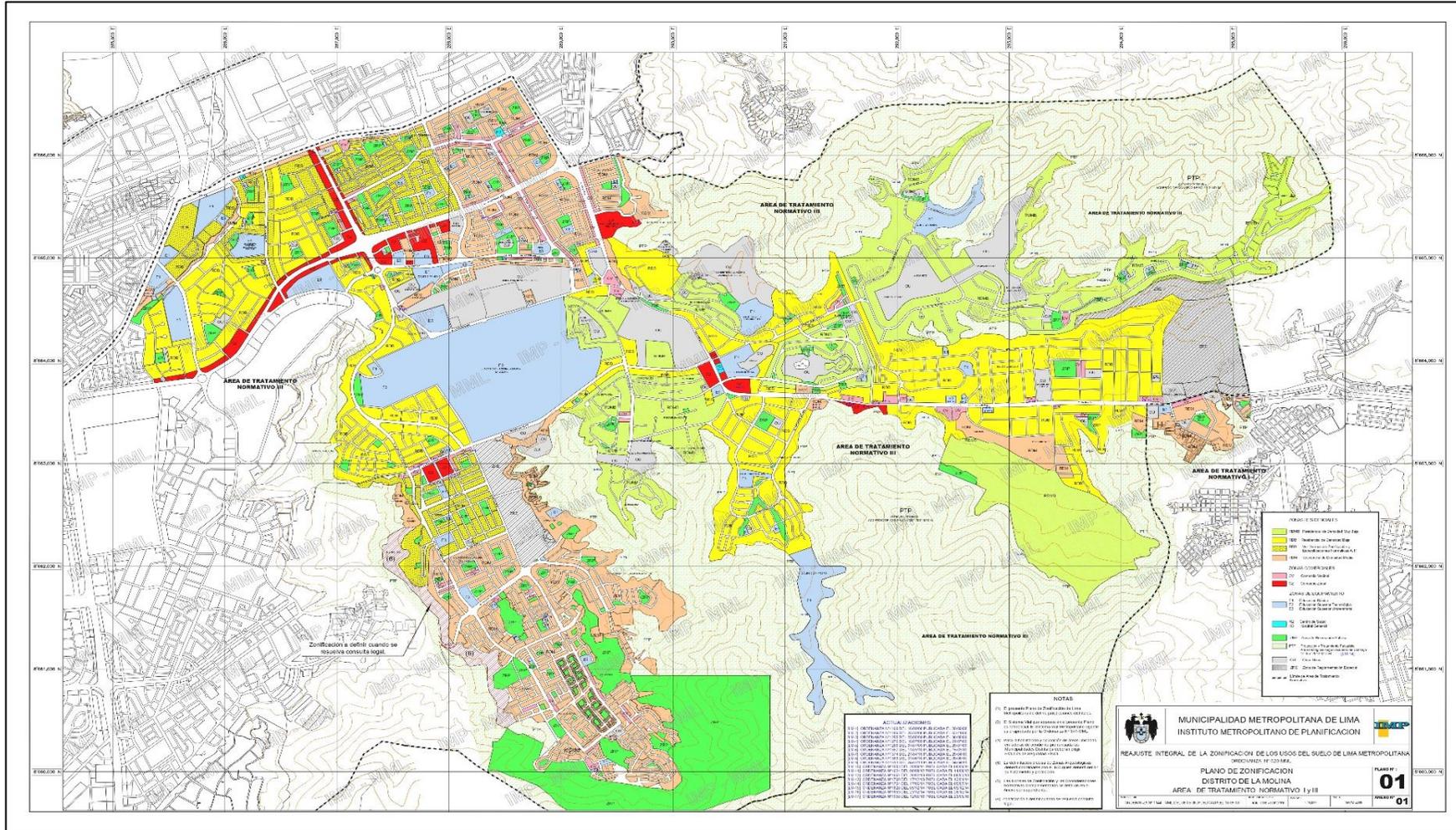
La zonificación del suelo en El Agustino



Fuente. IMP (2017)

Figura 9

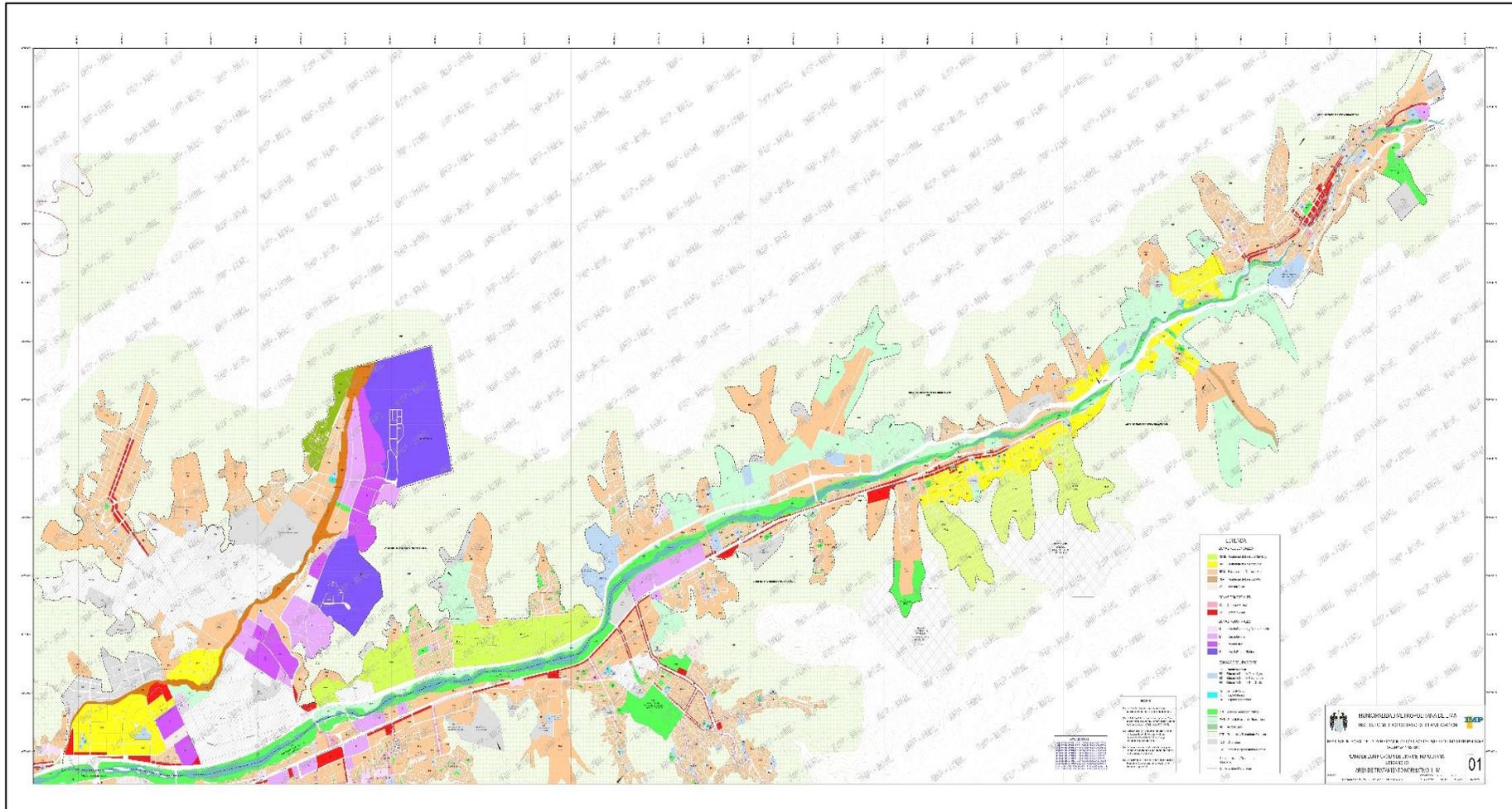
La zonificación del suelo en La Molina



Fuente. IMP (2017)

**Figura 10**

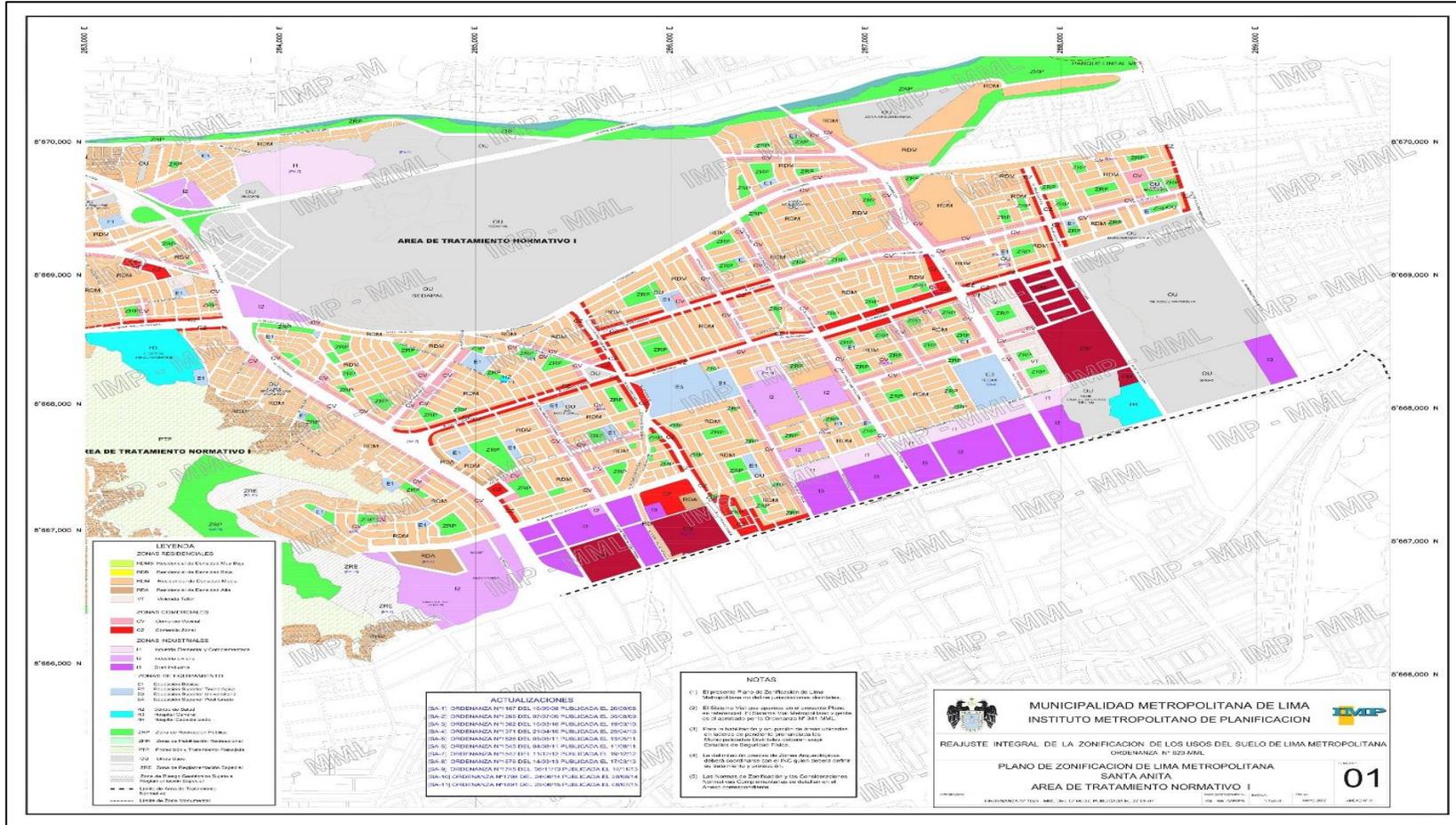
*La zonificación del suelo en Lurigancho*



Fuente. IMP (2017)

Figura 11

La zonificación del suelo en Santa Anita



Fuente. IMP (2017)

**Objetivos de la zonificación.** La MLM (2017), señala los siguientes:

- Fortalecer mercado de suelos.
- Alentar la inversión inmobiliaria pública y privada (empresarial, comunal o particular).
- Aplicar las tecnologías para la gestión más productiva del suelo urbano.
- Densificar e intensificar el uso del suelo urbano.
- Integrar eficientemente las actividades urbanas compatibles.
- Promover la calidad del medio ambiente en el ámbito provincial.
- Desanimar los procesos informales.
- Simplificar los procedimientos y eliminar los sobrecostos administrativos.
- Defender los derechos de la comunidad urbana.
- Generar una transparente cooperación: población y alcaldes.

Para enfrentar la realidad, el Estado tendría que cumplir con rol de creación de esta «nueva ciudad» y comportarse de una manera diferente. Este giro en su accionar, sin embargo, es casi imposible de imaginar, dado que el manejo público de las políticas de urbanismo y vivienda no contiene una visión integral que signifique efectivamente un desarrollo urbano. (García, et. al, s.f)

### ***2.1.2. Bases teórico-conceptuales de planificación territorial***

**Definición de planificación territorial.** En su aplicación práctica, la planificación territorial se presenta como una modalidad de planificación, referida a un objeto de intervención denominado territorio y no necesariamente sobre una localidad o una región (Geiger, citado por Sandoval, 2014).

Este tipo de planificación es funcional a la definición del territorio, relacionada desde sus orígenes con la idea de dominio o gestión, dentro de un espacio vinculado a la idea de poder público, en todas sus escalas de análisis. La planificación territorial, se asocia a lo urbano–rural; planificación de cuencas hidrográficas, gestión de riesgos, planificación, como infraestructura y localización de actividades, zonificaciones, entre otros (Geiger, citado por Sandoval, 2014).

**El plan territorial.** Un plan supone crear una herramienta que ayuda a obtener resultados y a clarificar dudas acerca del trabajo a realizar: define objetivos y actividades para alcanzarlos, establece prioridades, identifica recursos necesarios y cuantifica los niveles de desempeño esperados. En resumen, es una guía que orienta objetivos, actividades y recursos de forma coherente y articulada (Medina, et. al, 2014).

**Características.** El plan debe tener cuatro características principales:

**Sistémico e integral.** Se debe abordar todas las dimensiones territoriales (social, económica, ambiental, física, jurídico administrativa) de forma integrada, ya que es preciso entender sus vinculaciones y su funcionamiento en conjunto (Medina, et. al, 2014).

**Participativo.** El diseño y la implementación de un plan genera efectos directos e indirectos sobre diversos actores públicos y privados del territorio sobre el que se interviene, cuanto mayor sea el Conocimiento que éstos tengan sobre las acciones de planificación, mejores serán las posibilidades de consensuar su validez, ajustar sus procedimientos y potenciar sus resultados (Medina, et. al, 2014).

**Flexible.** Debe ser lo suficientemente dúctil para adaptarse a los cambios que se producen en el territorio, de modo que se pueda reorientar según nuevos contextos y necesidades y, de modo que pueda ser parte de un proceso de planificación continuo que tiende a mejorarse en el tiempo (Medina, et. al, 2014).

**Prospectivo.** El plan debe pensarse en el corto, mediano y largo plazo, teniendo en cuenta los escenarios posibles y planteando un escenario deseado a futuro, a fin de encauzar las acciones del presente, tomando medidas proactivas (Medina, et. al, 2014).

**Importancia de la planificación territorial.** Busca el bienestar social interviniendo en el territorio, que se encuentran dispuesto de una determinada manera que puede o no puede ser funcional a la aspiración de desarrollo que se plantea; y la forma de organización e interacción de esos componentes se llama sistemas territoriales (Leyva, s.f).

Los elementos del sistema territorial están asociadas al desarrollo de las actividades humanas, el medio físico, el sistema de asentamiento de la población (ciudades, centros poblados), los canales de relación (infraestructura de transporte y de telecomunicaciones), el equipamiento (canales de regadío, represas, etc.), la red de servicios y el marco institucional y marco legal (Leyva, s.f).

**La planificación territorial y el urbanismo.** Cualquier territorio, experimenta problemas y conflictividad, dado que en él se asienta una población y se desarrollan diversas actividades. Paliar en lo posible los conflictos entre usos, lograr un desarrollo socioeconómico equilibrado, proteger el medio y preservar sus recursos, y mejorar la calidad de vida son objetivos que sólo pueden lograrse, eficaz y racionalmente, a través de la planificación territorial. (Comisión Económica para América Latina y el Caribe [CEPAL], 2017)

En todo proceso de planificación territorial deben darse 3 etapas: 1) la etapa pre-plan (Legislación), para determinar las políticas territoriales; 2) la etapa del plan (Planificación sensu stricto), en la que se elabora el documento de actuación; 3) la etapa post-plan (Ejecución), consistente en la puesta en marcha del plan y la transformación territorial. Establecer un adecuado diagnóstico, diseñar objetivos y plantear un apropiado plan son pasos necesarios para acondicionar y adaptar un territorio a las necesidades del hombre (CEPAL, 2017).

El planeamiento urbano es la forma de denominar a la planificación física, de tipo normativo, que tiene por ámbito de actuación el municipal/submunicipal, el territorio urbano.

Es por ello, algo diferente a la planificación territorial, aunque también tiene conexiones con ella, en tanto en cuanto ambas son planificaciones físicas y de tipo territorial, cuya forma de aproximación al territorio es horizontal o integradora y general. Entre los temas básicos del planeamiento urbano tenemos (CEPAL, 2017).

- La ciudad como parte integrante del territorio (ordenación de todo el territorio municipal, articulación ciudad-territorio).
- La delimitación de los espacios públicos y privados.
- El esquema ordenador (patrón de ordenación del espacio urbano).
- La red de espacios públicos (“Imagen urbana” de los espacios públicos).
- Las actividades públicas y privadas en los espacios parcelados (zonificación para la distribución de usos).

Como resultado de todo ello, podemos decir que la ciudad debe ser objeto de análisis e intervención, de diagnóstico y propuestas, de planeamiento y gestión. Ha de ser objeto, en suma, de una disciplina llamada urbanismo, que tiene instrumentos particulares de análisis/intervención sobre los problemas urbanos. (CEPAL, 2017).

El planeamiento urbano tiene, cada vez más, un carácter globalizador, de instrumento de desarrollo urbano, aunque su carácter normativo tiene por objetivo básico clasificar y calificar el suelo y garantizar dotaciones adecuadas en servicios, infraestructuras y equipamientos.

De todos modos, hay algo que escapa del planeamiento normativo: el tema del desarrollo económico local (atracción de actividades económicas, reconversión económica, complejos tecnológicos, activación cultural) (CEPAL, 2017).

**Diagnóstico territorial.** Se hace por componentes de la manera siguiente.

**Componente biofísico.** Son los recursos naturales y el ambiente. Estudia la naturaleza y elementos que dan origen al paisaje o unidad de análisis, resultado de la interacción de factores y procesos del clima, agua, relieve, los suelos, vegetación, fauna, cultivos, temperatura, infraestructura, población y las amenazas naturales. El análisis de este sistema comprende: La zonificación ecológica para producir unidades del paisaje, caracterización de las unidades del paisaje y la evaluación de las potencialidades de las unidades del paisaje (Instituto Geográfico Agustín Codazzi, [IGAC], 1998).

**Componente social.** Comprende el análisis de la población, la vivienda, infraestructura física, vías de comunicación y medios de transporte; servicios públicos sociales, como salud, educación, cultura, recreación y deporte; los servicios públicos como agua potable, alcantarillado el aseo público. De otro lado, la energía eléctrica, telecomunicaciones, gas domiciliario y equipamientos colectivos como plazas de mercado, mataderos, plaza de ferias, templos, bombas etc. Su estudio se refiere al inventario y evaluación de los anteriores elementos que conforman el subsistema (IGAC, 1998).

**Componente económico.** Son las actividades socioeconómicas integradas a los sistemas de producción y cadenas productivas.

Su análisis integral permite caracterizar y zonificar la producción en el municipio, con el cual se pueden evaluar aspectos como la capacidad productiva según los tamaños de las unidades productivas, los niveles de producción, mercados y comercialización, la eficiencia, la sostenibilidad, la oferta de empleo y en resumen las formas o estrategias para aprovechar las ventajas comparativas del municipio y hacerlo más competitivo (IGAC, 1998).

**Componente funcional.** Lo conforman las relaciones y vínculos espaciales urbano-rurales y urbano-regionales que genera la función urbana y las demás relaciones sociales, productivas y administrativas (empleo, servicios, negocios, etc.)”.

Los análisis permiten establecer la funcionalidad espacial al interior y exterior del territorio local, y su relación en el entorno regional y local (IGAC, 1998).

### **Propuesta territorial.**

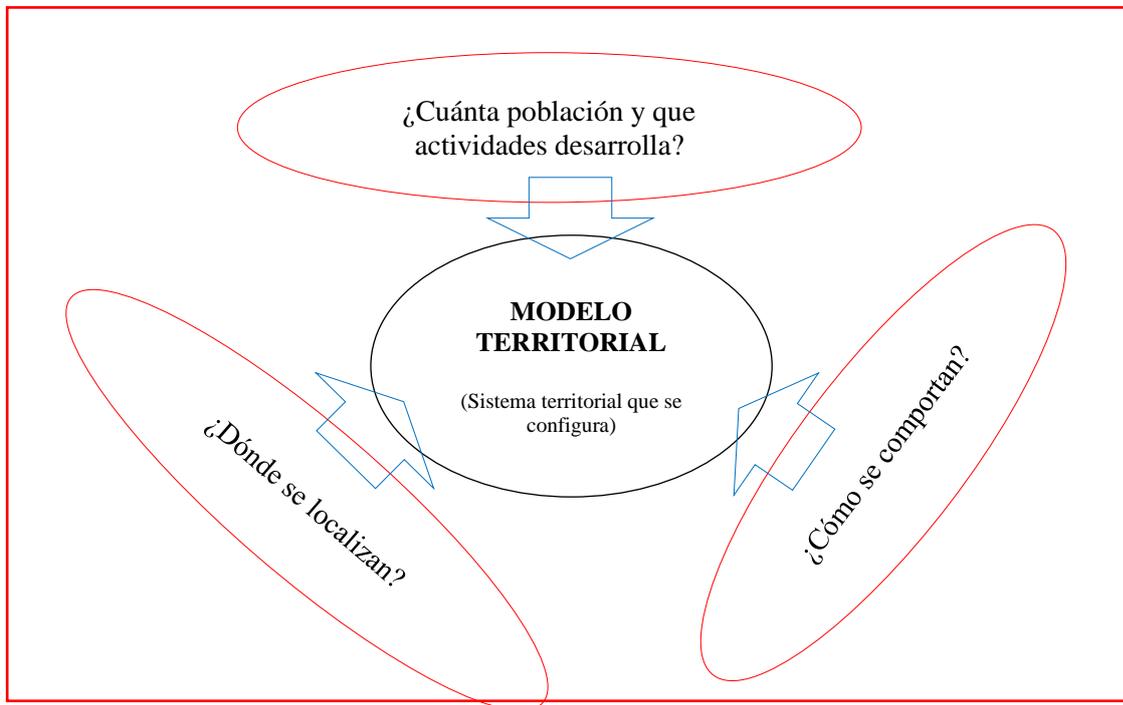
**Modelo territorial.** Tiene una amplia trayectoria científica en disciplinas diversas; en Geografía ha dado lugar a una controversia de larga duración y gran fecundidad intelectual. Nada nuevo puedo aportar a ese interesante debate; el propósito principal de este texto es una revisión de la utilización del término modelo en algunos ejemplos del planeamiento territorial, elaborado en Europa durante las dos últimas décadas del siglo XX (Zoido, s.f).

Las ideas de modelo territorial y modelo de ordenación territorial han reaparecido en el lenguaje normativo y técnico en los últimos años del siglo XX, rescatadas por el nuevo impulso dado a la planificación territorial regional desde ámbitos comunitarios y vinculada también, en gran medida, al relanzamiento de la ordenación territorial en los estados europeos de organización federal, así como en los unitarios que han impulsado más decididamente la regionalización.

Un sistema, el territorio es muy complejo lo que exige recurrir a modelos para describirlos e interpretarlo; un modelo es una imagen simplificada de un sistema, cuya calidad depende no tanto de la fidelidad con que representa el sistema modelizado cuanto de su capacidad para ayudar a la interpretación de su estructura y de su funcionamiento (Zoido, s.f).

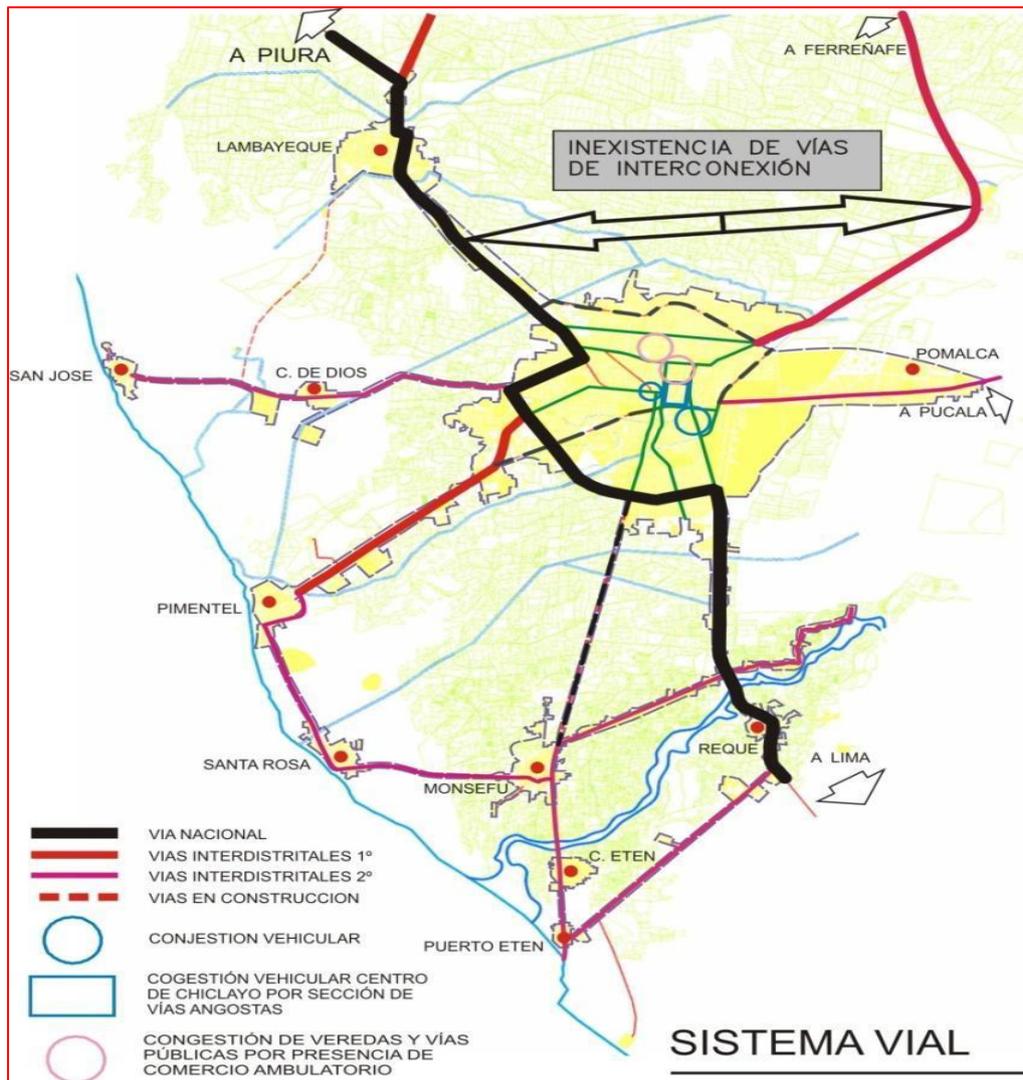
El modelo territorial, es una herramienta para debatir acerca de los criterios territoriales, a la vez que aporta un marco que orienta la definición de políticas y la toma de decisiones. El modelo territorial es una representación o imagen simplificada del sistema territorial, que utiliza los elementos más estructurantes y más fácilmente representables.

El modelo territorial es aplicable a cualquier tipo de espacio y nivel de la jerarquía antes citada y a cualquier momento: al pasado, al presente o al futuro (Zoido, s.f) (Figura 12).

**Figura 12***Modelo Territorial**Fuente. Zoido (s.f)*

**Modelo de articulación vial.** Es conocido como el Sistema Nacional de Carreteras (SINAC) y está conformado por las tres redes viales carrozables: nacional, departamental o regional y vecinal o rural, según el Reglamento de Jerarquización Vial, aprobado con Decreto Supremo N°017-2007-MTC del 26 de mayo de 2007. Las carreteras que integran cada uno de estos sistemas se encuentran señaladas en el Decreto Supremo N°044-95-MTC que ha sido actualizado con el D.S. N°036-2011-MTC. En un diagrama vial se pueden identificar estas vías según el código de ruta (MTC, 2016) (Figura 13).

Modelo de articulación de un sistema vial



Fuente. MTC (2017)

**Gestión territorial.** Es una acción de la ingeniería, bajo el concepto de intervención que requiere de un método y un instrumento para la aplicación y ejecución. La planificación se lleva a cabo en el territorio, pero es necesario señalar que tanto el método de la planificación y el modo de entender los procesos son aspectos relevantes que determinan la ejecución y puesta en marcha de un plan (Gómez, 2014).

**Participación social.** Es la intervención de los ciudadanos en la toma de decisiones respecto al manejo de los recursos y las acciones que tienen un impacto en el desarrollo de sus comunidades (Ministerio de Educación [MINEDU], 2015).

La participación social, se concibe como un legítimo derecho de los ciudadanos más que de las instituciones. Para que la participación social se facilite, se requiere de la ley y de mecanismos democráticos, que propicien las condiciones para que las comunidades organizadas hagan llegar su voz y sus propuestas a todos los niveles de gobierno.

**Decisiones políticas.** Es el producto del análisis de un problema de naturaleza política o que puede tener solución política, y de una deliberación sobre medios, suelen tomarse escalonadamente o secuencial: primero se definen los propósitos o metas, luego los medios y métodos de ejecución; están limitadas por los medios y el sistema en el que actúa; el mundo que lo rodea y frecuentemente ignorado por los decisores (Gómez, 2014).

**Herramientas de gestión.** Son todos los sistemas, aplicaciones, controles, soluciones de cálculo, metodología, etc., que ayudan a la gestión de una empresa en los siguientes aspectos generales: Herramientas para el registro de datos en cualquier departamento empresarial. Herramientas para el control y mejora de los procesos empresariales. Herramientas para la consolidación de datos y toma de decisiones (Gómez, 2014).

## 2.2. Marco legal

Las normas que regulan la ocupación y clasificación de suelos se derivan desde el marco constitucional, el cual establece tener un ambiente saludable, equilibrado y adecuado al desarrollo de la vida; a su vez, planificar el desarrollo urbano y rural incluyendo la zonificación urbana y el acondicionamiento territorial, a nivel municipal.

Por su parte la Ley Orgánica de Municipalidades aprobada por Ley N°27972, establece:

- Promueve desarrollo sostenible de circunscripciones, para viabilizar crecimiento económico, justicia social y sostenibilidad ambiental.
- Planes Urbanos: PDU, PUD, PE, PDAH, PRU, EZAU. 2.3 Ley de Organización y Funciones de Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS N°30156:

- Normar y promover ordenamiento, mejoramiento, protección e integración de centros poblados como sistema sostenible en territorio nacional.
- Competencias en materias de desarrollo urbano, urbanismo, vivienda, construcción, saneamiento, bienes estatales y propiedad urbana.

El Decreto Supremo N°005-2012-VIVIENDA - Creación de Programa Nuestras Ciudades – PNC, señala como objetivo central, promover el crecimiento, conservación, mejoramiento, protección e integración de las ciudades de manera que contribuya a mejorar la calidad de vida de las personas, activando las potencialidades naturales y culturales, atraer nuevas inversiones e irradiar beneficios a sus áreas de influencia. También se menciona que, es la promoción del reasentamiento de ciudades existentes y/o fundación de nuevas ciudades, el desarrollo de capacidades locales y de promoción ciudadana.

Por su parte, el Decreto Supremo N°005-2013-VIVIENDA, tiene como objetivos:

- Promoción de crecimiento e integración de ciudad (funcionalidad urbana).
- Conservación y mejoramiento de ciudad (calidad urbanística y paisajística).
- Mejoramiento de calidad de vida en ciudad (equidad social urbana).
- Activación de potencialidades naturales (sustentabilidad ambiental).
- Activación de potencialidades culturales (identidad cultural).
- Atracción de nuevas inversiones (competitividad urbana).
- Irradiación de beneficios a áreas de influencia (complementariedad urbano territorial).
- Promoción de reasentamiento de ciudades existentes y fundación de nuevas ciudades (funcionalidad urbana).
- Desarrollo de capacidades locales y promoción ciudadana (gobernanza urbana).

- Protección de ciudades y gestión de riesgos de desastres (gestión de riesgos de desastres).
- Formulación, aprobación y ejecución de proyectos de inversión pública: – Movilidad urbana (funcionalidad urbana). – Espacios públicos (calidad urbanística y paisajística). – Equipamiento de recreación pública (sustentabilidad ambiental). – Equipamiento urbano de usos especiales (competitividad urbana)

Para los análisis de la ocupación del suelo para la planificación del área Cono Urbana Este de Lima Metropolitana, es conveniente lograr promocionar el crecimiento e integración ordenada de la ciudad, conservando y mejorando en todo momento, la parte urbanística y del paisaje urbano; logrando con estas acciones ofrecer una mejor calidad de vida a sus ocupantes. Mediante el desarrollo del diagnóstico territorial, se propone la intervención de las autoridades para desarrollar capacidades y promoción ciudadana, mediante la gobernanza urbana, en cuya vinculación estuvo la propuesta de gestión para el desarrollo del área Cono urbana de Lima Metropolitana Este.

En la Resolución Ministerial N°193-2015-VIVIENDA, respecto al manual de operaciones, menciona lo siguiente:

- Desarrollo urbano sostenible
- Complementariedad urbano - territorial.
- Competitividad urbana. Funcionalidad urbana.
- Calidad urbanística y paisajística.
- Sustentabilidad ambiental. Gestión de riesgos de desastres.
- Equidad social urbana. Identidad cultural.
- Gobernanza urbana.

De igual modo, para los análisis de la ocupación del suelo, con fines de planificación urbana, esta norma vincula con el desarrollo sostenible de las actuaciones urbanas; así como, la competitividad y funcionalidad urbana para el desarrollo; cabe precisar que, en el diagnóstico urbano se identifican la problemática enfocados en la calidad, competitividad, sostenibilidad y equidad social, cuyos elementos vincula directamente a la gobernanza y la gestión urbana.

Así también, al programa de ciudades aprobado por D.S.N°005-2013-VIVIENDA, donde se promueve el crecimiento, conservación, mejoramiento, protección e integración de las ciudades; cuyo fin supremo es, la mejora de las personas en su calidad de vida; activando las potencialidades naturales y culturales, que signifiquen atraer nuevas inversiones y promocionando los reasentamientos y ciudades existentes y/o fundando nuevas ciudades.

Por su parte el D.S. N°022-2016-VIVIENDA - Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, establece que el proceso de transformación política y técnica de centros poblados urbanos, rurales y áreas de influencia, son para:

- Brindar ambiente saludable a habitantes.
- Ser atractivos cultural y físicamente.
- Con actividades económicas eficientes.
- Ser gobernables y competitivos.
- Aplicando gestión de riesgo y con pleno respeto al medio ambiente y cultura.
- Sin comprometer la capacidad de generaciones futuras para satisfacer necesidades.

En relación al marco institucional; es un ministerio o una dependencia adscrita a la Presidencia de la República; en el Perú, está adscrita a la Presidencia del Consejo de Ministros, a través del Centro Nacional de Planeamiento Estratégico (CEPLAN), que es el organismo técnico especializado que ejerce la función de órgano rector, orientador y de coordinación del Sistema Nacional de Planeamiento Estratégico (SINAPLAN). En relación con la ocupación del suelo urbano, los entes competentes y sus instrumentos de gestión, se señalan a continuación.

El Plan Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU) es formulado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), en base a este Plan se actualiza el Sistema Urbano Nacional. Ambos instrumentos deben ser actualizados periódicamente por esta entidad.

En los análisis de la ocupación del suelo para planificar el Cono Este de Lima Metropolitana, los Planes de Desarrollo Urbanos de los distritos, estuvieron enmarcados y adecuados al Plan Metropolitano de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Lima: PLAM 2006-2021; permitiendo orientar la distribución equilibrada de la población en el ámbito provincial, promover el aprovechamiento sostenible de sus recursos naturales y económicos, así como desarrollar el uso racional de su infraestructura, equipamiento y servicios, fundamentándose en los principios rectores de densificar e intensificar la ocupación del suelo, preservar y mejorar el medio ambiente, promover la iniciativa privada en la ejecución de los programas y proyectos de inversión, priorizar la inversión pública en los sectores deficitarios y de pobreza urbana, propiciar la participación de la sociedad civil en la planificación del territorio, concertar permanentemente con el gobierno central, gobiernos municipales y el sistema de cooperación internacional y aplicar técnicas de simplificación administrativa para facilitar el oportuno desarrollo de la metrópoli.

El Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT), se desarrolla sobre la provincia y es formulado por la Municipalidad Provincial con participación de las municipalidades distritales, es aprobado por la Municipalidad Provincial.

El Plan de Desarrollo Metropolitano (PDM) orienta la gestión territorial y el desarrollo urbano de las áreas metropolitanas, con una población superior a 500,000 hab. Se desarrolla sobre los ámbitos metropolitanos y es formulado por la Municipalidad Provincial con las municipalidades distritales, cuyas interrelaciones forman una continuidad física, social y económica. El Plan de Desarrollo Metropolitano, es aprobado por la Municipalidad Provincial.

Plan de Desarrollo Urbano (PDU) orienta el desarrollo urbano de las ciudades o conglomerados urbanos con población entre 5,001 y 500,000 habitantes, y/o ciudades capitales de provincia. La aprobación del Plan de Desarrollo Urbano de estas áreas es competencia de la municipalidad provincial, en cuya jurisdicción se encuentren los centros poblados.

El Esquema de Ordenamiento Urbano (EOU) es el instrumento técnico normativo para el desarrollo de centros poblados entre 151 y 5,000 habitantes; es formulado por la Municipalidad Distrital y aprobado por la Municipalidad Provincial correspondiente de conformidad con lo establecido en la presente Ley.

El Plan Específico (PE) complementa la planificación de las localidades, facilitando la actuación u operación urbanística, en un área urbana o de expansión urbana, identificada en los Planes urbanos y es aprobado por la Municipalidad Provincial correspondiente.

El Planeamiento Integral (PI) complementa las proposiciones de los instrumentos técnico-normativos de mayor jerarquía en los procesos de habilitación urbana y es aprobado por la municipalidad distrital, según los procedimientos establecidos en la Ley N°29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y sus reglamentos. Sólo en las localidades que carezcan de Plan de Desarrollo Urbano, el Planeamiento Integral propone la zonificación y vías provinciales; y se aprueba por la Municipalidad Provincial correspondiente.

El análisis normativo para la ocupación y clasificación del suelo, se puede decir que, el marco constitucional establece que la planificación del desarrollo urbano y rural, es una función municipal vigente, en el marco de liberación de la economía y reestructuración y modernización del Estado. (Art. 192° Constitución Política del Perú).

La ley N°27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, en su Capítulo II relacionada a las competencias específicas entre ellas.

### **2.3. Definición de términos**

#### ***Clasificación del suelo***

Técnica urbanística que establece suelos urbanos, suelos urbanizables y no urbanizables con los criterios de disponibilidad espacial para ser desarrollados por la gestión urbanística (Gómez, 2014).

#### ***Desarrollo territorial***

Distribución adecuada del desarrollo, en un ámbito al que le corresponde la condición de territorio. Este concepto contiene tres ideas principales: la del equilibrio territorial, la del desarrollo endógeno y la del desarrollo sostenible (Gómez, 2014).

#### ***Estrategia***

Es un estilo y un método de pensamiento acerca de la acción. Este método nos permite organizar la reflexión y análisis de situaciones desde la correlación de fuerzas de los actores. La estrategia es un arte y por lo tanto según Matus (1987) “La estrategia es un procedimiento mediante el cual se procura encausar la dirección del proceso de desarrollo, el cual a su vez es un sistema dinámico complejo que debe ser orientado a otro rumbo mediante una acción ejercida sobre sus variables” (Matus, s.f).

#### ***Ordenamiento territorial***

El Ordenamiento Territorial es un instrumento de política pública, destinado a orientar el proceso de producción social del espacio, mediante la aplicación de medidas que tienen por finalidad el mantenimiento y mejora de la calidad de vida de la población, su integración social en el territorio y el uso y aprovechamiento ambientalmente sustentable y democrático de los recursos, económicos, sociales, naturales y culturales. Se entiende como la expresión espacial de las políticas económicas, sociales, culturales y ecológicas de toda la sociedad, que se llevan a cabo mediante determinaciones que orientan el accionar sobre el suelo, de los agentes privados y públicos (Gómez, 2014).

### ***Planificación***

Metodología para escoger entre alternativas, que se caracteriza porque permite verificar la prioridad, compatibilidad y factibilidad de los objetivos y permite seleccionar los instrumentos más eficientes (Rodríguez, 2016). La planificación es un proceso sistemático en el que primero se establece una necesidad, y acto seguido, se desarrolla la mejor manera de enfrentarse a ella, dentro de un marco estratégico que permite identificar las prioridades y determina los principios funcionales (Fernández, 2014).

### ***Planificación urbana***

Planeamiento de una futura comunidad o guía para la expansión de una comunidad actual, de una manera organizada, teniendo en cuenta una serie de condiciones medioambientales para sus ciudadanos, así como necesidades sociales y facilidades recreacionales; tal planeamiento incluye generalmente propuestas para la ejecución de un plan determinado. También llamada planeamiento urbano, ordenación urbana (Piñeiro, 2017).

### ***Planificación territorial***

Conjunto de medidas que, apoyadas en los documentos y en los instrumentos contemplados en la normativa reguladora, plasman con fines operativos y de reestructuración territorial las directrices generales y específicas de la ordenación del territorio en las diferentes escalas donde aparecen planteadas (Ríos, 2015).

### ***Suelo urbanizado***

El que se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento (Lizarraga, s.f).

### *Uso de suelo*

El uso de suelo se refiere a la ocupación de una superficie determinada en función de su capacidad agrológica y por tanto de su potencial de desarrollo, se clasifica de acuerdo a su ubicación como urbano o rural, representa un elemento fundamental para el desarrollo de la ciudad y sus habitantes ya que es a partir de éstos que se conforma su estructura urbana y por tanto se define su funcionalidad (MVCS, 2021).

### III. Método

#### 3.1. Tipo de investigación

**Observacional.** Supo (2018), señala que, no existe intervención del investigador; los datos reflejaron la evolución natural de los eventos, ajena a la voluntad del investigador. Porque no hubo ningún tipo de intervención, en los elementos y componentes estudiados, que fueron recogidos en campo, ajena a la intervención del investigador.

**Analítico.** Supo (2018), señala que el análisis estadístico es bivariado; porque pone a prueba hipótesis y establece la asociación entre factores. Porque se analizaron datos históricos y prospectivos mediante la entrevista a profundidad, que se aplicó a las autoridades locales de los distritos que conforman el Cono Urbano de Lima Este, estableciéndose una asociación y relación entre la ocupación del suelo y la planificación territorial de los distritos.

**Descriptivo.** Supo (2018), señala que, el análisis estadístico, es univariado porque solo describe o estima parámetros en la población de estudio a partir de una muestra. Mide las características y observa la configuración y los procesos que componen los fenómenos, sin pararse a valorarlos emplazamiento del suelo y planificación territorial de los distritos de San Juan de Lurigancho, Ate, Lurigancho, Santa Anita, El Agustino, La Molina, Cieneguilla y Chaclacayo; se describen los parámetros territoriales y componentes biofísicos, sociales, económicos y funcionales, contrastándose dichos datos mediante la percepción de las autoridades políticas mediante una muestra representativa.

**Explicativa.** Hernández (2014), señaló que, se trata de uno de los tipos de investigación más frecuentes y en los que la ciencia se centra". Se utiliza, con el fin de intentar determinar las causas y consecuencias de un fenómeno concreto. Será explicativa porque, su propósito fue el análisis de la ocupación del suelo y su impacto en la planificación territorial, mediante la revisión del marco normativo, el diagnóstico, la forma de ocupación del suelo y la propuesta para la gestión de la ocupación del suelo; en las cuales serían se evidenciarían sus efectos.

### 3.2. **Ámbito temporal y espacial**

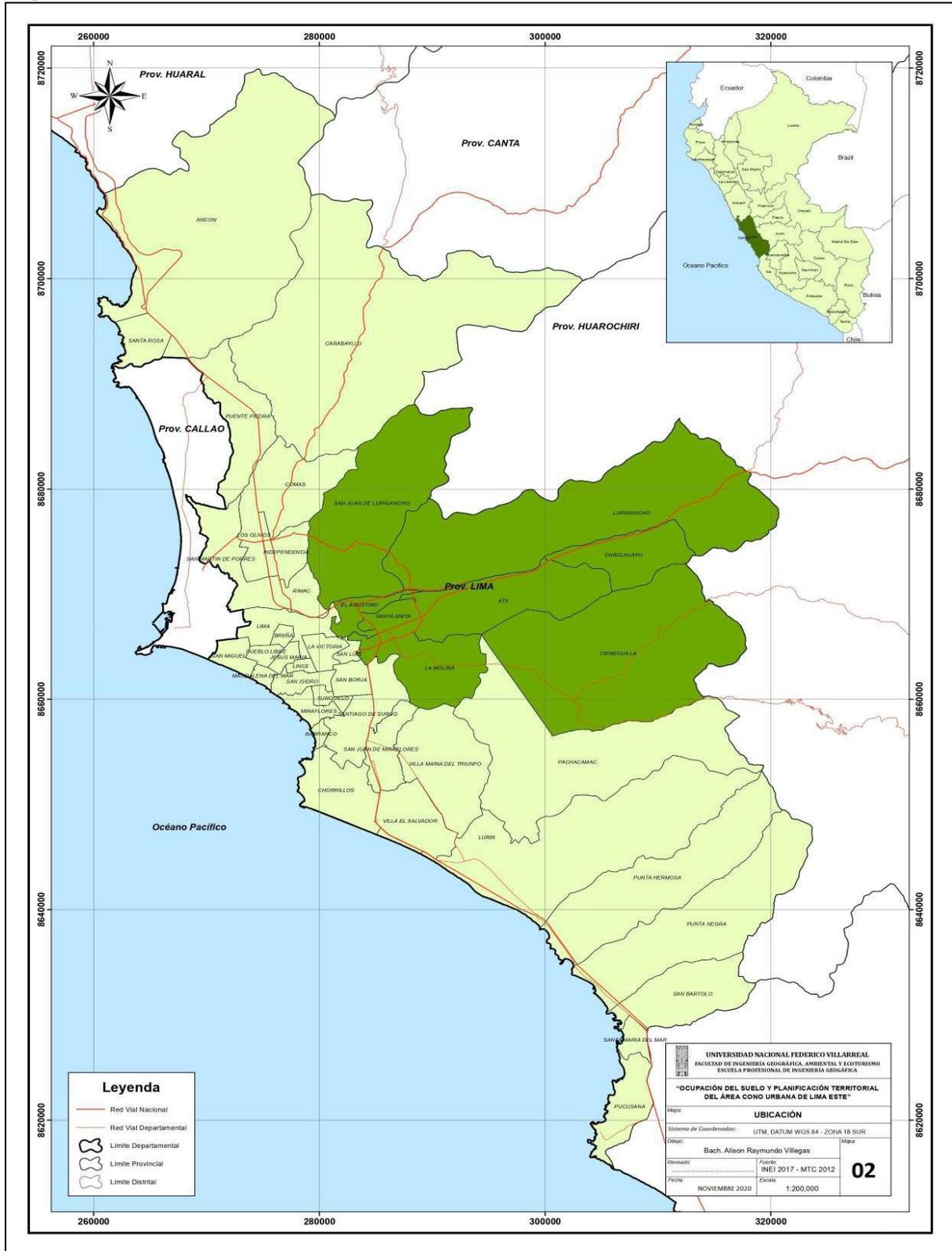
#### 3.2.1. *Ámbito temporal*

Se realizó entre 2019-2022

#### 3.2.2. *Ámbito espacial*

**Ubicación política.** Está conformado por los distritos ubicados en la parte oriental de la ciudad, usualmente entendidos como todos aquellos separados al Este de Lima Metropolitana, Central por la Carretera Panamericana, cuyo tramo urbano se denomina Vía de Evitamiento (Figura 14).

**Figura 14**  
**Mapa de ubicación**



Nota. Elaboración propia.

**Antecedentes del Cono Este de Lima Metropolitana.** Lima Metropolitana, dio inició un periodo de expansión demográfica y urbano, que creció explosivamente en los años 70, como consecuencia de la inmigración, desde las regiones andinas. En los 50, Lima Metropolitana, fue atractivo para los pobladores del país, debido al crecimiento y desarrollo de la industria, iniciando la migración en busca de oportunidades laborales, trayendo consigo sus costumbres y muchas ganas de salir adelante.

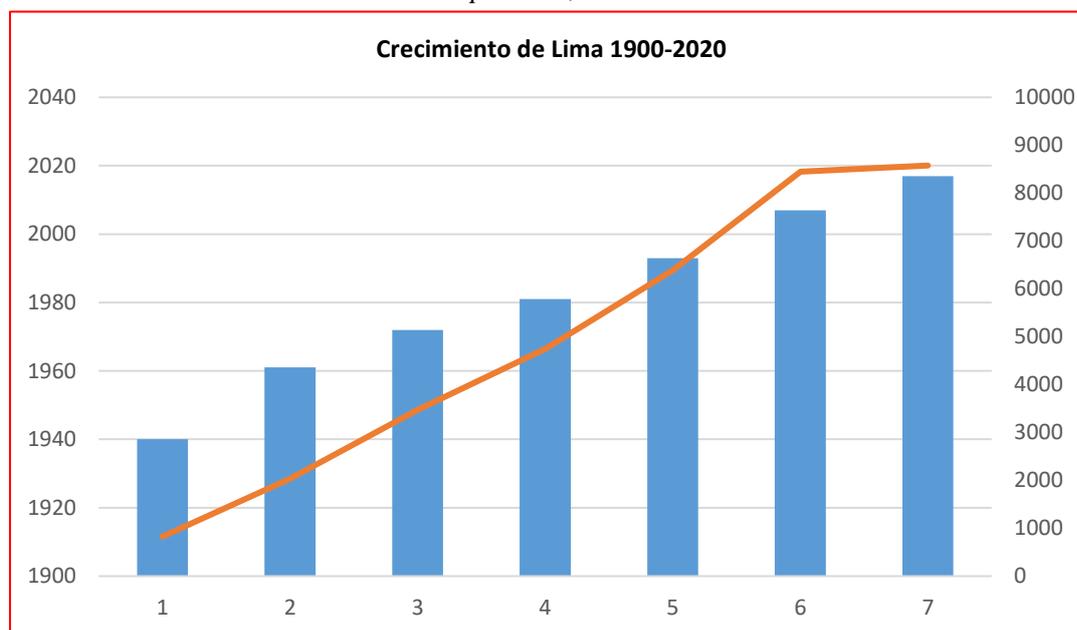
El Cono Este, tiene una vía principal que es la carretera central, con pueblos jóvenes, y en el caso de La Molina, siendo unos de los distritos que en la actualidad y desde mediados de siglo da vida a hermosas residencias, modernas edificaciones y grandes centros comerciales. Manchay, comunidad que perteneció a Pachacamac, comparte muchas características con las urbanizaciones del Cono este de Lima Metropolitana.

El proceso de urbanización en el Perú que ha seguido un ritmo ascendente en los últimos años, ello hace que su población sea prácticamente urbana por el proceso de urbanización y crecimiento de la población en Lima Metropolitana. En lo económico Lima Metropolitana, desde 1900 a la fecha ha tenido un peso significativo en la producción nacional que se expresa en su participación en el PBI. Esta mayor participación en el PBI de Lima Metropolitana, es motivada por políticas centralistas.

El Cono Este de Lima Metropolitana, se encuentra atravesadas por el Río Rímac y limitadas por cadenas de cerros, lo que permitió que sus primeros habitantes fueran ocupando indistintamente sus áreas. La ciudad de Lima Metropolitana, desde 1900 al 2020 el crecimiento es exponencial, proyectándose para el 2020 más de 9 millones de habitantes; este crecimiento es desordenado, y entre ellos el Cono Este, que se ubica en las zonas medias y altas de la cuenca del Río Rímac, que tiene como vía central de acceso la Carretera Central, que es vía de tránsito obligatorio para la sierra central de País y que atraviesa todo el Cono (MLM, 2010) (Figura 15).

**Figura 15**

*Proceso de crecimiento de Lima Metropolitana, desde 1900 -2020*



*Fuente.* Municipalidad de Lima Metropolitana (MLM, 2010)

**Límites.** Sus límites son los siguientes:

**Por el Norte:** limita con los distritos de Carabayllo y Comas

**Por el Este:** limita con los distritos San Antonio, Santa Eulalia, Santa Cruz de Cocachacra, Ricardo Palma y Antioquia de la provincia Huarochirí.

**Por el Sur:** limita con los distritos Pachacamac y San Juan de Miraflores.

**Por el Oeste:** limita con los distritos Santiago de Surco, San Borja, La Victoria, Lima Cercado, el Rímac e Independencia.

**Localización.**

Departamento: Lima

Provincia : Lima Metropolitana

Distritos : Cono Este de Lima Metropolitana (Tabla 1, Figuras 16 y 17).

Tabla 1

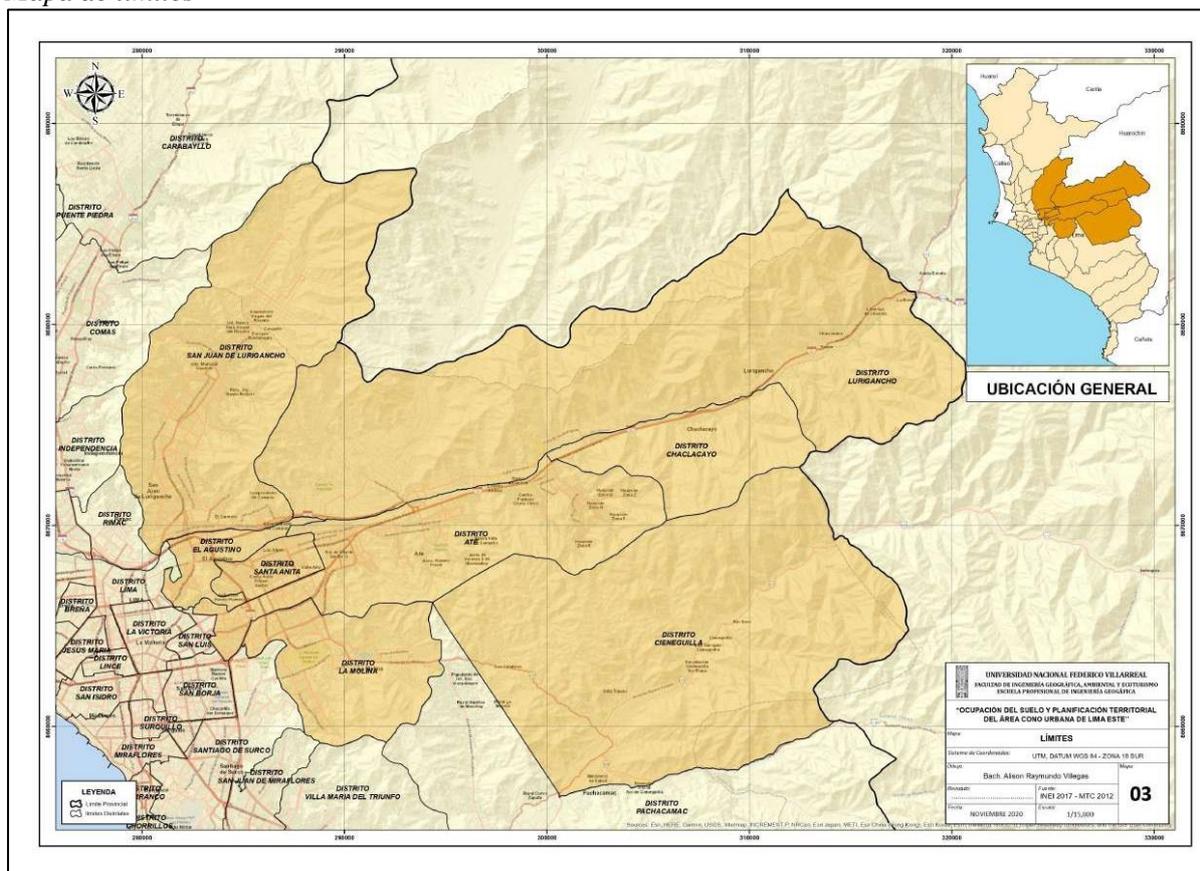
## Distritos que conforman el Cono Este

Cono de Lima Metropolitana	Distritos
Este	1. San Juan de Lurigancho
	2. Ate
	3. Lurigancho
	4. Santa Anita
	5. Chaclacayo
	6. El Agustino
	7. La Molina
	8. Cieneguilla

Nota. Elaboración propia

Figura 16

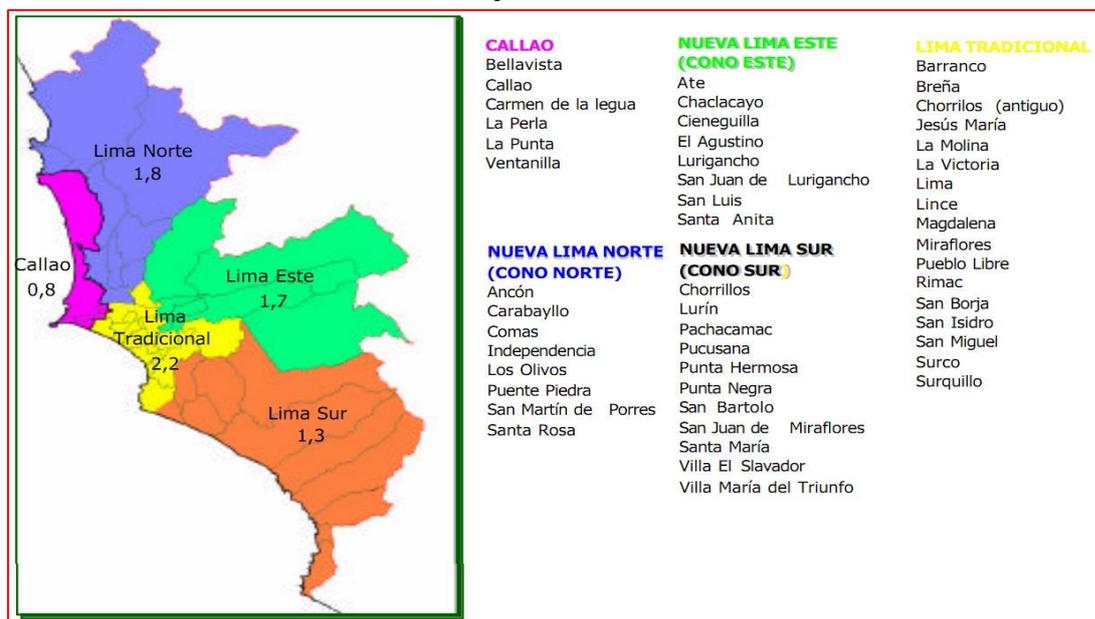
## Mapa de límites



Nota. Elaboración propia

Figura 17

## Distribución de los Conos en Lima Metropolitana



Fuente. INEI (2018)

**Área.** Tiene un área de 620,7 km<sup>2</sup> que circunscriben los distritos citados.

**Población.** INEI (2017), señala que, fue aproximadamente 1'750,177 habitantes (23.3% de Lima Metropolitana,), siendo sus distritos más grandes San Juan de Lurigancho y Ate (Tabla 2 y 3).

Tabla 2

## Población del Cono Este de Lima Metropolitana, 1972 - 2000

DISTRITOS	1972		1981		1993		1996		2000	
	ABS.	%								
<b>TOTAL, LIMA</b>	<b>3418452</b>	<b>100.00</b>	<b>4835793</b>	<b>100.00</b>	<b>6434323</b>	<b>100.00</b>	<b>6913682</b>	<b>100.00</b>	<b>7505802</b>	<b>100.00</b>
<b>Total, Cono Este</b>	<b>354554</b>	<b>10.37</b>	<b>719678</b>	<b>14.88</b>	<b>1355414</b>	<b>21.07</b>	<b>1511913</b>	<b>21.87</b>	<b>1750177</b>	<b>23.32</b>
Ate 1/	48822	1.43	118865	2.46	270162	4.20	324779	4.70	400777	5.34
Chaclacayo	22143	0.65	33237	0.69	36502	0.57	38366	0.55	39873	0.53
El Agustino 1/	93214	2.73	135200	2.80	156204	2.43	159707	2.31	162465	2.16
La Molina	6160	0.18	15422	0.32	79341	1.23	94514	1.37	130217	1.73
Lurigancho	53174	1.56	68531	1.42	101656	1.58	110347	1.60	120109	1.60
S. J. De Lurigan.	89206	2.61	272898	5.64	591213	9.19	652681	9.44	748893	9.98
Santa Anita 4/	41835	1.22	75525	1.56	120336	1.87	131519	1.90	147843	1.97

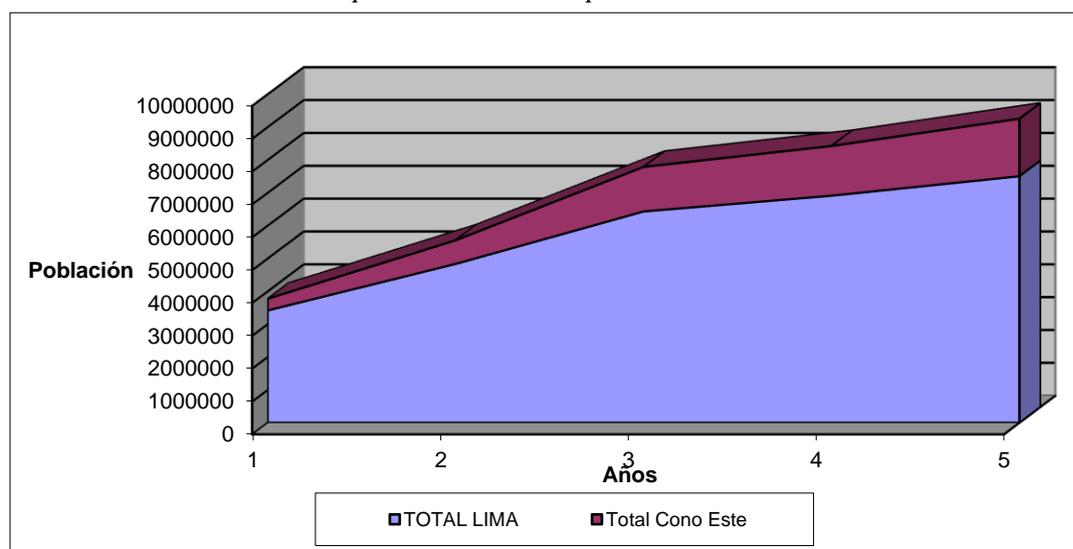
Fuente. INEI (2017)

**Tabla 3***Población del Cono Este de Lima Metropolitana, 2017 - 2020*

DISTRITOS	2017		2018		2019	
	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%
TOTAL, LIMA	8 575, 000	100.00	9 320,000	100.00	9 274, 900	100.00
Total, Cono Este	2 457 172	28.65	2 685 800	28.82	2 732 000	29.45
Ate 1/	599 196	24.38	655 800	24.41	667 200	24.42
Chaclacayo	42 912	1.74	45 600	1.69	47 100	1.72
El Agustino 1/	198 862	8.09	199 800	7.44	220 600	8.07
La Molina	140 679	5.72	181 300	6.75	154 000	5.63
Lurigancho	240 814	9.80	228 100	8.49	267 600	9.80
S. J. De Lurigancho.	1 038 495	42.26	1 137 000	42.33	1 157 600	42.37
Santa Anita 4/	196 214	7.98	238 200	8.87	217 900	7.97

*Fuente.* INEI (2017)

La participación del Cono Este, creciente, mayor que el promedio de Lima metropolitana (Figura 18).

**Figura 18***Población del Cono Este Respecto a Lima Metropolitana**Fuente.* INEI (2017)

La tendencia del crecimiento de Lima Metropolitana, es hacia los distritos de la periferia en donde la densidad poblacional todavía no es alta (La Molina, Ate Vitarte - tasas de crecimiento entre 10% y 18,5%).

Existe un ligero predominio de la población femenina en Lima Metropolitana, y en el Cono Este; sin embargo, en relación al peso frente a Lima Metropolitana, la población masculina tiene una participación ligeramente mayor que la femenina (Tabla 4).

**Tabla 4**

*Población por sexo distritos del Cono Este 1981-2000*

PROV. Y DISTRITOS	1981			1993			1996			2000		
	TOTAL	H	M									
<b>Lima Metropolitana</b>	<b>4608010</b>	<b>2279368</b>	<b>2328642</b>	<b>6345856</b>	<b>3102074</b>	<b>3243782</b>	<b>6205674</b>	<b>3047805</b>	<b>3157869</b>	<b>6723130</b>	<b>3304948</b>	<b>3418182</b>
<b>Cono Este</b>	<b>684055</b>	<b>347998</b>	<b>336057</b>	<b>1336529</b>	<b>663681</b>	<b>672848</b>	<b>1514762</b>	<b>755797</b>	<b>758965</b>	<b>1722935</b>	<b>858684</b>	<b>864251</b>
Ate	113287	56660	56627	266398	131646	134752	322247	160095	162152	400117	198709	201408
Chaclacayo	31592	15669	15923	35994	17617	18377	38633	19010	19623	41823	20572	21251
El Agustino	129245	66248	62997	154028	77980	76048	160595	81739	78856	162588	82723	79865
La Molina	14659	7120	7539	78235	36590	41645	96122	45196	50926	121802	57249	64553
Lurigancho	65139	32828	32311	100240	49914	50326	110690	55412	55278	119959	60030	59929
S.J. de Luring.	259390	133613	125777	582975	290971	292004	654754	328542	326212	731739	367037	364702
Sta. Anita	70743	35860	34883	118659	58963	59696	131721	65803	65918	144907	72364	72543

*Fuente. INEI (2000)*

En el país, más de la mitad de los peruanos está en situación de pobreza (57,9%), tanto en el ámbito urbano como rural, de los cuales un 19.6% se encuentra en condiciones de extrema pobreza. En Lima Metropolitana con gran concentración urbana y pocas áreas agrícolas se va perdiendo poco a poco por el proceso de urbanización, de los casi siete millones de habitantes, un 31,5% se encuentra en condiciones de pobreza y de ellos un 4,2% en condiciones de pobreza extrema. En el Cono Este se estima 600 mil pobres; y, de ellos unos 75 mil en condiciones de pobreza extrema (MLM, 2018).

La población del Cono Este, es eminentemente urbana, representa el 99.96% de la población total del Cono. La superficie de Lima Metropolitana es de 2,811.65 Km<sup>2</sup>, la del Cono Este es de 573.92 Km<sup>2</sup>, la misma que representa el 20.41% de la superficie territorial de Lima Metropolitana, La población al 2017, es la siguiente (INEI, 2017) (Tabla 5).

**Tabla 5**

*Población del Cono Este 2017*

<b>Cono de Lima Metropolitana</b>	<b>Distritos</b>	<b>Población (2017)</b>	<b>%</b>
<b>Este</b>	1. San Juan de Lurigancho	1 121.3	11.0
	2. Ate	646.9	6.3
	3. Lurigancho	224.9	2.2
	4. Santa Anita	234.8	2.3
	5. Chaclacayo	44.9	0.4
	6. El Agustino	196.9	1.9
	7. La Molina	59.6	0.6
	8. Cieneguilla	48.4	0.5
<b>Total</b>		<b>2 613.70</b>	<b>25.2</b>

*Nota.* INEI (2017)

Las zonas no eriazas, cada vez son menos, estén casi en su totalidad ocupadas por áreas de residencia, comercio, industria, etc. dejando la posibilidad de expansión urbana adecuada en esta zona, quedando como única posibilidad los cerros y la densificación. Es decir, el uso de los suelos del Cono está destinado al aspecto urbano en sus diversas formas de ocupación. Existe una pérdida permanente de tierras fértiles, cuya principal depredación se ha dado por inmobiliarias. La población, de escasos recursos, ocupó suburbios, cerros y arenales. El Cono Este se caracteriza por tener una población con niveles socioeconómicos muy dispares:

- 59.4% en el nivel pobre o muy pobre (mayoritariamente inmigrantes de la sierra central del país). Principalmente ubicados en los distritos de El Agustino, San Juan de Lurigancho y Cieneguilla.

- 33.7% en el estrato socioeconómico medio. Principalmente ubicados en el distrito de Santa Anita, La Molinas, Ate Vitarte y en barrios del resto de los distritos.
- 6.9% en los niveles más elevados. Principalmente ubicados en el distrito de La Molina, así como en barrios suburbanos de los distritos de Chosica y Chaclacayo.

### 3.3. Variables

#### 3.3.1. Variable independiente $V(x)$

Vara (2012), señaló que, la variable independiente  $V(x)$ , “*es la que cambia o es controlada para ver sus efectos en la variable dependiente  $V(y)$ .*”

$$V(x) = \text{Ocupación del suelo..... (1)}$$

**Definición conceptual.** La ocupación del suelo estudia las características de la superficie terrestre desde dos puntos de vista distintos, aunque relacionados entre sí: La cobertura del suelo (Land Cover, LC) o categorización de la superficie terrestre en distintas unidades según sus propiedades biofísicas como, por ejemplo, superficie urbana, cultivo, arbolado forestal, etc. La caracterización del territorio de acuerdo con su dimensión funcional o su dedicación socioeconómica actual, como por ejemplo uso industrial, comercial, recreativo, etc. (García, et. al; s.f)

**Definición operacional.** La ocupación del suelo, fue medida y contrastada con las normas sobre ocupación del suelo; se planificó el emplazamiento y ordenamiento para la gestión; la ocupación del suelo es producto del uso, zonificación, determinando espacialmente su caracterización y dedicación; proyectándose al futuro, a través de las propuestas de gestión para la ocupación y la planificación territorial del Cono Urbano Este de Lima. Asimismo, se midió mediante la aplicación de la entrevista a profundidad a las autoridades locales de los 8 distritos que conforman el Cono Este de Lima.

### 3.3.2. Variable dependiente V(y)

Vara (2012), La variable dependiente V(y) “es la que es afectada por la variable independiente (VD). Se trata del efecto, de lo que se mide”.

$$V(y) = \text{Planificación territorial} \dots \dots \dots (2)$$

**Definición conceptual.** Es el conjunto de medidas que, apoyadas en los documentos y en los instrumentos contemplados en la normativa reguladora, plasman con fines operativos y de reestructuración territorial las directrices generales y específicas de la ordenación del territorio en las diferentes escalas donde aparecen planteadas (Ríos, et. al, 2015).

**Definición operacional.** La planificación territorial fue medida en base a la revisión, análisis e implementación de los instrumentos de gestión local de los 8 distritos; se midió el nivel de desarrollo urbano y gestión, como marco que orienta el plan de desarrollo en las circunscripciones del Cono Este de Lima Metropolitana.

### 3.3.3. Operacionalización de la Variable

Vara (2012) dice que “una variable es una característica que se va a medir u observar, es una propiedad, un atributo que puede darse o no en ciertos sujetos o fenómenos en estudio”.

A continuación, se operacionalizan las variables de ocupación del suelo (Vx) y planificación territorial (Vy) (Tablas 6 y 7). Así mismo se midió mediante la aplicación de la entrevista a profundidad a las autoridades locales de los 8 distritos que conforman el Cono Este de Lima.

Tabla 6

Operacionalización de la variable ocupación del suelo

Variable	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensiones	Indicadores	Método	
<b>x = OCUPACION DEL SUELO</b>	La ocupación del suelo estudia las características de la superficie terrestre desde dos puntos de vista distintos, aunque relacionados entre sí: La cobertura del suelo (Land Cover, LC) o categorización de la superficie terrestre en distintas unidades según sus propiedades biofísicas como, por ejemplo, superficie urbana, cultivo, arbolado forestal, etc. El uso del suelo (Land Use, LU) o caracterización del territorio de acuerdo con su dimensión funcional o su dedicación socioeconómica actual, como por ejemplo uso industrial, comercial, recreativo, etc. García, et. al. (s.f).	La ocupación del suelo, fue medida y contrastada con las normas sobre ocupación del suelo; se planificó el emplazamiento y ordenamiento para la gestión; la ocupación del suelo es producto del uso, zonificación, determinando espacialmente su caracterización y dedicación; proyectándose al futuro, a través de las propuestas de gestión para la ocupación y la planificación territorial del Cono Urbano Este de Lima. Así mismo se midió mediante la aplicación de la entrevista a profundidad a las autoridades locales de los 8 distritos que conforman el Cono Este de Lima.	Normas de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo	<b>Tipo</b> Observacional	
				Coeficiente de utilización del suelo	Analítico	
				Zonificación	<b>Nivel</b>	
				Suelo Urbano	Descriptivo	
			Clasificación del suelo	Suelo urbanizable	Explicativo	
				Suelo no urbanizable	<b>Técnica:</b> La entrevista a profundidad	
				Residencial	Observación	
				Comercial	Documental	
				Ocupación del uso del Suelo	Industrial	<b>Instrumento 1:</b> Cuestionario
					Equipamiento	Guía de observación Cuaderno de notas

*Nota.* Elaboración sobre la base de las variables

Tabla 7

*Operacionalización de la variable planificación territorial*

Variable	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensiones	Indicadores	Método	
<b>Y= PLANIFICACIÓN TERRITORIAL</b>	Es el conjunto de medidas que, apoyadas en los documentos y en los instrumentos contemplados en la normativa reguladora, plasman con fines operativos y de reestructuración territorial las directrices generales y específicas de la ordenación del territorio en las diferentes escalas donde aparecen planteadas (Ríos, et. al, 2015).	La planificación territorial fue medida en base a la revisión, análisis e implementación de los instrumentos de gestión local, de los 8 distritos que fueron analizados; con el fin de medir su nivel de desarrollo urbano y la gestión como marco que orienta el plan de desarrollo en las circunscripciones locales estudiadas del Cono Este de Lima Metropolitana. Así mismo se midió mediante la aplicación de la entrevista a profundidad a las autoridades locales de los 8 distritos que conforman el Cono Este de Lima.	Diagnostico territorial	Componente físico	<b>Escenario de estudio</b> Distritos Cono Urbanos de Lima Este	
				Componente social		
			Propuesta territorial	Componente económico		
				Componente funcional		
				Modelo territorial		
				Modelo de articulación vial		
				Modelo funcional		
				Participación social		
			Gestión territorial	Decisiones políticas		<b>Participantes</b> Alcaldes y Tnte. Alcalde y Gerente Municipal
				Herramienta de gestión		
					<b>Población y muestra</b> Muestra censal P=n P= 24 Autoridades n= 24 Autoridades	

*Nota.* Elaboración sobre la base de las variables.

### **3.4. Población y muestra**

#### **3.4.1. Población**

Quezada (2010), señala que, son “*todos los individuos (personas, objetos, animales, etc.), que porten información sobre el fenómeno que se estudia*”. Representa una colección de elementos (sujetos, objetos fenómenos o datos) que poseen alguna característica común”.

Estuvo representada por los Alcaldes, Teniente Alcalde y Gerentes Municipales, de los distritos en estudio, que en conjunto conformaron ( $P=24$ ) autoridades locales distribuidos de la siguiente manera San Juan de Lurigancho ( $P=4$ ); El Agustino ( $P=2$ ); Ate ( $P=3$ ); Lurigancho-Chosica ( $P=4$ ); Cieneguilla ( $P=2$ ); Chaclacayo ( $P=3$ ); La Molina ( $P=2$ ) y Santa Anita ( $P=4$ ); quienes se constituyen en la unidad de análisis, para Conocer de ellos, en qué medida los análisis realizados respecto a la ocupación del suelo, constituyen con la planificación territorial, que las referidas autoridades conducen en ambos procesos -ocupación del suelo y el planeamiento del territorio- en sus respectivas gestiones municipales que forman parte del Cono Este de Lima.

#### **3.4.2. Muestra**

(Hernández, et. al, 2014), revelaron que, “la muestra censal a todo proceso de recolección, compilación, evaluación, análisis y publicación o diseminación de los datos (o la información) que pudieran ser demográficos, económicos y sociales en un tiempo determinado”.

La muestra estuvo representada por ( $n=24$ ) autoridades entre el alcalde, teniente alcalde y el gerente municipal de los distritos San Juan de Lurigancho ( $P=4$ ); El Agustino ( $P=2$ ); Ate ( $P=3$ ); Lurigancho-Chosica ( $P=4$ ); Cieneguilla ( $P=2$ ); Chaclacayo ( $P=3$ ); La Molina ( $P=2$ ) y Santa Anita ( $P=4$ ). en este aspecto, la muestra se considera censal, pues se seleccionó el 100% de la población al ser un número manejable de sujetos.

**Tabla 8**

*Número de autoridades que participaron en la entrevista a profundidad*

<b>Distrito</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Total</b>
<b>San Juan de Lurigancho</b>	4	4
<b>El Agustino</b>	2	6
<b>Ate</b>	3	9
<b>Lurigancho</b>	4	13
<b>Cieneguilla</b>	2	15
<b>Chaclacayo</b>	3	18
<b>La Molina</b>	2	20
<b>Santa Anita</b>	4	24
<b>Total</b>	<b>24</b>	

*Fuente.* Distribución en base a los participantes en la encuesta.

Al respecto, McGuigan (citado por Figueira y Narea, 2016), señalaron que, si una población es pequeña, tal vez sea posible observar a todos los individuos, además a estudiar adecuadamente a la población es preferible a estudiar solo una muestra de ella.

**Criterios de inclusión.** Se consideraron autoridades que ejercieron la función pública en sus municipalidades, al momento del levantamiento de la entrevista, excepcionalmente de no encontrarse la autoridad local, se tomó al jefe u autoridad inmediato inferior acreditado.

**Criterios de exclusión.** No se consideraron las autoridades locales, que no ostentan ningún cargo en sus respectivos municipios, ni aquellos que por su función no tengan responsabilidad de gestión del desarrollo local.

El muestreo, se determinó el muestreo no probabilístico e intencional por conveniencia.

Torrez (2021), señaló que, en el muestreo intencional *“el investigador escoge de forma voluntaria los elementos que conformarán la muestra, dando por supuesto que esta será representativa de la población de referencia”*.

De otro lado, Torrez (2020), señaló que, *mediante el muestreo intencional, el investigador escoge de forma voluntaria los elementos que conformarán la muestra, dando por supuesto que esta será representativa de la población de referencia.*

Considerando el tamaño de la muestra ( $n=24$ ), es un número manejable y tiene un grado de representatividad en la unidad de estudio; y que fueron escogidos de manera intencional para el propósito del estudio, se puede decir que, el muestreo utilizado fue el no probabilístico e intencionado, o también denominado opinático o de conveniencia.

### **3.5. Instrumentos**

Se utilizó la entrevista a profundidad. Se trata de un seguimiento de un guion, en él se plasman los tópicos que se desean abordar a lo largo de los encuentros, por lo que previo a la sesión se deben preparar los temas que se discutirán, con el fin de controlar los tiempos, distinguir los temas por importancia y evitar extravíos y dispersiones por parte del entrevistado (Robles, 2011).

En la investigación se aplicó la entrevista a profundidad a las autoridades locales de los distritos del Cono Urbano Este de Lima; de acuerdo con Quezada (2010), señala que, es una técnica se caracteriza por un formato flexible, a través del cual se escudriña la singularidad de la experiencia vital de los actores sociales.

Observación. Es la acción de observar, de mirar detenidamente, en el sentido del investigador es la experiencia, es el proceso de mirar detenidamente, o sea, en sentido amplio, el experimento, el proceso de someter conductas de algunas cosas o condiciones manipuladas de acuerdo a ciertos principios para llevar a cabo la investigación (Quezada, 2010).

Con esta técnica se observó el fenómeno en campo, evidenciado hechos y ocurrencias con el recojo de los datos estadísticos, documentales y gráficos; así como el uso de instrumentos mecánicos como la cámara fotográfica para evidenciar los lugares visitados en cada distrito.

Documental. El objetivo es elaborar un marco teórico conceptual, para formar un cuerpo de ideas sobre el objeto de estudio, para elegir los instrumentos para la recopilación de información, es conveniente referirse a las fuentes de información (Quezada, 2020).

Con esta técnica se recojieron los datos importantes que ayudaron a entender el problema y comprobar la hipótesis, cuyas fuentes se conservaron en fichas y medios físicos; instituyéndose en una estrategia operacional donde se observa y reflexiona sistemáticamente sobre realidades usando para ello diferentes tipos de documentos.

Con relación a los instrumentos, se utilizó los siguientes.

El cuestionario. Permite recolectar información y datos para su tabulación, clasificación, descripción y análisis en un estudio o investigación. El Cuestionario es "un medio útil y eficaz para recoger información en un tiempo relativamente breve". En su construcción pueden considerarse preguntas cerradas, abiertas o mixtas (Garay, 2020).

En la entrevista a profundidad se formularon 10 preguntas abiertas dirigidas a las 24 autoridades, entre alcaldes, tenientes alcaldes y gerentes municipales, de San Juan de Lurigancho, Ate, Lurigancho, Santa Anita, Chaclacayo, El Agustino, La Molina y Cieneguilla.

La guía de observación. Es un instrumento de recolección de datos, referido a un objetivo específico, en el que se determinan variables específicas. Una ficha de observación es un documento que intenta obtener la mayor información de algo, (sujeto) observándolo.

Acá, se evidenciaron los hechos y acontecimientos que se dieron en campo a través del recojo de los datos, la entrevista a profundidad, y los diferentes elementos del territorio que vincula a las variables ocupación del suelo y la planificación territorial de los distritos en estudio.

El cuaderno de notas. Es un objeto primordial que queremos avanzar en la investigación en las misiones del juego. La información importante se registra automáticamente en la libreta: los objetivos del caso, los posibles implicados, las nuevas pistas y los nuevos lugares.

Toda la información que descubra y que sea relevante para el caso se registra automáticamente en el cuaderno. El uso del cuaderno de notas permitió recoger información in-situ y en las bibliotecas de la UNFV, UNMSM, La Molina y en la Biblioteca Nacional del Perú, donde se consignó información clasificada relacionada con las variables, dimensiones e indicadores del estudio.

### **Instrumentos mecánicos.** Se utilizaron los siguientes

**Tabla 9**

*Instrumentos mecánicos*

<b>Materiales</b>	<b>Características</b>	<b>Uso</b>
<b>Cámara fotográfica</b>	Cámara marca Panasonic Lumix DC-FZ80PP-K 18.1MP	Se usó para registrar y recopilar en campo los principales eventos naturales y antrópicos para los análisis respectivos, mediante fotografías y videos.
<b>Computadora personal – Laptop</b>	Corel i5, con una memoria RAM 8 Gigas y un disco de 1.0Tb, Procesador 3.8 GHz. Marca Hp.	Se usó para la redacción y tipeo de la tesis y elaboración de los mapas temáticos, mediante el software especializado Arc. GIS v.10.5.
<b>Calculadora científica</b>	Casio FX-991ES PLUS - Calculadora científica (417 funciones, 15 + 10 + 2 dígitos, pantalla Natural)	el usó de la calculadora permitió hacer los cálculos de origen aritmético y geométrico, tanto en campo como en gabinete.
<b>Sistema de Posicionamiento Global - GPS</b>	Navegador Gps Garmin Montana 600	el usó para la localización de los principales eventos, sirviendo de base para los análisis puntuales en coordenadas UTM con el software GIS.
<b>Grabador portátil</b>	Grabadora Digital Sony Icd-ux560	se usó para registrar las opiniones, de los pobladores de los distritos del Cono Este de Lima y sus autoridades que participaron en las entrevistas a profundidad.

*Nota.* Elaboración sobre la base de las características de cada instrumento

**Validez del instrumento.** Es el grado en que un método sirve para medir con efectividad lo que quiere medir. Se refiere a que el resultado obtenido mediante la aplicación del instrumento, demuestra medir lo que realmente se desea medir (Sánchez, et. al, 2018).

Se utilizó la validez de contenido o validez lógica o racional, el cual determinó en qué grado una medida representa a cada elemento de un constructo. En este contexto la validación del cuestionario, permitió determinar grado de dominio específico del contenido de los ítems de las variables ocupación del suelo y planificación territorial; es decir, la medición representó cada uno de los conceptos medidos y distribuidos en la tabla de operacionalización de las variables; se demostró que los ítems fueron representados adecuadamente al contenido del tema, que se trató en la investigación y consecuentemente en el cuestionario.

### **3.6. Procedimientos**

#### ***3.6.1. Procedimiento para la revisión del marco normativo de la ocupación del suelo y la planificación territorial en el área Cono Urbana de Lima Este***

En esta etapa del trabajo investigativo las acciones para lograr el objetivo fueron el recojo de la información documental y normativa en las entidades públicas del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (MVCS) y la Secretaría de Planeamiento Estratégico de la Presidencia del Consejo de Ministros (CEPLAN-PCM), para su clasificación, ordenación, depuración y sistematización, acorde a los enunciados de los objetivos específico y el logo del objetivo central; se tomó en cuenta los marcos teóricos y legales de cada variable y sus dimensiones o alcances; luego fueron analizadas, contrastadas con las unidades de estudio y de análisis respectivamente; luego, fue vinculada con la problemática que permitieron generar una propuesta de gestión de ocupación del suelo para la planificación territorial del área Cono Este de Lima.

#### ***3.6.2. Procedimiento para desarrollar el diagnóstico actual sobre la ocupación del suelo en el área Cono Urbano de Lima Este***

Para lograr este objetivo, las acciones seguidas fueron la caracterización de la unidad de estudio, es decir el entorno con un enfoque territorial, se determinó el área de estudio definida por su ubicación y localización matemática, la población desde el año 2004 al 2017, su crecimiento y el emplazamiento territorial en cada uno de los distritos y en conjunto en la zona en estudio, se caracterizó sus sistema socio-cultural e institucional; así como la problemática que fuera identificada de manera independiente; también fue necesario caracterizar sus elementos físicos, económicos sociales de los 8 distritos que conforman el área Cono urbana de Lima Este; es decir San Juan de Lurigancho, Lurigancho Chosica, El Agustino, Ate, Cieneguilla, Chaclacayo, La Molina y Santa Anita.

En esta etapa también se aplicó la entrevista a profundidad, primero poniéndose en contacto con las autoridades del Cono Este, y luego formalizando mediante un documento para la cita y así recabar la información documental y gráfica; en una segunda visita se aplicó la entrevista a profundidad cuyos datos se hicieron con un grabador de voz en la que se definieron las preguntas vinculadas al propósito de la tesis que es la de buscar mediante el análisis responder a la pregunta de investigación siguiente: ¿En qué medida el análisis de la ocupación del suelo, contribuye con la planificación territorial, del área Cono urbano de Lima Este 2020?

### ***3.6.3. Procedimiento para identificar la ocupación del suelo, para implementar la planificación territorial en el área Cono Urbano de Lima Este***

Para identificar los usos del suelo urbano de los distritos de San Juan de Lurigancho, Lurigancho-Chosica, Cieneguilla, Ate, La Molina, Santa Anita, El Agustino y Chaclacayo, se clasifiqué en base al marco normativo en área urbana, área urbanizable y no urbanizable; para luego, utilizar la normativa de Lima Metropolitana respecto a los usos del suelo consignados en el PLANMET, el D.S. N°022-2016-VIVIENDA y la Ordenanza N°228 respecto a la clasificación del suelo, con estas normas se determinó la zonificación urbana de cada uno de sus distritos que fueron consignados en sus planes urbanos cuya revisión permitió conocer los usos del suelo de cada uno de los distritos que fueron motivo de interpretación, análisis, comparación y discusión; con los resultados se pudo observar gráficamente la estructuración funcional del suelo y finalmente en esta etapa se generó un cuadro comparativo a nivel de solo 7 distritos y sus diferentes usos, considerando que el distrito de Chaclacayo no brindó información de su plan de zonificación y no encontré en su portal web; con estos análisis fue posible proyectar acciones planificadas sobre un espacio geográfico.

#### ***3.6.4. Procedimiento para elaborar la propuesta de gestión y ocupación del suelo, para la planificación territorial, en el área Cono Urbano de Lima Este***

Estuvo enmarcada en generar un modelo territorial articulado a la gestión del uso y ocupación del suelo con fines de planeamiento urbano; acá se desarrollaron acciones vinculadas con revisar los planes de desarrollo urbano y sus planes estratégicos de los 8 distritos a fin de Conocer cuál es la visión del distrito al año 2022, considerando que es en este año donde se culminan el periodo local de sus autoridades; luego se identificó mediante el mapa de actores que participaron el desarrollo del distrito y se propusieron complementariamente quienes debería añadirse a los que vienen participando en los proceso de implementación del planeamiento y desarrollo urbano; basado en los alcances, problemas, estrategias contempladas en sus instrumentos de gestión local, se propusieron las estrategias a nivel del Cono Este de Lima, enfocadas en lineamientos, objetivos y las estrategias para su desarrollo.

#### **3.7. Análisis de datos**

Los análisis para los resultados se dieron haciendo uso de las herramientas informáticas como los Sistemas de Información Geográfica (GIS), con el programa Arc Gis v.11.0, se utilizaron programas complementarios, relacionados al procesamiento e interpretación de datos, como Excel 2018, para los análisis estadísticos del levantamiento de información en campo; a su vez en la presentación de tablas, gráficos y cuadros, mapas temáticos y otros que configuraron el ámbito de estudio – Cono Este de Lima Metropolitana.

Por ser una investigación descriptiva, analítica y observacional, los datos experimentaron un proceso de organización y resumen, antes de ser inteligibles; mediante la estadística descriptiva, se proporcionó herramientas para organizar, simplificar y resumir la información básica, a partir de un conjunto de datos, que de otra forma son poco manejables; los datos se presentaron en tablas de frecuencia, para la medición de las variables.

Se representaron en tablas, figuras y mapas, que permitieron analizar y describir las variables de estudio. La representación cartográfica, fue definida mediante mapas temáticos, de las variables de ocupación del suelo y planificación urbana territorial.

### **3.8. Consideraciones éticas**

La investigación se desarrolló en el Cono Este de Lima Metropolitana,, constituido por los distritos de San Juan de Lurigancho, Ate, Lurigancho, Santa Anita, Chaclacayo, El Agustino, La Molina y Cieneguilla; y se trabajó con autoridades y personas residentes en los distritos citados; a su vez, se trabajó con información documental, estadística y cartográfica; en este contexto, la población que fuera sujeta a la entrevista a profundidad, tenían Conocimiento del hecho y se mantuvo su confidencialidad de los datos personales; a su vez sus respuestas que dieron, no fue revelada y fue para estricto uso académico; en el uso de la información documental, se hicieron las citas, en las cuales se consignó los nombres del autor, tema o título, fecha y otras referencias relativas al uso de la información o dato.

## IV. Resultados

### 4.1. Resultados de la revisión del marco normativo de la ocupación del suelo y la planificación territorial, en el área del Cono Urbano de Lima Este.

#### 4.1.1. Algunas cifras estadísticas actuales del Cono Este de Lima Metropolitana

Se ha realizado una revisión respecto al marco normativo sobre la ocupación del suelo y la planificación territorial en el Perú, con la finalidad de enmarcar como un análisis de la ocupación de suelo, beneficia la implementación de la planificación territorial en el Cono Urbano de Lima, Este; y para ello, se ha recopilado información sobre los niveles socioeconómicos de su población en la que es dispersa, para efectivizar el desarrollo de la zona.

- El 59.4% en el nivel pobre o muy pobre (mayoritariamente inmigrantes de la sierra central del país). Principalmente ubicado en los distritos de El Agustino, San Juan de Lurigancho y Cieneguilla.
- El 33.7% en el estrato socioeconómico medio. Principalmente ubicado en el distrito de Santa Anita, La Molina, Ate Vitarte y en barrios del resto de los distritos.
- El 6.9% en los niveles más elevados. Principalmente ubicado en el distrito de La Molina, así como en barrios suburbanos de los distritos de Chosica y Chaclacayo.

En relación a la población, los datos recopilados son los siguientes (Tabla 8).

**Tabla 10**

*Población de los distritos del Cono Este Lima 2017*

<b>Distrito</b>	<b>Número de habitantes (INEI, 2017)</b>
Ate	599 196
Cieneguilla	34 684
Chaclacayo	42 912
El Agustino	198 862
La Molina	140 679
Lurigancho	240 814
(Chosica)	
San Juan de Lurigancho	1 038 495
Santa Anita	196 214

Nota. Población registrada del último periodo censal de 2017.

Otra información relevante se trata del Índice de Desarrollo Humano de 2018, que fuera recalculado para cada uno de los distritos de Lima Metropolitana, Este, y que fueras (Tabla 9).

**Tabla 11**

*Índice de desarrollo Humano del Cono Este de Lima*

<b>Distrito</b>	<b>Índice de Desarrollo Humano (IDH) (PNUD, 2018)</b>
Ate	0,6034
Cieneguilla	0,5615
Chaclacayo	0,6627
El Agustino	0,6058
La Molina	0,7814
Lurigancho	0,6050
(Chosica)	
San Juan de Lurigancho	0,6160
Santa Anita	0,6400

Nota. Información registrada por el PNDU

Como se aprecia en la tabla 11, el IDH se calificó en base a los parámetros del PNDU, donde el único distrito con un desarrollo humano Alto es, La Molina que está en IDH de 0,7814 estando por encima de los 0,700 y los demás distritos se encuentran debajo del umbral del 0,699 lo que se deduce que se encuentran dentro de un desarrollo humano medio; el distrito de Cieneguilla está a solo 10 décimas de estar en el Índice de Desarrollo Humano Bajo.

**Tabla 12**

*Problemas principales del Cono Este de Lima 2019*

<b>Problemas</b>	<b>Porcentaje (%)</b>
Contaminación ambiental	10.1
Falta de apoyo a la cultura	5.2
Baja calidad de espacios	15.3
Falta de cultura y buenas prácticas	9.1
Arbitrios e impuestos	13.8
Mantenimiento de pistas y veredas	7.8
Agua potable	12.8
Comercio informal	5.8
Prevención de desastres	9.3
Otros	10.5
<b>Total</b>	<b>100.0</b>

Nota. Información registrada por el PNDU

En la tabla 12, se aprecia que, uno de los problemas principales del Cono Este de Lima es la baja calidad de los espacios; lo que quiere decir en su uso y ocupación urbana; este problema esta seguido de los arbitrios e impuestos; y con el 12.8% la falta de agua potable en los distritos; otro problema con 2 dígitos es la contaminación ambiental urbana, que es necesario las autoridades locales deban tomar cartas en el asunto acorde a sus roles y funciones dadas por la Ley N°27972 -Ley Orgánica de Municipalidades.

#### ***4.1.2. Análisis de las normas que regulan el suelo y la planificación territorial***

Se han podido revisar el marco normativo de la ocupación del suelo y planificación territorial, con la finalidad de hacer las contrastaciones y determinar que, en materia de organización del espacio físico y ocupación del suelo, las funciones específicas exclusivas de las municipalidades provinciales son, aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial, identificando áreas urbanas y de expansión urbana, así como las áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales; las áreas agrícolas y las áreas de conservación ambiental. (El Plan de Acondicionamiento territorial debe ser aprobado por el Consejo Municipal según lo indicado en el Art. 09 de la misma a Ley) (Art.79° de la Ley N°27972).

De otro lado, luego de la revisión de la Ley Orgánica de Municipalidades (Ley N°27972) se pudo comprobar que la función local se da para el planeamiento y gestión de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano, garantizando una distribución equitativa de los beneficios y cargas que se deriven del suelo; esto complementado con la revisión que se hiciera al Decreto Supremo No.027-2003-VIVIENDA que reglamenta el Acondicionamiento Territorial, modificada con el D.S.No.004-2011-VIVIENDA, donde se señala que, las municipalidades deben formular los planes de acondicionamiento territorial de desarrollo urbano, específicos y urbano distrital; y para el caso de los distritos del Cono Este, el referido instrumento de gestión no se cuenta; tan solo gestionan con los PDU y PDLC.

En materia de uso y ocupación del suelo, la LOM señala que, quien conduce la política general referente a los usos del suelo e identifica áreas de protección ecológica, áreas de riesgo para la seguridad física y las afectadas por fenómenos naturales recurrentes son las municipalidades locales de nivel distrital y provincial; se ha podido verificar y relacionar los instrumentos de gestión de los 9 distritos; y no están articulados a una política integral para el uso y ocupación del suelo, se trabaja de manera divorciada y sin un horizonte o visión conjunta.

En lo que respecta al Plan de Desarrollo Urbano (PDU), en materia de uso y ocupación del suelo, la norma municipal (Ley N°27972), señaló que, la zonificación de usos del suelo urbano y su normativa, es de su competencia; así también, el Plan Urbano Distrital (Para el caso de análisis para el uso de suelos), son los instrumentos técnico normativo que todos los distritos en estudio cuentan; y que, mediante el cual deberían desarrollar el Plan de Acondicionamiento Territorial, sin embargo está ausente aún al 2022; empero, si se desarrolla la compatibilidad del Índice de Usos, para ubicación de actividades urbanas en las zonas residenciales, comerciales e industriales del distrito, los retiros de las edificaciones y la dotación de estacionamientos en zonas comerciales y residenciales.

En lo que respecta a la zonificación del suelo, esta actividad de importancia para la ocupación y uso del suelo, está descrita en los actuales dispositivos legales empleados para implementar las propuestas de urbanización establecidas en un plan urbano. El plan de usos del suelo, trata de la ocupación y la intensidad de esos usos, pero en forma generalizada, constituyendo un pre requisito para la zonificación. De esta manera no existe zonificación que sea integral y de contenido sólido y firme que no esté basada en un plan de usos del suelo. A su vez, en el Cono Este de Lima, con la aprobación del D.S.039-70-VI, relacionado con Reglamento Nacional de Construcciones, se señaló que, el plan regulador debe tratar la organización integral de una ciudad, mediante la cual se propone la más adecuada utilización de la tierra; esto haciendo alusión al uso y ocupación del suelo urbano.

En este orden de ideas, es importante resaltar que la zonificación fue reconocida en la Constitución Política del Perú del año 1993, no sólo como competencia municipal; sino que, con la LOM, esta se ejerza para un mejor ordenamiento de la ciudad y de esta manera mejorar las condiciones de vida de la población de los 7 distritos que conforman el Cono Este de Lima, con énfasis en promover la competitividad y las inversiones para lograr un desarrollo local económico y sostenible. Esta revisión y análisis permite sostener que, es posible planificar el territorio con el conjunto de normas e instrumentos técnicos que se tenga a nivel de distrito; sin embargo, se hace necesario que haya una verdadera integración para ordenar el uso y ocupación del suelo de manera regular que ofrezca las condiciones de transformare y conservar el territorio. Cabe señalar también que, la regulación del mercado del suelo, para la planificación territorial debe determinar los instrumentos técnicos antes señalados que capture el valor del suelo, su transferencia y aprovechamiento urbanístico de manera regular o formal que logre generar proyectos de viviendas urbanas y sociales con políticas adecuadas logrando de este modo el ordenamiento y planificación del territorio que nos rodea.

#### **4.2. Resultados del diagnóstico actual sobre la ocupación del suelo, en el área Cono Urbano de Lima Este**

En esta parte de la investigación se ha realizado un diagnóstico situacional del Cono Este de Lima conformado por los distritos Ate, Cieneguilla, Chaclacayo, El Agustino, La Molina, Lurigancho, San Juan de Lurigancho y Santa Anita, perteneciente a Lima Metropolitana. Se caracterizo cada uno de los distritos desde su emplazamiento espacial, su creación político-administrativa, mediante su demarcación territorial y sus límites que le circunscribe su ámbito territorial para la gestión local, el nacimiento de los pueblos, la economía local, el patrón de asentamiento y las características urbanísticas, vinculadas con la ocupación del suelo urbano y zonificación urbana de acuerdo a los marcos legales vigentes en la materia.

#### **4.2.1. Lima Metropolitana, el contexto de los distritos que lo conforman**

La ocupación del suelo del Cono Este de Lima, se caracteriza por la ubicación de los distritos que lo conforman, por su situación urbanística de los suelos, los usos urbano residencial, comercial e industrial acorde a la zonificación; su emplazamiento, se dio creciendo rápidamente mediante pueblos jóvenes. La Molina, es un distrito residencial, con modernas edificaciones y grandes centros comerciales. Queremos hacer una mención especial a la localidad de Manchay, comunidad que perteneciendo a Pachacamac (distrito del Sur de Lima Metropolitana,) comparte muchas características con las urbanizaciones del Cono este de Lima Metropolitana.

#### **Caracterización de los distritos que dieron inicio la formación de Lima Este.**

**Distrito: San Juan de Lurigancho.** El origen se remonta a la cultura prehispánica Ruricancho, que ocupó esta zona hasta la confluencia de los ríos Rímac y Santa Eulalia. Su fundación española se remonta al 24 de Julio de 1571, cuando se fundó el pueblo San Juan Bautista de Lurigancho (Figura 19).

#### **Figura 19**

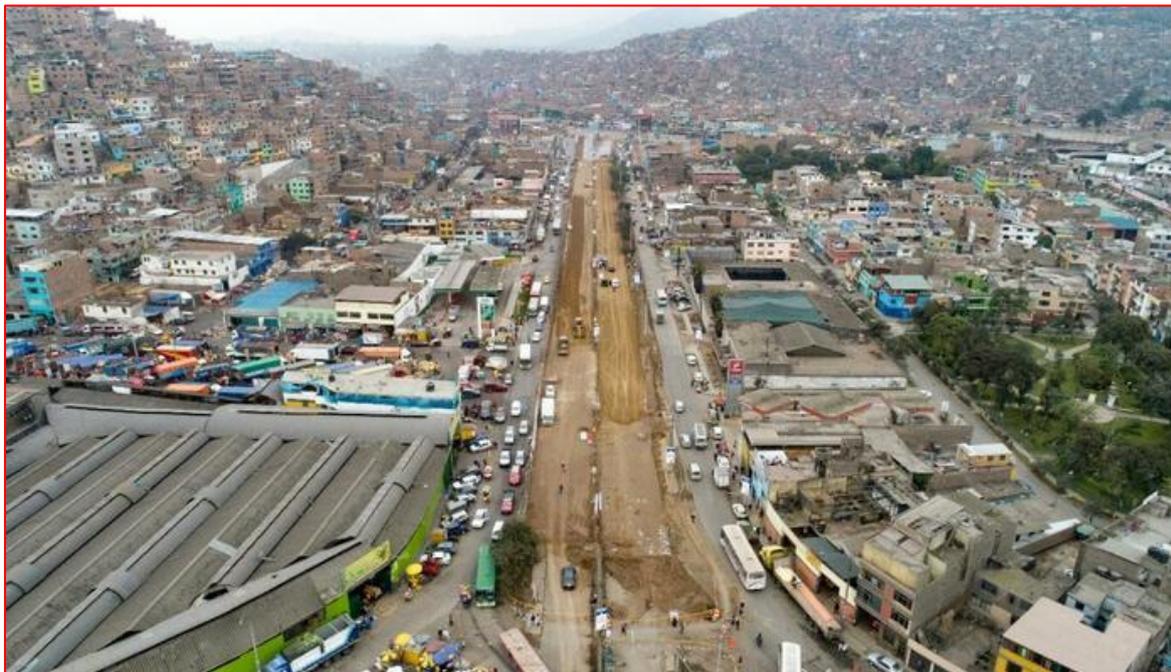
*Vista Aérea del Distrito San Juan de Lurigancho*



En la actualidad, San Juan de Lurigancho, cuenta con una capacidad exportadora de USD. 130MM, sus actividades económicas es la industrial (confecciones, bombas centrifugas, pinturas, muebles de madera, ladrillos, entre otros), comerciales (ferias, centros comerciales modernos, mercados comunales y diversidad de pequeños negocios), servicios (hostales, alimentos, imprentas, transportes, etc.) y un potencial humano como fuerza laboral muy importante. Dada la extensión y gran población del distrito, el año 1956, el distrito se dividió en dos San Juan de Lurigancho y Lurigancho-Chosica.

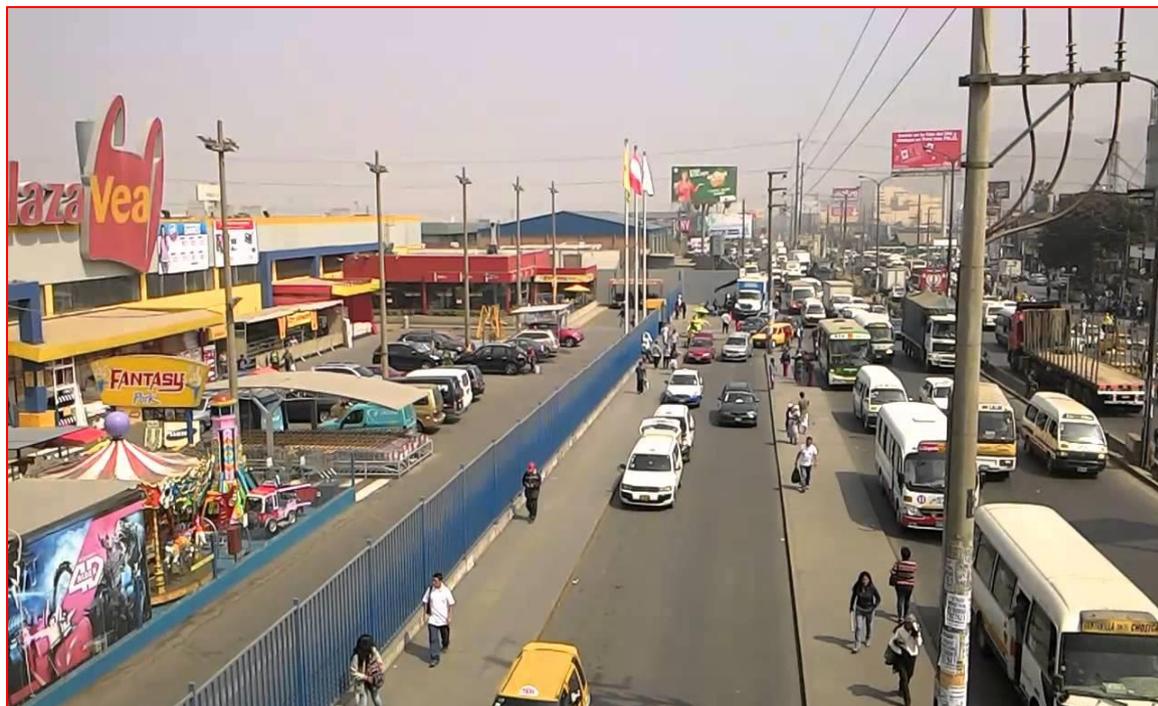
**Distrito: Ate** Este distrito, fue habitada por tribus y comunidades en las alturas del valle del Rímac. Cuando fue descubierto por los españoles. Inicialmente fue llamado San Mateo de Huamán de Huaco, presumiblemente por algún cacique o jefe. En cuanto al origen del nombre de Ate, existen varias versiones, una de las más aceptadas, es la que deviene de la expresión Late, que tiene como etimología el nombre de Lati de origen aymará, y que posiblemente hubiera pertenecido a una civilización preinca.

Vitarte, tiene un gran valor histórico, porque aquí se da inicio al movimiento sindical peruano. Los pobladores de Vitarte fueron los gestores de la ley N°3010 del 16 de diciembre de 1918, que es la supresión del trabajo dominical, al igual que la ley del 15 de enero de 1919 donde se fija la jornada laboral diaria de 8 horas. Es allí donde se reconoció por primera vez al trabajador peruano, durante el gobierno de Don José Pardo (Figura 20).

**Figura 20***Vista aérea del distrito Ate*

En la época de los españoles, hallaron tierras fértiles en esta zona, por lo que fue dividida y repartida entre ellos. Es así como estos pobladores construyeron sus huertos y casas de campo que eran visitados en sus momentos de entretenimiento. Es así que la mayoría de los fundos, que hace 30 años existían todavía en ATE VITARTE, llevaban nombres españoles.

**Distrito. Santa Anita.** Es uno de los distritos más jóvenes de Lima Metropolitana, se creó el 25 de octubre de 1989 cuando era presidente Constitucional de la República el Dr. Alan García Pérez y alcalde de Lima Metropolitana el Dr. Jorge del Castillo Gálvez. Por los años 80, Santa Anita era parte del distrito de Ate y El Agustino, pero gracias a los pobladores, Santa Anita ya es un distrito (Figura 21).

**Figura 21***Vista aérea del distrito Santa Anita*

El nombre de Santa Anita, proviene de la empresa lotizadora llamada Santa Anita, constituida en 1964, desde entonces el nombre de Santa Anita se institucionalizó a pesar de varios intentos por cambiar su nombre. Antiguamente estos terrenos pertenecían a la Agrícola Santa Anita. Sus pobladores provienen básicamente por inmigrantes de todo el Perú, con mayor incidencia de la zona central; Junín, Ayacucho, Apurímac y Huancavelica. Siendo el promedio de edad, de 25 a 35 años, lo que constituye a una población básicamente joven.

**La Molina.** Salas (2010), fue creado el 6.02.1962. Hoy, La Molina cuenta en su mayor parte con viviendas unifamiliares, calles amplias y numerosas avenidas con numerosas áreas verdes y casi 130,000 pobladores. En ella se ubican modernos edificios empresariales, centros comerciales y una gran cantidad de centros de enseñanza superior y colegios. Un rápido e intenso proceso ordenado de urbanización, ha convertido a La Molina en un ejemplo de desarrollo y de progreso para el país, a diferencia de los distritos circundantes, cuyos inicios fueron a través de invasiones y pueblos jóvenes. (Figura 22).

**Figura 22**

*Vista aérea del distrito La Molina*



La Molina es un distrito residencial de clase media alta, zonas como La Planicie, El Sol de La Molina, Rinconada, Las Lagunas, Camacho, Santa Patricia y La Molina Vieja, pertenecen a familias de nivel socioeconómico alto, diferenciándolo del resto de distritos del Cono este. Sin embargo, existen sectores de clase media y media baja con mayor densidad de población como Musa que empezó como invasión y en la actualidad es un pueblo joven.

Sus principales actividades económicas están referidas al comercio y a la educación, esto debido a que, siendo zona residencial, no se desarrollan actividades industriales a gran escala y existe una población con alto poder adquisitivo que necesita proveerse de lo necesario para su comodidad. Respecto a la educación, en este distrito se encuentran las sedes de importantes universidades y exclusivos colegios que ocupan grandes extensiones de terreno, siendo el centro educativo más representativo del distrito, la Universidad Nacional Agraria La Molina. También es sede de grandes clubes y centros de esparcimiento privados.

#### **4.2.2. Resultados de las entrevistas a profundidad las autoridades locales**

Conceptualmente, las entrevistas a profundidad, son un método de recolección de datos que permiten recopilar información sobre el comportamiento, actitud y percepción de los entrevistados. Para el caso esta entrevista tuvo como propósito principal, conocer de la misma autoridad de los 9 distritos en estudio, como vienen gestionando la ocupación y la planificación territorial de sus distritos; se realizó una lista de preguntas vinculadas con los temas de suelos urbanos y planificación territorial del distrito, instrumentos de gestión territorial, zonificación urbana, ocupación del suelo, coeficientes de ocupación del suelo, suelo urbanizable y no urbanizable, usos de suelos urbanos, planeamiento urbano, articulación vial, gestión territorial y participación social.

##### **Procedimiento para el recojo de los datos.**

- **Primero.** - Se programó la entrevista con las autoridades de los lugares visitados, mediante una carta escrita a las municipalidades de los distritos de San Juan de Lurigancho, Ate, Lurigancho, Santa Anita, El Agustino, La Molina, Cieneguilla y Chaclacayo, estableciéndose la hora y fechas de visitas a los participantes, en su ámbito para recojo de información, mediante la entrevista a profundidad.
- **Segundo.** - En la entrevista a las autoridades participantes e informadas sobre la entrevista se le dieron las explicaciones de lo que establece el objetivo, tiempo de duración de la entrevista, propósito entre otros elementos que justificarán aplicar la entrevista de manera exitosa.
- **Tercero.** - Se hicieron las anotaciones sobre las respuestas para completar lo que se recoge en el instrumento de grabación; esto sirve para el vaciado de las grabaciones y verificación al detalle de la información que proporciona el entrevistado en base a las preguntas consultadas.

- **Cuarto.** - Se baja la información mediante el proceso de desgravación original de lo que proporcionó el participante (Autoridad Local) en la entrevista; y se compiló en 2 tablas, una denominada la original en la cual se describe en los mismos términos que el participante dio en sus respuestas a las preguntas formuladas, y una segunda tabla que es la de resumen, en la cual, por estrategia, se vincularon las respuestas similares que permitieron los análisis al tema de la pregunta.

**Preguntas que se realizaron a los participantes.** Se realizaron 10 preguntas siendo las siguientes (Tabla 13).

**Tabla 13**

*Preguntas en la entrevista a profundidad a la autoridad*

N°	Descripción de pregunta
P1.	¿Puede darnos una apreciación general respecto a los suelos urbanos y la planificación de su distrito?
P2.	¿Qué instrumentos de gestión, para la planificación territorial urbana, tiene la municipalidad a su cargo?
P3.	¿Cuenta con la zonificación urbana para determinar la clasificación y ocupación del suelo urbano?
P4.	¿Utiliza los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, para planificar su emplazamiento urbano?
P5.	¿Podría darnos detalles respecto a un diagnóstico de suelo urbanizable y no urbanizable, en su distrito, que permita le planificar?
P6.	¿Podría darnos un detalle respecto a los usos de suelos urbanos que se dan en su distrito?
P7.	¿Qué dificultades tiene para la gestión y aplicación de los instrumentos de gestión territorial?
P8.	¿En el planeamiento urbano contempla el modelo ideal de su estructura urbana y articulación vial?
P9.	¿Dentro del proceso de la gestión territorial, la participación social, es activa en su distrito, de qué manera contribuye en la toma de decisiones?
P10.	¿En qué medida contribuye la planificación del uso del suelo en su distrito?

*Nota.* Elaboración en base a los objetivos de la tesis.

La entrevista a profundidad estuvo dirigida a las autoridades y representantes locales de los distritos de San Juan de Lurigancho, Ate, Lurigancho, Santa Anita, El Agustino, La Molina, Cieneguilla y Chaclacayo. Quienes estuvieron representados por los siguientes (Tabla 14).

**Tabla 14***Participantes en la entrevista a profundidad*

N°	Distrito	Área	Nombres
1	San Juan de Lurigancho	Planeamiento y Presupuesto	Juan Ruiz Ramírez
2	San Juan de Lurigancho	Regidor	Giancarlo Cevallos
3	San Juan de Lurigancho	Regidor	Nicolás Balbin O.
4	San Juan de Lurigancho	Alcalde	Alex Gonzales C
5	El Agustino	Gerente Municipal	Samuel Chiok P.
6	El Agustino	Planeamiento y Presupuesto	Roger Chuctya Y.
7	Ate	Gerencia Municipal	Leonardo Vílchez Fernández
8	Ate	Planificación Estratégica	Juan Huamán Arana
9	Ate	Sub Gerencia de PU y Catastro	Miriam Valladares S.
10	Lurigancho-Chosica	Secretario General	Gabriel Cabrera de la Cruz
11	Lurigancho-Chosica	Planificación y Presupuesto	Dennys Fernando Castillo Lagones
12	Lurigancho-Chosica	Programación Multianual	Alfredo Aivar del Pino
13	Lurigancho-Chosica	Estudios y Proyectos	David Parco Huaranga
14	Cieneguilla	Alcalde	Edwin Subileti Areche
15	Cieneguilla	Gerente Municipal	Jimmi Tamba H.
16	Chaclacayo	Planeamiento y Presupuesto	Torres Torre Arquímedes
17	Chaclacayo	Desarrollo Urbano	David Jaramillo
18	Chaclacayo	Planificación Urbana Catastro	Isaías Tacuri Casaño
19	La Molina	Planeamiento y Presupuesto	Alfredo Raynaga
20	La Molina	Desarrollo Urbano Económico	Luis Tagler Pizarro
21	Santa Anita	Desarrollo Urbano	Valentín Ugarte F.
22	Santa Anita	Sistemas y tec. De la Informac.	Luis Terán Bermúdez
23	Santa Anita	Sub Gerencia de Catastro	Luis Trinidad Berasategui
24	Santa Anita	Gerente General	Cáceres Barraza C.

*Nota.* Participantes voluntarios que fueron previamente informados sobre el tema.

En las tablas, se recopilaron las respuestas de manera íntegra, de los 24 participantes en la entrevista a profundidad, que fue aplicada entre el 05.10.2019 al 07.10.2019; y se detallan en las tablas del 15 a 38.

Tabla 15

Distrito: San Juan de Lurigancho

Fecha: 05.10.2019

Autoridad: 1

Tabla original de desgravación, autoridad 1

N°	Preguntas	Respuestas
1	¿Puede darnos una apreciación general respecto a los suelos urbanos y la planificación de su distrito?	¿De qué se trata...? ¿El suelo urbano...? Mmm sí, acá el suelo urbano y la planificación del suelo es muy considerado... no podemos hacer nada sin un plan donde no se diga qué hay que hacer con el suelo, eso es planificar no??
2	¿Qué instrumentos de gestión, para la planificación territorial urbana, tiene la municipalidad a su cargo?	Hay planes territoriales, urbanos, de medio ambiente de seguridad ciudadana, de gestión del riesgo de desastres, varios que nos ayudan a desarrollar el distrito.
3	¿Cuenta con la zonificación urbana para determinar la clasificación y ocupación del suelo urbano?	Sí, en estos planes que le hago mención en uno de ellos hay la zonificación urbana para planificar el uso del suelo.
4	¿Utiliza los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, para planificar su emplazamiento urbano?	Mmmmm desconozco, pero entiendo que sí.... si no hubiera más caos en el distrito.
5	¿Podría darnos detalles respecto a un diagnóstico de suelo urbanizable y no urbanizable, en su distrito, que permita le planificar?	Poco, las zonas urbanizadas y no urbanizadas se respetan en la medida que las empresas no juegan a cambiar la zonificación de una manera deliberada para sus intereses... eso ocurre, pero el municipio está vigilante a ello.
6	¿Podría darnos un detalle respecto a los usos de suelos urbanos que se dan en su distrito?	Hay más viviendas que todo lo demás, el 90% son viviendas si recorre el distrito desde los cerros hasta la zona urbana consolidada.
7	¿Qué dificultades tiene para la gestión y aplicación de los instrumentos de gestión territorial?	Los intereses de las grandes empresas no dejan gobernar y el pueblo se cansa cuando no se le atiende su necesidad. Hay mucha corrupción que eso también dificulta.
8	¿En el planeamiento urbano contempla el modelo ideal de su estructura urbana y articulación vial?	Sí, el modelo ideal de San Juan es ser un distrito que sirva de modelo a los demás ser desarrollado y seguro. Por con la delincuencia por todo lado, otro de los modelos que aspiramos es que sea un distrito ecológico sustentable.
9	¿Dentro del proceso de la gestión territorial, la participación social, es activa en su distrito, de qué manera contribuye en la toma de decisiones?	Sí participa en todo, el pueblo respalda las decisiones de nuestro alcalde... sin duda.
10	¿En qué medida contribuye la planificación del uso del suelo en su distrito?	Mucho... La planificación es importante para el distrito a pesar del caos que ha venido viviendo... ahora se toma más en cuenta que es importante para el suelo urbano que cuesta ahora mucho tenerlo.

Nota. Elaboración propia

Tabla 16

Distrito: San Juan de Lurigancho

Fecha: 05.10.2019

Autoridad: 2

Tabla original de desgravación, autoridad 2

N°	Preguntas	Respuestas
1	¿Puede darnos una apreciación general respecto a los suelos urbanos y la planificación de su distrito?	Sí, el suelo urbano en el distrito de SJL, es un bien que todos quisieran tener y sobre todo porque si está en una zona urbanizable se cotiza mucho más por ello nuestro distrito planifica su uso.
2	¿Qué instrumentos de gestión, para la planificación territorial urbana, tiene la municipalidad a su cargo?	Planes de todo tipo, acá territoriales, ambientales, de desarrollo de sus asentamientos humanos. etc.
3	¿Cuenta con la zonificación urbana para determinar la clasificación y ocupación del suelo urbano?	Sí hay zonificación urbana en el distrito creo todo Lima Metropolitana, lo tiene ya quien no trabaja con la zonificación sería un caos como en los años 70 y 80 que nada se planificaba y veo ahora no se puede gobernar en el desorden.
4	¿Utiliza los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, para planificar su emplazamiento urbano?	Sí, nos indica dónde y hasta cuánto podemos construir, es importante para hacer nuestra zonificación urbana e identificar las zonas donde se puede construir viviendas etc.
5	¿Podría darnos detalles respecto a un diagnóstico de suelo urbanizable y no urbanizable, en su distrito, que permita le planificar?	Hay muchas zonas urbanizables en SJL, y eso está bien claro en la zonificación que el distrito tiene, hay zonas donde o se puede urbanizar eso está en constante vigilancia el área de infraestructura y obras de acá del municipio, y más aún el área que otorga las licencias y de catastro quien recorre el distrito para ver estas posibles anomalías.
6	¿Podría darnos un detalle respecto a los usos de suelos urbanos que se dan en su distrito?	Como Ud., verá si ha recorrido nuestro distrito casi todo es viviendas y pocos edificios hay zonas industriales, de recreación y áreas libres, que están en todo el distrito, y que también se le puede ver en el mapa de zonificación.
7	¿Qué dificultades tiene para la gestión y aplicación de los instrumentos de gestión territorial?	Creo que la más importante se tienen muchos proyectos y estudios y la falta de recursos, otro de los problemas que tenemos que la gente no tributa como debiera ser sino con ello se hicieran muchas más cosas...
8	¿En el planeamiento urbano contempla el modelo ideal de su estructura urbana y articulación vial?	Sí, en el plan urbano de cara al 2021, ponemos cuál es la visión de nuestro distrito y ese es un modelo ideal, que queremos ahora trabajamos para eso.
9	¿Dentro del proceso de la gestión territorial, la participación social, es activa en su distrito, de qué manera contribuye en la toma de decisiones?	Sí, mucho, la voz del pueblo es la voz de Dios; sino mira nomas algunos alcaldes que pasaron por acá que no le hicieron caso al pueblo...mmm dónde están ¿sabes no...?
10	¿En qué medida contribuye la planificación del uso del suelo en su distrito?	Sin planificación no hay desarrollo eso está claro.... En SJL.

Nota. Elaboración propia

Tabla 17

Tabla original de desgravación, autoridad 3

Distrito: San Juan de Lurigancho

Fecha: 05.10.2019

Autoridad: 3

N°	Preguntas	Respuestas
1	¿Puede darnos una apreciación general respecto a los suelos urbanos y la planificación de su distrito?	El suelo urbano en SJL es muy cotizado no por algo hay más viviendas construidas en el Perú; si el suelo ha sido y sigue siendo los huevos de oro...corre mucho billete al momento de construir una vivienda y para ello se planifica desde ahora hay más responsabilidad de las autoridades.
2	¿Qué instrumentos de gestión, para la planificación territorial urbana, tiene la municipalidad a su cargo?	Planes urbanos y de desarrollo concertado, plan integral y planes de gestión de riesgos. Otros planes que hay que no recuerdo...
3	¿Cuenta con la zonificación urbana para determinar la clasificación y ocupación del suelo urbano?	Sí hay zonificación...desde luego siempre hubo otra cosa es que las anteriores autoridades se han vendido y se han corrompido para cambia el uso del suelo y hacer sus negocios...
4	¿Utiliza los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, para planificar su emplazamiento urbano?	Sí es importante porque nos da una idea de hasta dónde construir.... y en términos espaciales sus dimensiones
5	¿Podría darnos detalles respecto a un diagnóstico de suelo urbanizable y no urbanizable, en su distrito, que permita le planificar?	Sí, la parte urbanizable es en la parte baja que ya está copada ahora se están levantando edificios para arriba y en las laderas de los suelos aún se sigue poblando a pesar de haber restricciones.
6	¿Podría darnos un detalle respecto a los usos de suelos urbanos que se dan en su distrito?	Sí, todo el distrito es urbano con viviendas y hay mucha industria liviana y pesada acá el PBI de Lima es más del 15% para Lima Metropolitana.
7	¿Qué dificultades tiene para la gestión y aplicación de los instrumentos de gestión territorial?	Mucho hermanito.... Si supieras que hay buenas y grandes proyecto que no se ejecutan porque el MEF no les da el visto bueno. Ya te imaginarás qué es el financiamiento de las obras.
8	¿En el planeamiento urbano contempla el modelo ideal de su estructura urbana y articulación vial?	Sí, el modelo de San Juan es ser un distrito saludable, desarrollado y rico por su gente.
9	¿Dentro del proceso de la gestión territorial, la participación social, es activa en su distrito, de qué manera contribuye en la toma de decisiones?	Sí, el pueblo participa de una manera muy ordenada y sobre todo legal se ha organizado a tal extremo que sus dirigentes se reúnen periódicamente para ver qué hace y en qué gasta el dinero el alcalde... pide cuentas sobre el gasto del dinero que recibe del MEF.
10	¿En qué medida contribuye la planificación del uso del suelo en su distrito?	Sí, el planeamiento urbano acá en SJL es muy tomado en cuenta y creo que en estos años ha tomado relevancia social y política cuando otorgamos por ejemplo las licencias para construir... primero se va a la zonificación si hay y reúne las condiciones, antes no solo se daba porque estaba un ingreso a las arcas municipales.

Tabla 18

Distrito: San Juan de Lurigancho

Fecha: 06.10.2019

Autoridad: 4

Tabla original de desgravación, autoridad 4

N°	Preguntas	Respuestas
1	¿Puede darnos una apreciación general respecto a los suelos urbanos y la planificación de su distrito?	Los suelos urbanos y la planificación tienen mucho que ver en el desarrollo urbano del distrito; creo que es importante que la gente entienda que sin planificación no hay desarrollo... ¡pero hazle entender eso a la gente!! Es muy difícil todo ello.
2	¿Qué instrumentos de gestión, para la planificación territorial urbana, tiene la municipalidad a su cargo?	Sí, San Juan tiene de todo un poco, el más importante que es la zonificación de su zona urbana...
3	¿Cuenta con la zonificación urbana para determinar la clasificación y ocupación del suelo urbano?	Sí hay zonificación acá y eso se hace cada 5 años. Porque hay mucha informalidad que con esto se detecta...
4	¿Utiliza los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, para planificar su emplazamiento urbano?	Sí entiendo eso lo ve obras... y el área de planificación.
5	¿Podría darnos detalles respecto a un diagnóstico de suelo urbanizable y no urbanizable, en su distrito, que permita le planificar?	Sí, la zona urbanizable en San Juan de Lurigancho está dotada de muchas bondades, porque las personas vienen a vivir acá porque es barato y comprar un terreno se saca mucho provecho si lo ves como negocios.... mmmmmm las zonas que no son urbanizables son poco demandadas por las personas que vienen a San Juan sobre todo los empresarios.
6	¿Podría darnos un detalle respecto a los usos de suelos urbanos que se dan en su distrito?	Poco.... Solo puedo decirte que hay más viviendas que otras cosas.
7	¿Qué dificultades tiene para la gestión y aplicación de los instrumentos de gestión territorial?	Sí, un gran problema es la corrupción San Juan tiene mucho dinero que gastar, así como tiene población tiene dinero, ¡¡¡pero se hace mal uso por tener malos gobernantes... sabes a qué me refiero no!!!
8	¿En el planeamiento urbano contempla el modelo ideal de su estructura urbana y articulación vial?	No es importante, pero creo que un mejor modelo es el que la gente viva y esté bien... y es posible esto.
9	¿Dentro del proceso de la gestión territorial, la participación social, es activa en su distrito, de qué manera contribuye en la toma de decisiones?	Sí, se reúne para ver cómo trabaja el municipio tanto sus regidores como su alcalde y creo que siempre está vigilante de qué se hace con el dinero del pueblo, o sea con sus tributos.
10	¿En qué medida contribuye la planificación del uso del suelo en su distrito?	Mucho, sin planeamiento urbano no hay desarrollo y el suelo es el factor más importante en esto.

Nota. Elaboración propia

Tabla 19

Distrito: El Agustino

Fecha: 06.10.2019

Autoridad: 5

Tabla original de desgravación, autoridad 5

N°	Preguntas	Respuestas
1	¿Puede darnos una apreciación general respecto a los suelos urbanos y la planificación de su distrito?	El distrito cuenta con muchos planes de desarrollo, para impulsar el desarrollo urbano, planes estratégicos institucionales, de seguridad de gestión del riesgo por zonas, planes de gobierno municipal de los candidatos que se toman como referente para planificar el desarrollo, San Juan es un distrito enorme que sí planifica su suelo
2	¿Qué instrumentos de gestión, para la planificación territorial urbana, tiene la municipalidad a su cargo?	Plan de Desarrollo Concertado, Planes Urbanos, Planes estratégicos, Planes de gestión de riesgos de desastres, planes integrales... quieres más;!!! Bueno tenemos de todo en SJL.
3	¿Cuenta con la zonificación urbana para determinar la clasificación y ocupación del suelo urbano?	Sí, así es, a pesar de su desorden jajajajaja; no pero.... en San Juan hay mucha informalidad maestra, pero si se desea que se respete la codificación se debe castigar a quienes no la respetan, hay desautoridad y eso es un gran problema la corrupción ha j..... todo esto.
4	¿Utiliza los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, para planificar su emplazamiento urbano?	Sí, en algún momento se tiene que usar fórmulas para determinar la ocupación del suelo.... Eso es más un tema técnico que de gestión...
5	¿Podría darnos detalles respecto a un diagnóstico de suelo urbanizable y no urbanizable, en su distrito, que permita le planificar?	Sí, hay muchas zonas urbanizables que vienen gestionado sus cambios de usos...es que es mucho más fácil hacer eso que invadir...
6	¿Podría darnos un detalle respecto a los usos de suelos urbanos que se dan en su distrito?	Sí, la vivienda es el más preponderante y que se ve más acá en SJL...La zonificación urbana en el plano ve eso.
7	¿Qué dificultades tiene para la gestión y aplicación de los instrumentos de gestión territorial?	Bueno lo más verde de hacer es que no hay mucho dinero para poner en marcha los planes que le dije...
8	¿En el planeamiento urbano contempla el modelo ideal de su estructura urbana y articulación vial?	Si el modelo del distrito está en el pan... no tengo idea qué se puso, pero considero que debe ser... un distrito desarrollado desde todo punto de vista.
9	¿Dentro del proceso de la gestión territorial, la participación social, es activa en su distrito, de qué manera contribuye en la toma de decisiones?	Sí, el pueblo participa en todas las reuniones que la municipalidad convoca, con decirle que hay organizaciones vecinales para que el alcalde les ponga al día en lo que se gasta en lo que se va hacer, hay lo que se le llama presupuesto participativo donde la población se manifiesta muchacho.....
10	¿En qué medida contribuye la planificación del uso del suelo en su distrito?	Mínimo, pero creo que esos datos son más precisos con el área de planificación, acá hacemos gestión y planificamos el distrito de manera adecuada con nuestros ingenieros que son capaces de todo... oiga. ¡!!

Nota. Elaboración propia

Tabla 20

Distrito: El Agustino

Fecha: 06.10.2019

Autoridad: 6

Tabla original de desgravación, autoridad 6

N°	Preguntas	Respuestas
1	¿Puede darnos una apreciación general respecto a los suelos urbanos y la planificación de su distrito?	Sí claro, el suelo en San Juan de Lurigancho se ha revalorado mucho en los últimos 10 años, no por algo todo mundo quiere venir a vivir en este distrito, somos el más poblado ¿por algo será no? Es decir, el uso del suelo está siendo considerado al momento de planificar el distrito, ya no es como antes donde reinaba la informalidad, hay más cuidado para el uso y su ocupación.
2	¿Qué instrumentos de gestión, para la planificación territorial urbana, tiene la municipalidad a su cargo?	Contamos como muchos instrumentos de gestión local, plan urbano, planes estratégicos, planes de riegos y de vigilancia de seguridad, planes de otra naturaleza que están vinculados al desarrollo del distrito, si hay en ese sentido.
3	¿Cuenta con la zonificación urbana para determinar la clasificación y ocupación del suelo urbano?	Sí, en los planes urbanos, sobre todo; ahora para construir una casita nomas, tienen que recurrir a la zonificación urbana y de eso se encarga el área que otorga las licencias de construcción.
4	¿Utiliza los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, para planificar su emplazamiento urbano?	Sí y otros indicadores más que nos permiten hacer un buen uso del suelo urbano.
5	¿Podría darnos detalles respecto a un diagnóstico de suelo urbanizable y no urbanizable, en su distrito, que permita le planificar?	Sí, los lugares que son urbanizables son porque hay las condiciones y eso se plasma en nuestros planes, con ello trabajamos acá...el resto no se hable es ilegal
6	¿Podría darnos un detalle respecto a los usos de suelos urbanos que se dan en su distrito?	Sí, en San Juan de Lurigancho un 80% es vivienda y el resto hay zonas industriales y en el área de colindancia con el hermano distrito de San Juan de Miraflores hay zonas industriales que estamos en litigio de años.
7	¿Qué dificultades tiene para la gestión y aplicación de los instrumentos de gestión territorial?	Una de ellas es que no se tiene apoyo del gobierno prácticamente hay que hacer cosas solo, lo que se supone que es política de estado no se controla ni vigila no se da el incentivo y cada distrito hace lo que quiere...
8	¿En el planeamiento urbano contempla el modelo ideal de su estructura urbana y articulación vial?	Sí, sí se planifica, queremos que el modelo del distrito sea para todo los demás y apuntamos a ser un distrito que por su población sea seguro y sobre todo desarrollado en todos sus aspectos.
9	¿Dentro del proceso de la gestión territorial, la participación social, es activa en su distrito, de qué manera contribuye en la toma de decisiones?	La población manda acá, a pesar de que nos puedan decir de todo, pero la población se hace sentir cada vez que queremos hacer algo sino ni de balas.
10	¿En qué medida contribuye la planificación del uso del suelo en su distrito?	Mucho sin planificación o podríamos hacer nada, acá todo planificamos muestra de ello es los planes que le mencioné. ¡¡¡Planificamos todo compare...!!!

Nota. Elaboración propia

**Tabla 21**

**Distrito: Ate**  
**Fecha: 06.10.2019**  
 Autoridad: 7

*Tabla original de desgravación, autoridad 7*

N°	Preguntas	Respuestas
1	¿Puede darnos una apreciación general respecto a los suelos urbanos y la planificación de su distrito?	Si el suelo urbano en Ate es muy apreciado por la empresa privada, pero en el distrito cuidamos mucho que se trafique o se haga mal uso con él, por ello, nada es posible si quieren hacer del suelo lo que se le da la gana, hay la autoridad y se respeta al momento de hacer su uso.
2	¿Qué instrumentos de gestión, para la planificación territorial urbana, tiene la municipalidad a su cargo?	El plan de desarrollo de la localidad de Ate es el instrumento que utilizamos y también tenemos un plan estratégico desde el año 2009 que allí lo estamos revisando periódicamente y sobre todo queremos actualizarlo lo más pronto, porque eso nos sirve de mucho.
3	¿Cuenta con la zonificación urbana para determinar la clasificación y ocupación del suelo urbano?	Sí hay zonificación urbana, está en el pan que le digo
4	¿Utiliza los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, para planificar su emplazamiento urbano?	Mmm... ¿bueno?? El distrito reglamenta su uso del suelo y el coeficiente al que haces mención se ve en el plan también...claro que la planeación del distrito va más allá del uso del suelo, y para ello el generar condiciones de vida apropiados para el pueblo es una de las metas dando los servicios que la ley no ha concedido.
5	¿Podría darnos detalles respecto a un diagnóstico de suelo urbanizable y no urbanizable, en su distrito, que permita le planificar?	Sí, el suelo urbanizable lo hemos puesto bien en la zonificación del suelo para uso residencial y el que no está contemplado es el que no puedes hacer uso para la vivienda y en ese sentido está bien clarito... la gente y los que vienen a vivir a Ate deben primero preguntar o ver la zonificación urbana.
6	¿Podría darnos un detalle respecto a los usos de suelos urbanos que se dan en su distrito?	Sí, generalmente es para vivienda y poco uso para la industria a pesar de que tenemos grandes extensiones de terrenos para esos usos.
7	¿Qué dificultades tiene para la gestión y aplicación de los instrumentos de gestión territorial?	Creo que lo más importante aparte de tener buenos proyectos es que el MEF suelte el billete sin este es imposible hacer desarrollo en nuestros pueblos, hay mucha burocracia en este sentido.
8	¿En el planeamiento urbano contempla el modelo ideal de su estructura urbana y articulación vial?	Sí, el modelo está basado en el desarrollo de las personas si eso no se toma en cuenta por más pistas, infraestructura que hagas no tiene sentido, siempre pensando en la gente.
9	¿Dentro del proceso de la gestión territorial, la participación social, es activa en su distrito, de qué manera contribuye en la toma de decisiones?	Sí, la población participa en todo... y muestra de ello que hay comités que es integrada por gente notable a nivel de barrios y urbanizaciones, complejos y otros.
10	¿En qué medida contribuye la planificación del uso del suelo en su distrito?	Mucho, sin planificación urbana no se puede hacer nada todo sería un caos y sobre todo no se planificaría el uso y ocupación del suelo que me estás preguntando.

*Nota. Elaboración propia*

Tabla 22

Tabla original de desgravación, autoridad 8

**Distrito: Ate**  
 Fecha: 06.10.2019  
 Autoridad: 8

N°	Preguntas	Respuestas
1	¿Puede darnos una apreciación general respecto a los suelos urbanos y la planificación de su distrito?	Sí, el suelo en el distrito es muy considerado, tratamos de que no haya informalidad y sobre todo invasiones que perjudican el desarrollo del distrito; planificamos nuestro distrito de acuerdo a lo que podemos.
2	¿Qué instrumentos de gestión, para la planificación territorial urbana, tiene la municipalidad a su cargo?	Plan de desarrollo urbano y los planes estratégicos, con ellos nos manejamos, si deseáramos contar con un plan Urbano en su verdadera magnitud, pero eso es costoso que no es difícil lograrlo en el corto plazo, pero es nuestro anhelo.
3	¿Cuenta con la zonificación urbana para determinar la clasificación y ocupación del suelo urbano?	Sí, así es, hay una zonificación para el distrito.
4	¿Utiliza los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, para planificar su emplazamiento urbano?	Eso no sé con precisión, pero sí se planifica y se hace uso de un plan y las normas creo que se toma en cuenta este coeficiente a la que menciona, eso es un tema de ingenieros... y se hace para poder lograr desarrollarlo como distrito.
5	¿Podría darnos detalles respecto a un diagnóstico de suelo urbanizable y no urbanizable, en su distrito, que permita le planificar?	Bueno todas las zonas están casi ya ocupadas y el suelo ha sido usado para urbanizarlos y en donde no se tiene las opciones para ello – lo que Ud. llama no urbanizable, es el que se ha dado para otros usos, pero que en su totalidad han venido beneficiando al distrito en los últimos años.
6	¿Podría darnos un detalle respecto a los usos de suelos urbanos que se dan en su distrito?	Sí, los usos del suelo que más hay acá son la vivienda, de usos para servicios públicos, plaza, mercados, escuela entre otros; si los usos del suelo están básicamente planificados en la zonificación del distrito.
7	¿Qué dificultades tiene para la gestión y aplicación de los instrumentos de gestión territorial?	Lo primero es que no tenemos recursos suficientes, otro los proyectos que nos propinen los ingenieros no están bien fundamentados o estudiados que el MEF nos lo rechaza.
8	¿En el planeamiento urbano contempla el modelo ideal de su estructura urbana y articulación vial?	Sí, deseamos tener un distrito seguro y desarrollado; y sobre todo que la gente que viva tenga trabajo y logre su desarrollo de la mano con sus autoridades.
9	¿Dentro del proceso de la gestión territorial, la participación social, es activa en su distrito, de qué manera contribuye en la toma de decisiones?	Sí, acá participa mucho el pueblo hermano, sin ellos pufff no podríamos gobernar.
10	¿En qué medida contribuye la planificación del uso del suelo en su distrito?	Sí, mucho, sin planificación no podríamos otorgar licencias para el uso de la viendo, por ejemplo, y creo que si contribuye mucho planificar para usar el suelo adecuadamente. Ahh tenemos una zonificación que se respeta en ese aspecto.

Nota. Elaboración propia

Tabla 23

**Distrito: Ate**  
 Fecha: 07.10.2019  
 Autoridad: 9

Tabla original de desgravación, autoridad 9

N°	Preguntas	Respuestas
1	¿Puede darnos una apreciación general respecto a los suelos urbanos y la planificación de su distrito?	Sí, se viene planificando de a pocos con los pocos recursos, pero sí... el suelo es importante para nosotros.
2	¿Qué instrumentos de gestión, para la planificación territorial urbana, tiene la municipalidad a su cargo?	Plan de desarrollo el que Conozco y el plan estratégico y de seguridad ciudadana
3	¿Cuenta con la zonificación urbana para determinar la clasificación y ocupación del suelo urbano?	Sí, así es.
4	¿Utiliza los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, para planificar su emplazamiento urbano?	Sí, de alguna manera ayuda a planear el uso del suelo y se planifica de todas formas.
5	¿Podría darnos detalles respecto a un diagnóstico de suelo urbanizable y no urbanizable, en su distrito, que permita le planificar?	Sí, el suelo urbanizable está definido en los planes de zonificación y también los que o están aptos para que los eran, sin embargo, hay mucha informalidad que lo malo, o canivete en bueno en Santiamén.....
6	¿Podría darnos un detalle respecto a los usos de suelos urbanos que se dan en su distrito?	¡¡¡El más que se usa es el de vivienda, y el comercio y los de esparcimiento y de servicios al distrito no...!!! Escuela, colegios privados, postas médicas, iglesia merado parques... entre otros.
7	¿Qué dificultades tiene para la gestión y aplicación de los instrumentos de gestión territorial?	Mucho creo que el más importante es el billete, o hay dinero para poder hacer todo lo que se pone en los planes urbanos.
8	¿En el planeamiento urbano contempla el modelo ideal de su estructura urbana y articulación vial?	Sí hay un modelo, pero no lo sé a ciencia cierta, pero eso está en el plan urbano o de desarrollo del distrito.
9	¿Dentro del proceso de la gestión territorial, la participación social, es activa en su distrito, de qué manera contribuye en la toma de decisiones?	Sin la sociedad es fundamental hermano, sin ello no hay autoridades y se les respeta sus versiones, ellos participan mucho en el desarrollo del distrito.
10	¿En qué medida contribuye la planificación del uso del suelo en su distrito?	Mucho los planes que hay acá tienen ese propósito de planificar el distrito y con ello el suelo.

Nota. Elaboración propia

**Distrito: Cieneguilla**

Fecha: 07.10.2019

Autoridad: 10

**Tabla 24**

*Tabla original de desgravación, autoridad 10*

N°	Preguntas	Respuestas
1	¿Puede darnos una apreciación general respecto a los suelos urbanos y la planificación de su distrito?	Sí, el suelo urbano es importante porque nos va a determinar donde construir y sobre todo si se tienen las condiciones físicas para todo ellos, por ello planificar todo esto es vital.
2	¿Qué instrumentos de gestión, para la planificación territorial urbana, tiene la municipalidad a su cargo?	Hay un plan desactualizado, pero que con eso se viene trabajado desde el 2010...queremos este año actualizarlo para mejorar al distrito.
3	¿Cuenta con la zonificación urbana para determinar la clasificación y ocupación del suelo urbano?	Sí hay zonificación en el plan que te digo...
4	¿Utiliza los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, para planificar su emplazamiento urbano?	Bueno..... con exactitud no sé qué es, pero si se trata del suelo somos muy sigilosos al momento de otorgar licencias para su uso; pero creo que sí se debe hacer el área de infraestructura se encarga de eso.
5	¿Podría darnos detalles respecto a un diagnóstico de suelo urbanizable y no urbanizable, en su distrito, que permita le planificar?	En nuestro distrito tenemos muy claro dónde hay que urbanizar y dónde no, el plan que te dije tiene su zonificación y allí se dice dónde sí y dónde no.... A la fecha con eso planificamos nuestro distrito, como le repito vamos a actualizarlo este año. Está en nuestro presupuesto ya.
6	¿Podría darnos un detalle respecto a los usos de suelos urbanos que se dan en su distrito?	Sí, el suelo más apreciado es el de la vivienda, y el comercio y áreas libres, pero que se requiere más control sobre esto.
7	¿Qué dificultades tiene para la gestión y aplicación de los instrumentos de gestión territorial?	Primero que a pesar de tener un documento que data de 9 años ya, aún tenemos problemas económicos para hacer uno nuevo imagínese... que será difícil poder aplicarlo si no hay para hacerlo...
8	¿En el planeamiento urbano contempla el modelo ideal de su estructura urbana y articulación vial?	Sí, el modelo de distrito que queremos es que sea saludable y sobre todo que sea desarrollado en un corto tiempo, que no haya delincuencia, es decir más seguridad, pero eso también depende del Estado que nos apoye en lograrlo.
9	¿Dentro del proceso de la gestión territorial, la participación social, es activa en su distrito, de qué manera contribuye en la toma de decisiones?	Sí, la población.... Participa en todo acá, y eso es imposible pasarlo por alto.
10	¿En qué medida contribuye la planificación del uso del suelo en su distrito?	Mucho, sin planificación no hay desarrollo y con relación al suelo sirve precisamente para ver dónde se tiene que construir y dónde no.

*Nota. Elaboración propia*

Tabla 25

Distrito: Cieneguilla

Tabla original de desgravación, autoridad 11

Fecha: 07.10.2019

Autoridad: 11

N°	Preguntas	Respuestas
1	¿Puede darnos una apreciación general respecto a los suelos urbanos y la planificación de su distrito?	Sí, acá el suelo es bien cotizado... por el suelo hasta se matan c....; pero tratamos de que sean bien distribuidos respetando las normas de edificación y el uso del suelo, y en ese sentido la planificación nos ayuda mucho.
2	¿Qué instrumentos de gestión, para la planificación territorial urbana, tiene la municipalidad a su cargo?	Plan de desarrollo urbano, plan de desarrollo concertado, planes de los que fueron candidatos, planes de seguridad y del crimen organizado y planes de riesgos de desastres.
3	¿Cuenta con la zonificación urbana para determinar la clasificación y ocupación del suelo urbano?	Sí tenemos en el Plan, y está allí eso.
4	¿Utiliza los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, para planificar su emplazamiento urbano?	¿No creo.....? Pero esos temas lo ven el área de catastro para ver si se está respetando la normatividad.
5	¿Podría darnos detalles respecto a un diagnóstico de suelo urbanizable y no urbanizable, en su distrito, que permita le planificar?	El suelo como le dije es bien cotizado
6	¿Podría darnos un detalle respecto a los usos de suelos urbanos que se dan en su distrito?	Sí, el uso que más se ve acá es de vivienda para uso familiar, y seguido del uso recreacional y de comercio, las fábricas también abundan acá en Cieneguilla y su uso del suelo es muypreciado.
7	¿Qué dificultades tiene para la gestión y aplicación de los instrumentos de gestión territorial?	Financiamiento que el MEF suelte la plata nada más...
8	¿En el planeamiento urbano contempla el modelo ideal de su estructura urbana y articulación vial?	Sí, a pesar del caos que hay en el distrito se planifica en base a un ideal de futuro y sobre todo de su malla de articulación vial, que sirve para planificar los espacios abiertos y de las viviendas y comercio
9	¿Dentro del proceso de la gestión territorial, la participación social, es activa en su distrito, de qué manera contribuye en la toma de decisiones?	Sí, la población participa de acuerdo a sus posibilidades, están organizados para lo que es su seguridad y en relación a los presupuestos participativos si los convocamos y vienen para que nos ayuden a programar nuestros proyectos.
10	¿En qué medida contribuye la planificación del uso del suelo en su distrito?	Mucho, creo que la planificación ha permitido tener un plan urbano que nos conduce a generar desarrollo, solo falta plata hermano aun no podemos hacer el mercado de abastos moderno, porque no hay el financiamiento.

Nota. Elaboración propia

Distrito: Lurigancho - Chosica

Fecha: 07.10.2019

Autoridad: 12

Tabla 26

Tabla origina de desgravación, autoridad 12

N°	Preguntas	Respuestas
1	¿Puede darnos una apreciación general respecto a los suelos urbanos y la planificación de su distrito?	Sí, claro es importante para que se use el suelo hay que planearlos sino se usa como uno quiere.
2	¿Qué instrumentos de gestión, para la planificación territorial urbana, tiene la municipalidad a su cargo?	Un Plan de desarrollo urbano, un plan estratégico que se hizo el año pasado y un plan para la circulación vial y peatonal; que está vigente aún
3	¿Cuenta con la zonificación urbana para determinar la clasificación y ocupación del suelo urbano?	Sí, en el plan que le digo. ahí está la zonificación urbana del distrito
4	¿Utiliza los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, para planificar su emplazamiento urbano?	No, desconozco, eso lo hace otras áreas de acá del municipio; tendrías que ir a ver déjame ver..... Susana!! Quién ve ellos índice de qué hermano..... usos del suelo; ah ya catastro creo ve eso... allí te dan razón
5	¿Podría darnos detalles respecto a un diagnóstico de suelo urbanizable y no urbanizable, en su distrito, que permita le planificar?	Sí, los suelos urbanizables son los que hemos identificado y que se vienen respetando su uso; y hay zonas intangibles para otros usos que no pueden urbanizarse, ya constructoras han querido modificar la zonificación porque todo ello es comercio psss; y para eso el municipio pone mano dura.
6	¿Podría darnos un detalle respecto a los usos de suelos urbanos que se dan en su distrito?	Poco, creo que el suelo se define en el plan urbano del distrito en su zonificación, pero hay que trabajar mucho con la población si se desea algo bueno.
7	¿Qué dificultades tiene para la gestión y aplicación de los instrumentos de gestión territorial?	Bueno .....no hay ingeniero para que se implemente lo que se ha programado en el plan, necesitamos gente capacitada, a pesar de que estamos cerca no hay gente y lo otra plata pssss
8	¿En el planeamiento urbano contempla el modelo ideal de su estructura urbana y articulación vial?	Sí, los planes dicen eso, pero en sí no se tiene un modelo que la población lo Conozca...
9	¿Dentro del proceso de la gestión territorial, la participación social, es activa en su distrito, de qué manera contribuye en la toma de decisiones?	Sí, la población participa en eventos que nosotros convocamos en ese sentido la población ha ayudado mucho en el desarrollo del distrito.
10	¿En qué medida contribuye la planificación del uso del suelo en su distrito?	Mucho, creo que sin planificación no se podría ordenar una ciudad menos Lurigancho Chosica que hay más desorden y el suelo debe ser prioridad para el actual alcalde.

Nota. Elaboración propia

Tabla 27

Distrito: Lurigancho – Chosica

Fecha: 07.10.2019

Autoridad: 13

Tabla original de desgravación, autoridad 13

N°	Preguntas	Respuestas
1	¿Puede darnos una apreciación general respecto a los suelos urbanos y la planificación de su distrito?	Sí, creo que el distrito ha desarrollado en los últimos años; los usos del suelo han sido respetados por los planes urbanos que se vienen trabajando día a día, y planeamos el distrito en base a las normas y reglamentos que a la fecha rigen; los ingenieros de la municipalidad son los encargados y velan por que el distrito respete los usos del suelo y planifique el distrito para el futuro.
2	¿Qué instrumentos de gestión, para la planificación territorial urbana, tiene la municipalidad a su cargo?	Los que recuerdo son el Plan de desarrollo urbano, el plan de seguridad ciudadana, el plan estratégico al 2021, los planes de gobierno de todos los candidatos que fueron a las elecciones y los planes de desarrollo concertado al 2022.
3	¿Cuenta con la zonificación urbana para determinar la clasificación y ocupación del suelo urbano?	Sí, así es, hay una zonificación urbana que respeta los usos y ocupación de los suelos.
4	¿Utiliza los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, para planificar su emplazamiento urbano?	Eso lo determinan los ingenieros de la municipalidad, pero considero que, si es un parámetro para edificaciones y planificar el distrito en el uso y ocupación del suelo, considero que sí está siendo usado.
5	¿Podría darnos detalles respecto a un diagnóstico de suelo urbanizable y no urbanizable, en su distrito, que permita le planificar?	Sí, acá el suelo está muypreciado y cuesta mucho; planificar es la mejor decisión que se tiene, pero.....urbanísticamente se puede ver en la zonificación que se hizo en el año 2010 con los anteriores gobiernos, sin embargo, se hizo muchos cambios de uso son respecto a los suelos no urbanizables que fueron generalmente los rurales.
6	¿Podría darnos un detalle respecto a los usos de suelos urbanos que se dan en su distrito?	Sí, los usos más comunes es el de la vivienda y el comercio pequeño, uso recreacional y de infraestructura para colegios, hospitales y postas, servicios públicos. Si se respeta la zonificación urbana en este sentido.
7	¿Qué dificultades tiene para la gestión y aplicación de los instrumentos de gestión territorial?	Ninguno, pero claro se requiere más dinero o financiamiento del Estado para la realización de los proyectos que se determinan en los planes urbanos.
8	¿En el planeamiento urbano contempla el modelo ideal de su estructura urbana y articulación vial?	¿Qué es eso? Ah ya.... Claro ps, el modelo urbano de Lurigancho es ser un distrito moderno y se determina en el plan de desarrollo urbano y todos los otros con los que cuenta el distrito.
9	¿Dentro del proceso de la gestión territorial, la participación social, es activa en su distrito, de qué manera contribuye en la toma de decisiones?	Sí, acá participa mucho la población en las decisiones que se toman; es decir es conjunta no se hace nada si no se consulta; es más, los presupuestos participativos son un mecanismo para tal propósito.
10	¿En qué medida contribuye la planificación del uso del suelo en su distrito?	Mucho, es importante que se aplique la planificación para cuidar el suelo.... Por eso se ha venido salvaguardando los usos y sobre todo los lugares con mayor rentabilidad que estos tienen.

Tabla 28

Tabla original de desgravación, autoridad 14

N°	Preguntas	Respuestas
1	¿Puede darnos una apreciación general respecto a los suelos urbanos y la planificación de su distrito?	Creo que se viene planificando de acuerdo nuestras posibilidades, hay cierto desinterés del Estado de darnos el apoyo en este tema, las normas se respetan, pero es en base a lo que nosotros podemos.
2	¿Qué instrumentos de gestión, para la planificación territorial urbana, tiene la municipalidad a su cargo?	Tenemos un plan de más de 7 años y estamos desarrollando uno nuevo acá en el distrito; creo que debemos tenerlo para junio ya...
3	¿Cuenta con la zonificación urbana para determinar la clasificación y ocupación del suelo urbano?	Sí hay un plan urbano donde se zonifica el distrito y está asociado al suelo
4	¿Utiliza los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, para planificar su emplazamiento urbano?	Sí, eso es importante Conozco de cerca esto porque estuve apoyando en el proyecto del plan y allí mencionamos que el suelo es importante para el distrito y su uso está basado en estos parámetros para respetarlos.
5	¿Podría darnos detalles respecto a un diagnóstico de suelo urbanizable y no urbanizable, en su distrito, que permita le planificar?	El suelo urbanizable es costoso ahora, se hapreciado mucho en los últimos años porque primero no se planificaba y se hacían viviendas donde sea, ahora con el plan se tiene ciertas restricciones para el uso, y el no urbanizable también.
6	¿Podría darnos un detalle respecto a los usos de suelos urbanos que se dan en su distrito?	Sí, la mayor parte es vivienda y usos múltiples para las escuelas, salud y recreación. Pero un alto porcentaje es vivienda y los comercios pequeños tenemos poca industria en esta zona.
7	¿Qué dificultades tiene para la gestión y aplicación de los instrumentos de gestión territorial?	El dinero, no se cuenta con los recursos apropiados, y lo que se tiene se gasta en infraestructura, y servicios a la comunidad; los planes que se hacen generalmente no se implementan por falta de recursos económicos.
8	¿En el planeamiento urbano contempla el modelo ideal de su estructura urbana y articulación vial?	Sí, como le digo el Estado no nos da los instrumentos para lograr que nuestro distrito salga adelante, planeamos nuestros distritos con un plan que lo hemos actualizado el año pasado, pero queremos que el Estado nos apoye capacitando en estos temas que hay problemas acá.
9	¿Dentro del proceso de la gestión territorial, la participación social, es activa en su distrito, de qué manera contribuye en la toma de decisiones?	Sí, la gente está muy comprometida con el desarrollo del distrito, participa y están agrupadas en asociaciones de viviendas por manzanas y zonas.
10	¿En qué medida contribuye la planificación del uso del suelo en su distrito?	Mucho, sin planificación no tuviéramos nada.

Nota. Elaboración propia

Tabla 29

Distrito: Lurigancho - Chosica

Fecha: 08.10.2019

Autoridad: 15

Tabla original de desgravación, autoridad 15

N°	Preguntas	Respuestas
1	¿Puede darnos una apreciación general respecto a los suelos urbanos y la planificación de su distrito?	Sí, creo que el distrito ha venido planificando su espacio en base a los usos que se dan en las normas, acá hay deficiencias para proyectar el distrito como quisiéramos, pero en la medida de lo posible respetamos las normas.
2	¿Qué instrumentos de gestión, para la planificación territorial urbana, tiene la municipalidad a su cargo?	El plan urbano y de gestión y desarrollo concertado 2016-2021, y el plan de presupuesto participativo que aún está vigente.
3	¿Cuenta con la zonificación urbana para determinar la clasificación y ocupación del suelo urbano?	Sí hay zonificación acá en Lurigancho, es esencial este mapa que trabajamos así desde muchos años; por ello todo lo que se quiera hacer se consulta a este mapa.
4	¿Utiliza los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, para planificar su emplazamiento urbano?	La verdad desconozco, pero sí respetamos las normas de ocupación de los suelos, su ocupación está en función a los parámetros de edificación y las normas que trabajamos con los ingenieros en la muni.
5	¿Podría darnos detalles respecto a un diagnóstico de suelo urbanizable y no urbanizable, en su distrito, que permita le planificar?	Sí, el suelo urbanizable es donde se puede vivir y el que no es imposible a pesar de que hay....mmmm invasores que no hacen caso a las zonas intangibles que hay aca en SJL, por ello la autoridad está en constante vigilancia para estos malos ciudadanos que incentivan la informalidad.
6	¿Podría darnos un detalle respecto a los usos de suelos urbanos que se dan en su distrito?	Sí, el mayor uso es de vivienda, poco comercio y los otros usos como recreación y áreas libres, y los agrícolas que están fuera del casco urbano del distrito.
7	¿Qué dificultades tiene para la gestión y aplicación de los instrumentos de gestión territorial?	Bueno lo usual no hay presupuesto para gastar en lo que la gente te pide no.... Hay que pedirle más al meff pss jajaja
8	¿En el planeamiento urbano contempla el modelo ideal de su estructura urbana y articulación vial?	Sí, contemplamos que nuestro distrito desarrolle más por los muchachos que hay acá, hay bastantes jóvenes que agarraran la pota y lo primero que hay que hacer es ver el futuro y que más si le dejamos un buen distrito.
9	¿Dentro del proceso de la gestión territorial, la participación social, es activa en su distrito, de qué manera contribuye en la toma de decisiones?	Sí, el pueblo tiene toda la palabra en los asuntos del desarrollo urbano, acá en Lurigancho no se da la espalda al pueblo, ellos participan no por algo le dije que hay un plan de presupuesto participativo, allí entra la gente.
10	¿En qué medida contribuye la planificación del uso del suelo en su distrito?	Mucho, acabamos de hacer algunas obras y respetamos los usos del suelo en base al plan urbano que hay en el distrito, creo que se trabaja muy bien en este aspecto.

Nota. Elaboración propia

Tabla 30

Distrito: Chaclacayo

Fecha: 08.10.2019

Autoridad: 16

Tabla original de desgravación, autoridad 16

N°	Preguntas	Respuestas
1	¿Puede darnos una apreciación general respecto a los suelos urbanos y la planificación de su distrito?	Sí, el suelo residencial y comercial son los que más puede apreciarse en el plano de zonificación del distrito; hay zonas industriales de industria liviana y poca industria grande.
2	¿Qué instrumentos de gestión, para la planificación territorial urbana, tiene la municipalidad a su cargo?	Sí, se tiene un plano de zonificación que fue aprobado en el año 2007 pero que se actualizó en el 2018. Con eso aún trabajamos.
3	¿Cuenta con la zonificación urbana para determinar la clasificación y ocupación del suelo urbano?	Sí, el plano que le mencione psss
4	¿Utiliza los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, para planificar su emplazamiento urbano?	Sí, el plano de zonificación es producto de ello.
5	¿Podría darnos detalles respecto a un diagnóstico de suelo urbanizable y no urbanizable, en su distrito, que permita le planificar?	Sí, un 60% del distrito es urbanizable más o menos el resto es otras áreas para recreación y libres...
6	¿Podría darnos un detalle respecto a los usos de suelos urbanos que se dan en su distrito?	El uso más dado es residencial y comercial como le mencione...hay zonas de equipamiento para la salud educación a través de escuelas, postas médicas y otras que son parte de la zonificación urbana aprobada.
7	¿Qué dificultades tiene para la gestión y aplicación de los instrumentos de gestión territorial?	Dinero nada más, sin ello no se hace nada... si se tuvieran los recursos suficientes esto sería otra cosa.
8	¿En el planeamiento urbano contempla el modelo ideal de su estructura urbana y articulación vial?	Sí, nuestro modelo ideal es ser un distrito que esté desarrollado tomando como base la actual tecnología, que sea un distrito moderno y seguro lógicamente.
9	¿Dentro del proceso de la gestión territorial, la participación social, es activa en su distrito, de qué manera contribuye en la toma de decisiones?	Sí, acá en Chaclacayo por ser un distrito pequeño y está en una zona aislada de la urbe Lima Metropolitana, el pueblo se Conoce todo y participa con mayor razón.
10	¿En qué medida contribuye la planificación del uso del suelo en su distrito?	Sí es importante porque la planificación se usa en los planes que tenemos o sea los que se aplican en el distrito.

Nota. Elaboración propia

Tabla 31

Tabla original de desgravación, autoridad 17

**Distrito: Chaclacayo**  
 Fecha: 08.10.2019  
 Autoridad: 17 -Arquitecto

N°	Preguntas	Respuestas
1	¿Puede darnos una apreciación general respecto a los suelos urbanos y la planificación de su distrito?	Sí, claro considero que son dos elementos importantes para el desarrollo de un distrito o provincia, creo que sin planificación no se puede saber qué usos le damos al suelo y menos sus procesos de ocupación y emplazamiento
2	¿Qué instrumentos de gestión, para la planificación territorial urbana, tiene la municipalidad a su cargo?	Plan urbano, plan de riesgos de desastres, planes estratégicos y planes de seguridad ciudadana, que está mucho la delincuencia que pulula por el distrito; ojo en este distrito se hacen muchos planes de prevención porque la zona siempre sufre problemas de riesgos naturales.
3	¿Cuenta con la zonificación urbana para determinar la clasificación y ocupación del suelo urbano?	Sí, así es, está definido en el plan de desarrollo urbano del distrito
4	¿Utiliza los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, para planificar su emplazamiento urbano?	Sí, por supuesto, nos ayudan a determinar no solo el uso sino el ordenamiento de la ciudad y su proceso de emplazamiento de nuevas zonas, acá se hacen muchas veces los casos de zonificación para tal propósito
5	¿Podría darnos detalles respecto a un diagnóstico de suelo urbanizable y no urbanizable, en su distrito, que permita le planificar?	Sí, el suelo urbanizable está determinado de manera planificada en los planes del distrito y el no urbanizable está restringido en estos mismos.
6	¿Podría darnos un detalle respecto a los usos de suelos urbanos que se dan en su distrito?	Sí, la vivienda .. Qué más puedo decirte. Otros usos son de acuerdo al reglamento urbano
7	¿Qué dificultades tiene para la gestión y aplicación de los instrumentos de gestión territorial?	...Money.. nada más eso! jajajaaja
8	¿En el planeamiento urbano contempla el modelo ideal de su estructura urbana y articulación vial?	Mmm a qué te refieres con modelo ideal, bueno no tenemos un plan de ordenamiento territorial pero el plan urbano contempla varias cosas como instrumentos internos y externos y el modelo del distrito se define ahí.
9	¿Dentro del proceso de la gestión territorial, la participación social, es activa en su distrito, de qué manera contribuye en la toma de decisiones?	Sí participa en los presupuestos participativos, sobre todo. Son muy vigilantes de los gastos que se hacen en el distrito.
10	¿En qué medida contribuye la planificación del uso del suelo en su distrito?	Mucho, la planificación del distrito toma en cuenta este parámetro del suelo para su uso y ocupación.

Nota. Elaboración propia

Tabla 32

Tabla original de desgravación, autoridad 18

Distrito: Chaclacayo

Fecha: 08.10.2019

Autoridad: 18

N°	Preguntas	Respuestas
1	¿Puede darnos una apreciación general respecto a los suelos urbanos y la planificación de su distrito?	El suelo está muy bien tratado en los planes de gestión local, así que en este distrito si planificamos el suelo.
2	¿Qué instrumentos de gestión, para la planificación territorial urbana, tiene la municipalidad a su cargo?	Plan urbano y plan estratégico y se ha consolidados los planes de gobierno municipal. Que han servido de ayuda a la actual gestión, pero si tenemos planes para eso.
3	¿Cuenta con la zonificación urbana para determinar la clasificación y ocupación del suelo urbano?	Sí hay un plano de zonificación urbana. Allí está pegado en la pared manya ¡!!
4	¿Utiliza los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, para planificar su emplazamiento urbano?	Sí, el área de catastro y de infraestructura ve eso. El área de planeamiento también lo consolida
5	¿Podría darnos detalles respecto a un diagnóstico de suelo urbanizable y no urbanizable, en su distrito, que permita le planificar?	Sí, el área urbana para las viviendas es muy cotizado hay muchas zonas que se han otorgado a las empresas para construir viviendas a montones. También el área industrial y de comercio a crecido en los últimos años y eso es un boom en este año sobre todo cuando vemos viviendas por todo lugar...
6	¿Podría darnos un detalle respecto a los usos de suelos urbanos que se dan en su distrito?	Sí, lo que le dije de vivienda eso está en rojo en el plano de la zonificación pegada allí.....(Señala el plano pegado)
7	¿Qué dificultades tiene para la gestión y aplicación de los instrumentos de gestión territorial?	Bueno la principal que todo está en papel nomas... poco se ha hecho por falta de financiamiento, el distrito no cuenta con todo...
8	¿En el planeamiento urbano contempla el modelo ideal de su estructura urbana y articulación vial?	Sí claro, el modelo del distrito está determinado por los mismos pobladores quienes deben empujar su desarrollo se define en los planes de desarrollo urbano que cuenta el municipio, se quiere un distrito ideal pujante y con mucho desarrollo
9	¿Dentro del proceso de la gestión territorial, la participación social, es activa en su distrito, de qué manera contribuye en la toma de decisiones?	Sí participa en todo acto y decisión que se tome... acá sin el pueblo no se puede hacer nada, ellos tienen la palabra.
10	¿En qué medida contribuye la planificación del uso del suelo en su distrito?	Mucho, con el plan urbano y los planes del desarrollo estamos cuidando el suelo porque allí se gráfica y representa la zonificación en base a su uso y ocupación en todo el distrito.

Nota. Elaboración propia

Tabla 33

Tabla original de desgravación, autoridad 19

Distrito: La Molina

Fecha: 08.10.2019

Autoridad: 19

N°	Preguntas	Respuestas
1	¿Puede darnos una apreciación general respecto a los suelos urbanos y la planificación de su distrito?	Poco hermano eso en detalle lo sabe los ingenieros con los que trabajamos, pero a grosso modo creo que Chaclacayo es el único distrito que planifica su espacio..... ve date una vuelta y compruébalo...
2	¿Qué instrumentos de gestión, para la planificación territorial urbana, tiene la municipalidad a su cargo?	Plan urbano, plan de desarrollo concertado, plan de seguridad ciudadana, no recuerdo otros; haaaaa también el plan para proteger a las personas de los huaycos y los derrumbes... ..sí así seguridad física.
3	¿Cuenta con la zonificación urbana para determinar la clasificación y ocupación del suelo urbano?	Sí en el plan que te dije.... O sea, al plan desarrollo urbano
4	¿Utiliza los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, para planificar su emplazamiento urbano?	No, desconozco
5	¿Podría darnos detalles respecto a un diagnóstico de suelo urbanizable y no urbanizable, en su distrito, que permita le planificar?	Sí, hay varias urbanizaciones en el distrito producto de que se planeó en un plan, y el no urbanizable se viene dando todo lo contrario. Porque el suelo ahora acá cuesta mucho.
6	¿Podría darnos un detalle respecto a los usos de suelos urbanos que se dan en su distrito?	Sí, eso también se lo delego a mis ingenieros que saben más de esto... hay un plan de zonificación que se lo puedo dar para que vea que hay muchas zonas por urbanizar si se desearía...
7	¿Qué dificultades tiene para la gestión y aplicación de los instrumentos de gestión territorial?	Plata nomas, sin plata no se hace nada hermanón.... jejejejeje
8	¿En el planeamiento urbano contempla el modelo ideal de su estructura urbana y articulación vial?	Sí hay formas como concebir un modelo, pero el nuestro creo que es ideal en el sentido que se gestiona en base a resultados, fíjate nos propusimos hacer la recoleta acá en el distrito y allí esta, o sea cuando se trazan objetivos concretos y el pueblo le da el visto bueno ese es el modelo más ideal que cualquiera que podemos verlo desde el escritorio.
9	¿Dentro del proceso de la gestión territorial, la participación social, es activa en su distrito, de qué manera contribuye en la toma de decisiones?	Sí, la gente está metida en esta vaina. participa sin desinterés, creo que el alcalde es buena persona y lo quieren mucho, y la población participa, regularmente cuando se da para priorizar lo que se va a hacer... como se llama eso.... Participación ciudadana algo así.
10	¿En qué medida contribuye la planificación del uso del suelo en su distrito?	

Nota. Elaboración propia

Tabla 34

Tabla original de desgravación, autoridad 20

Distrito: La Molina

Fecha: 08.10.2019

Autoridad: 20

N°	Preguntas	Respuestas
1	¿Puede darnos una apreciación general respecto a los suelos urbanos y la planificación de su distrito?	¿Sí, de qué se trata?... ah ya... claro acá hacemos planificación urbana porque tenemos capacitados a ingenieros que nos ayudan en eso, por lo tanto, está sujeto al plan que tenemos trabajando hasta la fecha, se respeta la zonificación en todo momento.
2	¿Qué instrumentos de gestión, para la planificación territorial urbana, tiene la municipalidad a su cargo?	El plan urbano de desarrollo de cara al 2021, si tenemos con ello venimos haciendo muchas cosas positivas para el pueblo.
3	¿Cuenta con la zonificación urbana para determinar la clasificación y ocupación del suelo urbano?	Sí, por supuesto, es básico para planear el distrito...
4	¿Utiliza los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, para planificar su emplazamiento urbano?	¿Entiendo que sí..... sino el distrito sería un caos, creo que es para optimizar el suelo verdad? Bueno entiendo que cuando crece la población hay que planificar dónde debe asentarse y en ese sentido sí es responsable desde muchas décadas.
5	¿Podría darnos detalles respecto a un diagnóstico de suelo urbanizable y no urbanizable, en su distrito, que permita le planificar?	En nuestro distrito como le dije se respeta la zonificación y aquello que no está para urbanizarse simplemente no le otorgamos las licencias, así haya mucho poder económico de por medio.
6	¿Podría darnos un detalle respecto a los usos de suelos urbanos que se dan en su distrito?	En el distrito hay más viviendas y comercio... áreas verdes y de equipamiento urbano.
7	¿Qué dificultades tiene para la gestión y aplicación de los instrumentos de gestión territorial?	Financiamiento de las obras, el recorte presupuestal dificulta poner en marcha nuestros proyectos.
8	¿En el planeamiento urbano contempla el modelo ideal de su estructura urbana y articulación vial?	Sí, queremos que nuestro distrito sea seguro y sobre todo que visores un desarrollo para nuestros hijos.
9	¿Dentro del proceso de la gestión territorial, la participación social, es activa en su distrito, de qué manera contribuye en la toma de decisiones?	La población es nuestro brazo derecho... sin ellos qué sería del distrito, nada, creo que le hemos dado su espacio de participación y seguimos haciéndolo.
10	¿En qué medida contribuye la planificación del uso del suelo en su distrito?	Mucho, sin planificación no hay desarrollo y sí tenemos claro eso.

Nota. Elaboración propia

**Tabla 35**

Tabla original de desgravación, autoridad 21

**Distrito: Santa Anita**

Fecha: 09.10.2019

Autoridad: 21

N°	Preguntas	Respuestas
1	¿Puede darnos una apreciación general respecto a los suelos urbanos y la planificación de su distrito?	Sí, por supuesto sin planificación urbana no se podría planificar el uso y ocupación del suelo eso es claro y la política de gobierno de este municipio es tomar en cuenta todas las herramientas legales para cumplirlas. Claro, dentro de nuestras funciones he allí el sector que debe apoyarnos en eso...
2	¿Qué instrumentos de gestión, para la planificación territorial urbana, tiene la municipalidad a su cargo?	Plan integral de desarrollo de Santa Anita, plan estratégico y plan de seguridad ciudadana, ah ya también el plan de desarrollo concertado. Los planos de zonificación urbana también.
3	¿Cuenta con la zonificación urbana para determinar la clasificación y ocupación del suelo urbano?	Sí, así es, como le dije anteriormente...
4	¿Utiliza los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, para planificar su emplazamiento urbano?	Sí creo... esos usos... mmmmmm se utilizan para que no se ocupen lugares donde no hay que construir y sí claro... la zonificación dice eso, pero acá a veces juega mucho la corrupción para dar donde sea en construcción.
5	¿Podría darnos detalles respecto a un diagnóstico de suelo urbanizable y no urbanizable, en su distrito, que permita le planificar?	No tengo mucho detalle. Pero creo que eso es una competencia del área de catastro quien ve en base a la zonificación urbana y hay mucha área que se viene urbanizando gracias a los cambios de usos del suelo.... Que se hace como si nada acá.
6	¿Podría darnos un detalle respecto a los usos de suelos urbanos que se dan en su distrito?	Sí, ya le dije los usos están definidos en los planos de zonificación urbana
7	¿Qué dificultades tiene para la gestión y aplicación de los instrumentos de gestión territorial?	Dinero..... dinero y bendito dinero, si no hay dinero no hay nada hermano y ahora el estado se hace bolas para darnos...
8	¿En el planeamiento urbano contempla el modelo ideal de su estructura urbana y articulación vial?	Sí, cuando planificamos vemos que queremos del distrito en este sentido Santa Anita ha dado un salto para cuando fue en los años 90 que todo era posible ahora somos un modelo a seguir.
9	¿Dentro del proceso de la gestión territorial, la participación social, es activa en su distrito, de qué manera contribuye en la toma de decisiones?	La población participa en todo momento... hay voluntad sobre todo de las personas que viven alosa acá.
10	¿En qué medida contribuye la planificación del uso del suelo en su distrito?	Mucho, sin planificación no buenos usos de suelo ni menos lugares para su ocupación óptima.... Eso es en resumen

Nota. Elaboración propia

Tabla 36

Distrito: Sata Anita

Fecha: 09.10.2019

Autoridad: 22

Tabla original de desgravación, autoridad 22

N°	PREGUNTAS	RESPUESTAS
1	¿Puede darnos una apreciación general respecto a los suelos urbanos y la planificación de su distrito?	El suelo es importante para nuestro distrito, creo que es la razón de ser del municipio. No se puede desarrollar si no damos buen uso al suelo y sobre todo enmarcado en las leyes y reglamentos, y para ello se necesita planificarlo. Y el municipio hace uso de las herramientas que tiene.
2	¿Qué instrumentos de gestión, para la planificación territorial urbana, tiene la municipalidad a su cargo?	Tenemos el Plan integral de desarrollo urbano, plan municipal, planes estratégicos entre otros que son quienes usamos ahora.
3	¿Cuenta con la zonificación urbana para determinar la clasificación y ocupación del suelo urbano?	Sí hay zonificación acá
4	¿Utiliza los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, para planificar su emplazamiento urbano?	Sí, los ingenieros del área de infraestructura y quienes otorgan las licencias se encargan de ver eso. Pero supongo que sí. Ya que es importante para desarrollar el distrito.
5	¿Podría darnos detalles respecto a un diagnóstico de suelo urbanizable y no urbanizable, en su distrito, que permita le planificar?	Sí las zonas urbanizables y no urbanizables están contempladas en el mapa de zonificación urbana, a pesar de que se cambia mucho...
6	¿Podría darnos un detalle respecto a los usos de suelos urbanos que se dan en su distrito?	Sí claro... el suelo es importante pero acá se vende mucho el suelo a precios irrisorios porque no se tiene bien definido...
7	¿Qué dificultades tiene para la gestión y aplicación de los instrumentos de gestión territorial?	Mucho pero ahí caminamos con ellas. Falta dinero para implementar todo lo que pensamos y la gente pide... el MEF es quien nos traba a veces.
8	¿En el planeamiento urbano contempla el modelo ideal de su estructura urbana y articulación vial?	Sí, el modelo ideal de nuestro distrito se enmarca en ser un distrito ordenado y desarrollado en toda su extensión con un ambiente sostenible y que la gente tenga un buen hábitat para vivir.
9	¿Dentro del proceso de la gestión territorial, la participación social, es activa en su distrito, de qué manera contribuye en la toma de decisiones?	Sí, la población participa mucho.....
10	¿En qué medida contribuye la planificación del uso del suelo en su distrito?	Mucho, no por algo tenemos planes y programas que nos dicen por dónde ir... a pesar de las malas autoridades que hemos tenido.

Nota. Elaboración propia

Tabla 37

Tabla original de desgravación, autoridad 23

Distrito: Santa Anita

Fecha: 09.10.2019

Autoridad: 23

N°	Preguntas	Respuestas
1	¿Puede darnos una apreciación general respecto a los suelos urbanos y la planificación de su distrito?	Sí, el suelo urbano se ha incrementado porque hay más demanda de la vivienda, Lima Metropolitana, ya no soporta más migración del campo, la gente se viene sin saber que hay déficit de viviendas, a pesar de que puede haber construcción...pero no es para la gente de afuera, y creo que necesitamos planificar más esto.
2	¿Qué instrumentos de gestión, para la planificación territorial urbana, tiene la municipalidad a su cargo?	Plan de Desarrollo Concertado es el más usual y los estratégicos que son por áreas de trabajo, hay planes urbanos también donde se zonifica el suelo que haces mención anteriormente.
3	¿Cuenta con la zonificación urbana para determinar la clasificación y ocupación del suelo urbano?	Sí, claro, en el plan está eso...y se zonifica para que no haya desorden.
4	¿Utiliza los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, para planificar su emplazamiento urbano?	Imagínate si no se usara eso sería más el problema. Un caos y desorden total.
5	¿Podría darnos detalles respecto a un diagnóstico de suelo urbanizable y no urbanizable, en su distrito, que permita le planificar?	Sí, los suelos que son urbanizables están definidos en la zonificación urbana también lo que no se deben urbanizar... todo eso está, ahora que se respete es otra vaina...
6	¿Podría darnos un detalle respecto a los usos de suelos urbanos que se dan en su distrito?	Acá prima la vivienda familiar...seguida de otros usos urbanos y de recreación para los chicos.
7	¿Qué dificultades tiene para la gestión y aplicación de los instrumentos de gestión territorial?	Que el MEF no te da así nomás para que puedas hacer todo lo que dicen tus planes ps..... si se tuviera dinero creo que sería ideal para hacer todo lo que Santa Anita quiere.
8	¿En el planeamiento urbano contempla el modelo ideal de su estructura urbana y articulación vial?	Mire ingeniero... .. ¿Ingeniero eres no?... bueno acá en Santa Anita es un distrito modelo para otros los demás de Lima Metropolitana, así como Miraflores y San Isidro fue en su época, acá se logró que en esta parte se siga un modelo desarrollador de talentos y sobre todo de gente emprendedora, se ve a Santa Anita un distrito modelo para los otros
9	¿Dentro del proceso de la gestión territorial, la participación social, es activa en su distrito, de qué manera contribuye en la toma de decisiones?	Sí, el pueblo participa en todas las reuniones que se convoca para todo. Están organizados por zonas.
10	¿En qué medida contribuye la planificación del uso del suelo en su distrito?	Muchas maneras se pueden ver esto... primero acá se planifica todo, lo que no se puede planificar nomás es a los corruptos que hay en todo lado, pero nuestro desarrollo si se planifica y mucho más.

Tabla 38

Tabla original de desgravación, autoridad 24

Distrito: Santa Anita

Fecha: 09.10.2019

Autoridad: 24

N°	Preguntas	Respuestas
1	¿Puede darnos una apreciación general respecto a los suelos urbanos y la planificación de su distrito?	Sí, el suelo urbano se aprecia y es bien cotizado y sobre todo se planifica su uso, claro que también los asentamientos humanos no son cosa que digamos.... qué bueno, pero hasta en eso ya se está viendo.
2	¿Qué instrumentos de gestión, para la planificación territorial urbana, tiene la municipalidad a su cargo?	Plan urbano, plan desarrollo concertado, de seguridad física, plan estratégico y otro que no recuerdo, plan de habilitaciones súburbanas algo así....
3	¿Cuenta con la zonificación urbana para determinar la clasificación y ocupación del suelo urbano?	Sí, así es, con ello hemos hecho muchas obras, sin la zonificación el distrito sería un caos.
4	¿Utiliza los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, para planificar su emplazamiento urbano?	No creo que eso lo ven los arquitectos, en el área solo respondemos a lo que son las inspecciones urbanas para ver si se está construyendo de acuerdo a la zonificación, retiros y todo eso.
5	¿Podría darnos detalles respecto a un diagnóstico de suelo urbanizable y no urbanizable, en su distrito, que permita le planificar?	Sí hay zonas que no se pueden urbanizar acá, son intangibles eso ya se conoce y la propia población respeta, los actuales proyectos para urbanizar están contemplado en los planes urbanos que manejamos.
6	¿Podría darnos un detalle respecto a los usos de suelos urbanos que se dan en su distrito?	No trabajo en el campo, pero creo que los usos del suelo son importantes para frenar la informalidad que hay acá en el distrito.
7	¿Qué dificultades tiene para la gestión y aplicación de los instrumentos de gestión territorial?	La verdad amigo, no es dificultad hacer lo que se proyecta en los planes, el problema es que los recursos que nos da el Estado son limitados y no se puede hacer todo psss..
8	¿En el planeamiento urbano contempla el modelo ideal de su estructura urbana y articulación vial?	Sí claro, queremos un distrito saludable ordenado sin delincuencia, con desarrollo y sobre todo que promocióne el trabajo para los más jóvenes, quienes conduran algún día los destinos del distrito.
9	¿Dentro del proceso de la gestión territorial, la participación social, es activa en su distrito, de qué manera contribuye en la toma de decisiones?	Sí, la gente participa en todo evento que el municipio convoca eso sí es lo mejor que se tiene de la gente de Chaclacayo.
10	¿En qué medida contribuye la planificación del uso del suelo en su distrito?	Mucho, creo que la planificación del distrito se basa en lograr en el futuro lo que se desea ser, por ello ...mmm está bien que se planifique y acá lo hacemos con las herramientas que tenemos, y más aún somos celosos del suelo, más aún cuando se trata de traficar con ello.

Nota. Elaboración propia

### 4.3. Resultados sobre la identificación de la ocupación del suelo, para implementar la planificación territorial, en el área del Cono Urbano de Lima Este

#### 4.3.1. Clasificación del suelo urbano del Cono Urbano Lima Este

Para clasificar la ocupación predominante y la posibilidad de aprovechamiento de su uso, acorde al valor y características que determinarían si es adecuado e inadecuado para el desarrollo urbano; se propone la siguiente clasificación del suelo (Tabla 39).

**Tabla 39**

#### *Clasificación del suelo urbano de Lima Este*

<b>Tipo de área</b>	<b>Descripción</b>
Urbana	aquel que cuenta con la preexistencia de servicios, equipamientos y/o infraestructura básica y en la que se viene dando la ocupación y/o habitabilidad en dichos territorios llevando a cabo procesos y dinámicas urbanas.
Urbanizable	que está destinado para la expansión futura de la ciudad cuya transformación es considerada adecuada por el Plan Metropolitano.
No urbanizable	aquel que no posee valor adecuado para el desarrollo urbano por lo que debe ser preservado y/o protegido.

*Nota.* Elaboración propia

El área no urbanizable en Lima Metropolitana, las normas relacionadas a la ocupación del suelo, fueron las siguientes (Tabla 40 y 41).

Tabla 40

*Normativa de los usos del suelo Lima Metropolitana, 2017*

PLANMET	D.S. N°022-2016-VIVIENDA. Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano	Ordenanza N°228 Clasificación de suelo
a) Suelo Urbano, las áreas actualmente ocupadas; incluye al Área Central Metropolitana y al área ocupada de las Áreas Territoriales Inmediatas.	a) Área Urbana, área ubicada dentro de una jurisdicción municipal destinada a usos urbanos. Está constituida por áreas ocupadas con actividades urbanas, con servicios de agua, alcantarillado, electrificación, vías de comunicación y transporte. a.1) Área Urbana a.2) Área urbana con restricciones para su consolidación a.3) Área urbana en situación alto riesgo no mitigable	a) El área urbana se destinará a los usos residenciales, comerciales, industriales, recreacionales, parques zonales, equipamiento urbano, usos especiales, zonas de reglamentación especial y otros contenidos en el reglamento de Zonificación General de la ciudad
b) Suelo urbanizable, Es suelo Urbanizable, aquellas tierras declaradas por el Plan como áreas de expansión de corto plazo, mediano y largo plazo; así como las áreas para los asentamientos con actividades productivas.	b) Área de expansión urbana, Está constituida por las áreas destinadas para el crecimiento de la ciudad. b.1) Área de expansión urbana inmediata b.2) Área de expansión urbana de reserva	b) Área de expansión urbana, Comprende aquellos territorios para el futuro crecimiento de la Metrópoli, así como aquellos territorios de entorno necesarios para proporcionar a su población, las mejores condiciones ambientales, de seguridad y de habitabilidad. b1. Crecimiento urbano
c) Suelo No urbanizable, Constituye Suelo No Urbanizable las áreas clasificadas como Extraurbanas, que comprenden tierras no incluidas en ninguno de los tipos de suelo mencionados.	c) Área rural, área no habilitada como urbana con actividad agrícola. d) Área de protección, se encuentra bajo un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana	b.2) Protección por función Ambiental y Recreativa, b.3) Área de amortiguamiento, seguridad y Paisaje
c1. Suelo agrícola c2. Suelo de protección ecológica y de reserva c3. Suelo de recreación pública metropolitana		

*Fuente.* Municipalidad de Lima Metropolitana (MLM, 2017)

De acuerdo con las características determinadas en estudios urbanos, se consignaron los siguientes tipos de usos del suelo (Tabla 41).

Tabla 41

*Zonas de uso del suelo urbano*

<b>Tipo de Uso</b>	<b>Código</b>	<b>Características</b>
Residencial	R	Son áreas urbanas destinadas predominantemente al uso de vivienda, pudiendo tolerar además otros usos compatibles. Los planos de zonificación consignan: Zona de Densidad Alta (RDA), Zona de Densidad Media (RDM), y Zona de Densidad Baja (RDB).
Vivienda - Taller	I1-R	Son áreas urbanas destinadas al uso de vivienda de uso mixto (vivienda e industria elemental y complementaria); así como servicios públicos y comercio. Las actividades económicas que se desarrollen tendrán niveles de operación permisibles con el uso residencial.
Industrial	I	Son las áreas destinadas a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de transformación de productos. La zonificación es: Zona de Industria Pesada (I4), Zona de Gran Industria (I3), Zona de Industria Liviana (I2), y Zona de Industria Elemental (I1).
Comercial	C	Son las áreas destinadas a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de compra-venta de productos y servicios. La zonificación es Zona de Comercio Especializado (CE), de Comercio Metropolitano (CM), de Comercio Zonal (CZ), de Comercio Vecinal (CV). El comercio local no se señala en los planos, su localización es definida en los procesos de habilitación urbana.
Pre-Urbana	PU	Son las zonas o extensiones inmediatas al área urbana; en donde, pueden ser habilitadas para granjas o huertas. Corresponden a las áreas de expansión urbana inmediata.
Zona de recreación pública	ZRP	Son áreas que se encuentran ubicadas en zonas urbanas o de expansión urbana destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas, tales como: Plazas, Parques, Campos Deportivos, Juegos Infantiles y similares.
Usos especial	OU	Son áreas destinadas a la habilitación y funcionamiento de instalaciones como Centros cívicos, dependencias del Estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, marítimos, aéreos, establecimientos institucionales representativos del sector privado, nacional o extranjero, iglesias, asilos, etc. Estas zonas se registrarán por parámetros a la zonificación residencial o comercial.
Servicios Públicos Complementarios	SPP	Son las áreas destinadas a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de Educación (E) y Salud (H). Los planos de consignan: Educación Básica (E1), Educación Superior Tecnológica (E2), Educación Superior Universitaria (E3) y Educación Superior Post Grado (E4). Para Salud se consignan: Posta Médica (H1), Centro de Salud (H2), Hospital General (H3) y Hospital Especializado (H4). Estas zonas se registrarán por los parámetros a la zonificación residencial o comercial predominante en su entorno.
Zonas de Reglamentación Especial	ZRE	Son áreas urbanas y de expansión, con o sin construcción, con características particulares de orden físico, ambiental, social o económico, que serán desarrolladas con Planes Específicos para mantener o mejorar su proceso de desarrollo urbano-ambiental.
Zona monumental	ZM	Constituyen un tipo específico de ZRE, en donde se localizan bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación. Las intervenciones en este tipo de zonas se rigen según lo dispuesto en la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.
Zona Agrícola	ZA	constituida por las áreas rurales. 32.2 En las Áreas de Expansión Urbana de Reserva no se aplica la zonificación hasta que no sean clasificadas como Áreas de Expansión Urbana Inmediata.

*Nota. Construcción en base al D.S. N°022-2016-VIVIENDA.*

#### **4.3.2. Los usos del suelo urbano, en el Cono Lima Metropolitana Este**

El número de habitantes del Cono Este de Lima, en 2017, fue de 2 491,856 ha; siendo San Juan de Lurigancho el distrito con mayor población (1'038,495 personas); y ocupa el primer lugar entre los distritos con mayor población en todo Lima Metropolitana. Los usos del suelo en los distritos fue los siguientes.

**Distrito Ate.** Cuenta con 599,196 habitantes; el área residencial que ocupa el distrito es del 80% del total de área ocupada, diversificada en residencial con densidad alta, baja y media complementariamente con viviendas talleres; luego cuenta con suelos para el uso comercial zonificada como comercio vecinal, zonal y metropolitano que alcanza el 1.% seguida de las zonas industriales, representado por zonas con industria elemental y complementaria, industria liviana y gran industria que representa el 3%; zona de equipamiento en salud, educación, recreativa, paisajística y otros que llegan al 4%.

Las zonas residenciales, con mayor incidencia en la zona urbana marginal, en los espacios sociales denominados Asentamientos Humanos; la deficiencia se expresa en la carencia de adecuadas instalaciones y redes integrales que articulen el abastecimiento del agua potable, del desagüe y de la energía eléctrica a los domicilios de los Asentamiento Humanos incluidos los sectores públicos.

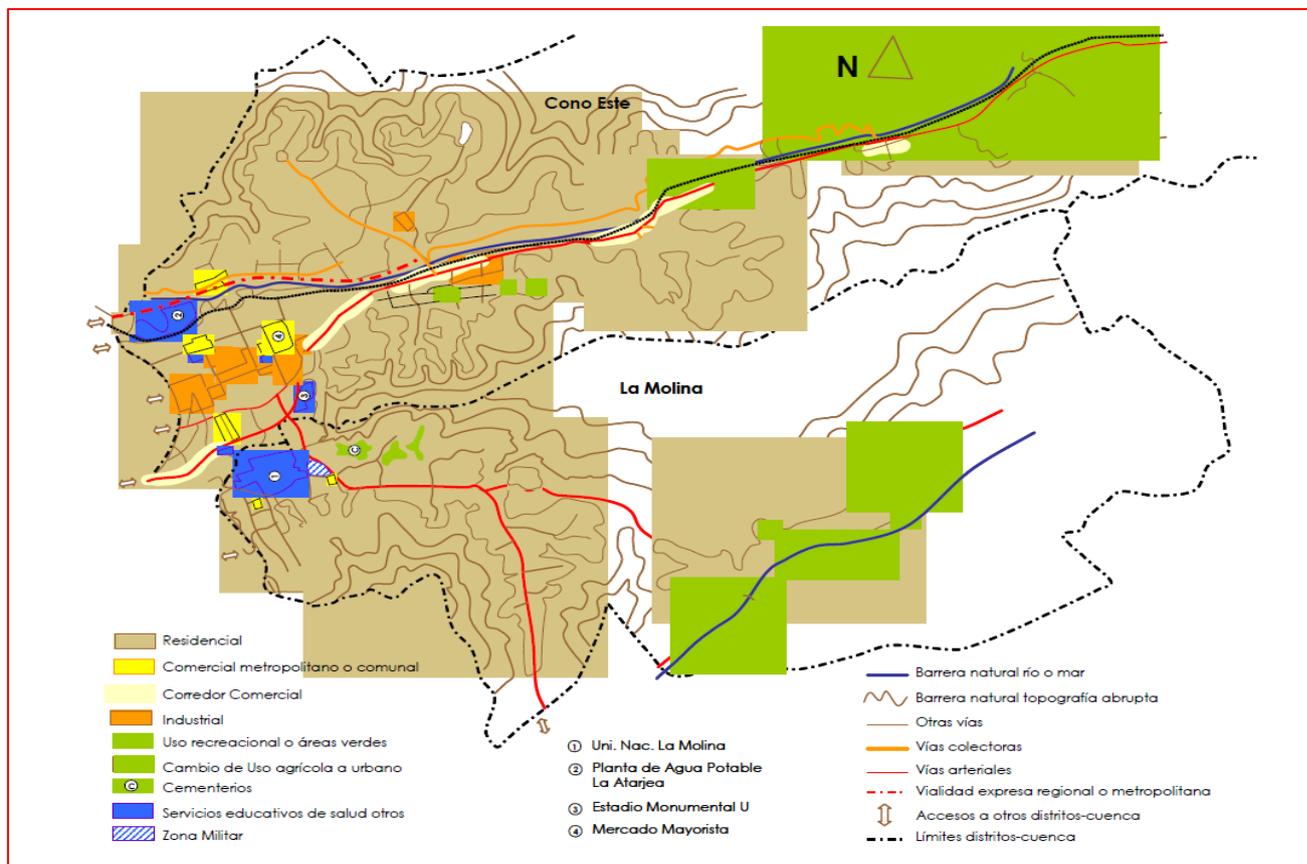
**Distrito Cieneguilla.** Cuenta con 34 684 habitantes; está ubicado en el distrito de Cieneguilla, al sureste de la ciudad de Lima Metropolitana; se caracteriza por tener zonas residenciales de densidad baja, muy baja y media, ocupando el 55% del distrito, con u comercio vecinal y zona exiguo que no supera el 1.5%; casas huertas y de recreación en un 27.5% con zonas industriales elementales y complementarias, industria liviana y pesada básica y especial, que está en un 2.0%, otro 2% están los equipamientos de salud, educación, áreas libres, usos públicos, y de protección especial.

**Distrito El Agustino.** Cuenta con 198 862 habitantes; tiene una extensión territorial de 12.54 km<sup>2</sup>, es un territorio cien por ciento urbana, no contando con zonas agrícolas, ni grandes extensiones de terreno para expansión urbana; está dividido en 07 sectores. La zonificación del distrito está regulada por la ordenanza N°1025–MML siendo la última actualización la ordenanza N°1800-MML del 01 de julio del 2014. Según el Plano de Zonificación de Lima Metropolitana, El Agustino es un distrito mayoritariamente residencial, de tipo de Residencial de Densidad Media, con reducidas zonas industriales ubicadas en forma dispersa a nivel del distrito.

**Distrito La Molina.** Cuenta con 140 679 habitantes; El distrito cuenca La Molina, está ubicado al Sureste del área metropolitana de Lima Metropolitana, y conforma junto con otros distritos lo que se denomina el Cono Este de la ciudad. Está integrado por los distritos de La Molina menos una parte integrada al Este, todo el distrito de Cieneguilla y una parte del distrito de Pachacamac. El distrito tiene una zonificación urbana caracterizada por residencial en un 82% del total, con zonas residenciales media, baja y muy baja, y con normas de zonificación y especificaciones normativas A11; con un exiguo 1% del suelo para el comercio vecinal y zonal, con zona de equipamiento de educación, salud y recreación pública; que es del 2.5% (Figura 23).

**Figura 23**

*Estructura funcional del uso del suelo de La Molina*



Fuente. Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI, 2017)

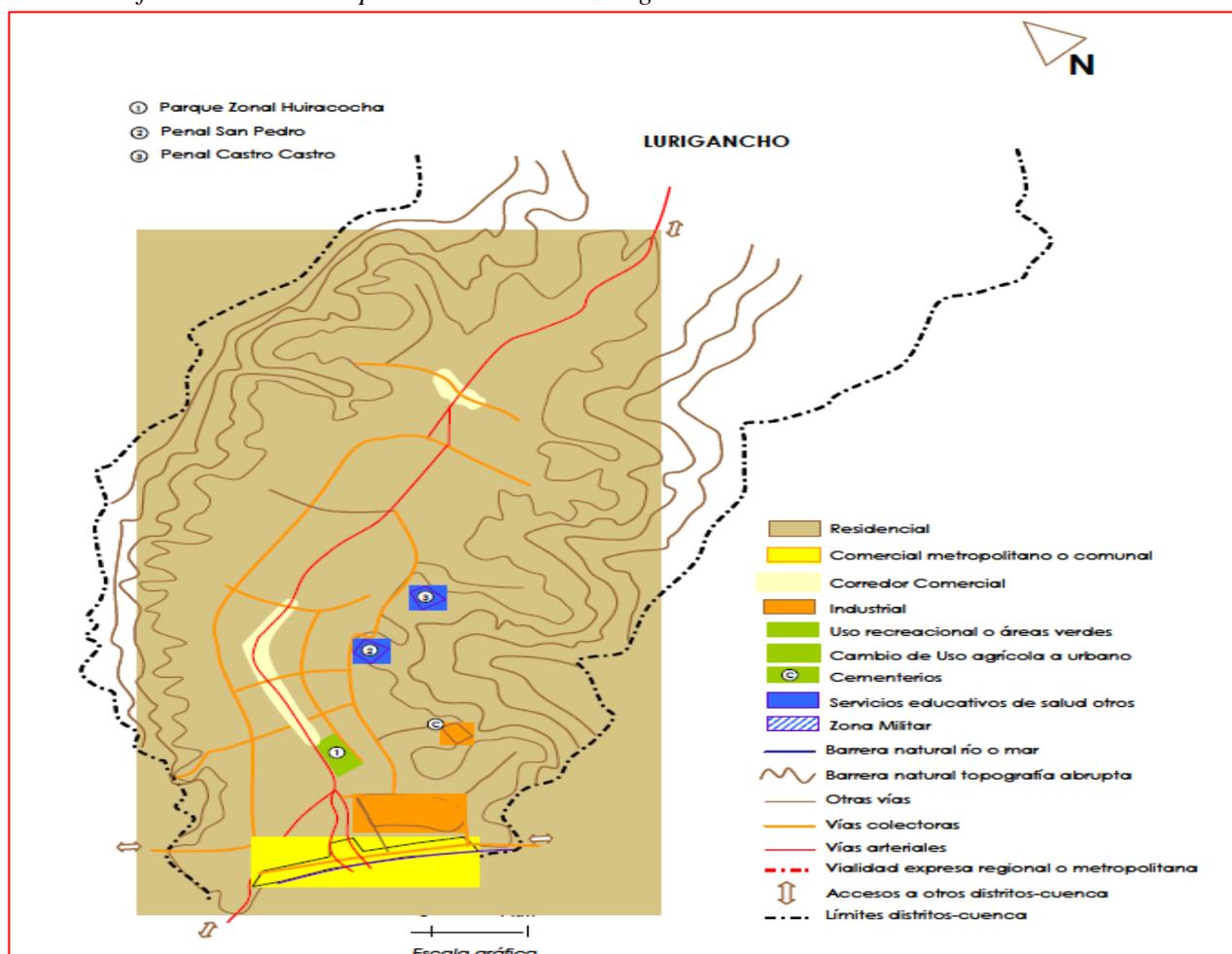
Tiene como barreras naturales al nordeste, al este y al sureste orografía de carácter montañoso. Su área es de 317.58 Km<sup>2</sup> que representa el 11.34% del total, con un área ocupada de un 12.79%, que indica un muy bajo nivel de ocupación, el cual se debe a sus condiciones orográficas y compuesto fundamentalmente de arena, que son prácticamente imposibles de ocupar y cuenta con una importante área agrícola. Tiene una distribución porcentual entre los diferentes usos según se muestra en gráfico a continuación.

**Distrito Lurigancho (Chosica).** Cuenta con 240 814 habitantes; ubicado al noreste de Lima Metropolitana, está integrado por el distrito de San Juan de Lurigancho menos la zona denominada Campoy al sureste y una pequeña parte del noreste de El Agustino que pertenece al distrito cuenca Centro.

Tiene como barreras naturales al oeste, al norte y al Este, de orografía de carácter montañoso, y al sureste tiene un límite natural con el río Rímac, tiene tres puentes, que lo conectan al sureste con el distrito de El Agustino y la Circunvalación. Tiene un área de 123.45 Km<sup>2</sup>, que representa el 9.31% del total, con un área ocupada de un 36.24%, este bajo nivel de ocupación se debe a sus condiciones orográficas que son muy difíciles de ocupar y que es un área de expansión, principalmente al nordeste, tiene una distribución porcentual entre los diferentes usos según se muestra en gráfico a continuación (Figura 24).

**Figura 24**

*Estructura funcional de la ocupación del suelo de Lurigancho - Chosica*



Fuente. INEI (2017)

El área residencial ocupa un 70% del total de área ocupada, la existencia de áreas industriales y comerciales importantes cuentan con un 3% y 2% de área total cada uno, ubicados en dos ejes, uno conformado por la Av. Gran Chimú en Zárate y el otro en la Av. Próceres de la Independencia que empalma con la Av. Wiese y el sector aledaño de las Flores y Canto Grande, con el 7% de zona industrial y el 20% distribuidos en otros usos; no cuenta con áreas agrícolas, las áreas de expansión se ubican hacia el nordeste en los límites con la Comunidad de Jicamarca.

**Distrito San Juan de Lurigancho.** Cuenta con 1 038 495 habitantes; el suelo está destinado en 75% para la construcción de viviendas, las mismas que en los últimos años se han valorizado con la construcción de línea 2 del Metro, pero a pesar de eso hay un uso desordenado del suelo, sin una zonificación adecuada para vivienda, comercio e industria.

El suelo sin una planificación y visión urbanística trae consigo problemas, puesto que se evidencia la existencia de industrias en zonas urbanas; centros de diversión en zonas destinadas viviendas, etc., la misma que debe ser regulado por el gobierno local, para así lograr un crecimiento responsable y planificado. (Municipalidad de San Juan de Lurigancho, 2018)

Del total del área ocupada, la distribución de los usos del suelo actual es como sigue:

- Residencial : 75%
- Vivienda taller : 10%
- Penales : 4%
- Industria Liviana : 3%
- Comercio : 4%
- Equipamiento : 3%
- Parque zonal : 1%

El uso predominante es el residencial, de densidades bajas y medias, predominado este último. Si bien el Comercio es muy dinámico y se localiza a lo largo de la Av. Próceres de la Independencia y de algunas otras vías principales, sólo representa el 4 % del área ocupada. El uso comercial es generalmente de nivel menor.

La Industria Liviana y las Vivienda-Taller representan el 13% del área ocupada, sin embargo, lo más probable es que sea mayor el área dedicada a vivienda-taller, debido a la cantidad de unidades productivas (gran parte de ellas informales), que se sabe existen pero que no son fáciles de identificar por el exterior.

**Distrito Chaclacayo.** se localiza a 11° 58' Latitud Sur, 76° 46' Longitud Oeste a una altitud de 647 msnm, según datos de la Municipalidad de Chaclacayo. Está ubicado hacia las afueras de Lima Metropolitana a 27km en dirección este por medio de la Carretera Central.

Limita por el norte con el Río Rímac, por el sur con las cumbres más altas de los cerros que corren paralelos al río Rímac, por el este con la villa de los ángeles y el fundo Yanacoto (Chosica), y por el oeste con la línea divisoria que separa los fundos de Huascata y Pariachi (distrito de Ate).

**Distrito Santa Anita.** Cuenta con 196 214 habitantes; el proceso de urbanización del distrito se da en el proceso de migraciones hacia la capital, así como los desplazamientos debido a la guerra interna de la década de los 80, originando una ocupación intensa y descontrolada del territorio a partir del eje de la Carretera Central mediante la urbanización Santa Anita, los Ficus y la franja constituida por los establecimientos industriales en dicho eje.

Seguidamente el proceso de expansión se extendió en dirección norte y oeste hasta alcanzar la Vía de Evitamiento que cruza y fracciona el distrito en dos zonas bastantes diferenciadas, la última área de ocupación se sitúa al extremo este del distrito en el cual existían pequeños rezagos de terrenos dedicados a la actividad agrícola y pecuaria, que en la actualidad se encuentran urbanizadas.

### 4.3.3. Análisis de la planificación urbana a partir de la ocupación del suelo

En el Cono Este de Lima, su territorio se caracteriza por las acciones naturales y antrópicas efectuadas sobre su espacio físico, como consecuencia de acciones de las poblaciones de los 8 distritos; y, sobre todo de las decisiones políticas de sus autoridades, lo que conlleva a proyectar acciones planificadas sobre un espacio geográfico. El uso del suelo en la zona de estudio abarca la gestión y modificación del ambiente natural, para convertirlo en terreno agrícola: campos cultivables, pastizales; o asentamientos humanos. El término uso también se emplea para referirse a los diversos usos del terreno en zonificaciones urbanas.

Para el Cono Este de Lima se proyecta un ordenamiento urbano y planeación territorial, que comprenda no solo el uso del suelo sino debe estar garantizado con planes de actuación a nivel de distritos, centros urbanos: manzanas, barrios/ sectores, zonas, por citar algunas denominaciones comunes. En algunos casos, el planeamiento urbano, llega al nivel de detalle para conformar planes urbanísticos de carácter especial.

Conviene hacer una síntesis de los usos del suelo en los 7 distritos que conforman el Cono Este de Lima Metropolitana, a partir del diagnóstico precedente, donde se visualiza a groso modo que un alto porcentaje del uso del suelo urbano es de tipo residencial (Tabla 42).

**Tabla 42**

*Consolidado de los usos del suelo en el Cono Este de Lima (%)*

Suelo urbano	Distritos						
	El Agustino	Ate	Cieneguilla	La Molina	S.J Lurigancho	Lurigancho (Chosica)	Santa Anita
Residencial	79	80	55	82	75	75	71
Viv. -Taller	4	5	1.5	3	10	2	6
Industrial	3	3	5	2.5	3	3	4
Comercio	4	1	5	2	4	2	4
Equipamiento	4	4	6	2.5	3	3	3
Otros	6	7	27.5	8	5	15	12
<b>Total</b>				<b>100</b>			

*Nota.* Construido sobre la base de los Planes de Desarrollo Urbano PDU 2010-2021

#### **4.4. Resultados sobre la propuesta de gestión y ocupación del suelo, para la planificación territorial, en el área Cono Urbano de Lima Este**

##### ***4.4.1. Propuesta de gestión territorial***

En esta parte de la investigación, a partir de la revisión normativa sobre ocupación del suelo; así como, el diagnóstico se determina que los distritos vienen gestionando sus territorios de manera independiente, sin articular sus políticas territoriales; y, el haber identificado una ocupación del suelo informal en su mayoría; conviene una propuesta de gestión para la ocupación ordenada del suelo, basado en procesos en la cual la población juega un rol importante, considerando la orientación hacia el logro de objetivos y metas; que deben ser el propósito de los 9 distritos que conforman el Cono Este de Lima, usando de manera óptima y sostenible los recursos con las que se disponen cada circunscripción política.

El Cono Este de Lima, contiene un espacio periférico de una ciudad convencional; de acuerdo con las políticas urbanas vigentes durante su periodo de constitución, las poblaciones pobres que en su proceso de emplazamiento fueron migrantes; empero, con el transcurrir del tiempo y pese a la poca ayuda de las autoridades de entonces; este espacio, se constituye en un escenario de gran dinamismo económico, sobre todo comercial. A la luz de estos cambios el Cono Este viene aun explorando qué posibilidades y obstáculos se presentan para su gobernabilidad y desarrollo. A continuación, se analiza la visión de cada distrito, para proponer la gestión del desarrollo.

La propuesta de la gestión territorial para el Cono Este de Lima, apunta a un desarrollo sostenible y tiende a armonizar las propuestas de desarrollo de la población con las potencialidades y recursos del territorio; y, para su logro debe ser con una visión única a largo plazo, la cual se deben de aprovechar todas las posibilidades internas de los distritos que conforman el Cono Este usando e manera sostenible su potencial humano, social, natural, físico y financiero.

### **Visión para la gestión del desarrollo de cada distrito, que conforma el Cono Este**

**Lima.** De acuerdo con la revisión de sus instrumentos de gestión local; se puede observar que no se tienen una visión compartida, pese a ser adyacente en términos de límites territoriales y de articulación social, física, económica y cultural.

**San Juan de Lurigancho.** En el Plan de Desarrollo Concertado, dice lo siguiente.

“El distrito urbano de San Juan de Lurigancho, conjuntamente con el área metropolitana forman parte del mundo globalizado son centros que atraen producción y comercio exterior; con territorios fragmentados por intereses sociales y políticos, con territorios desiguales en su tipo y socialmente desprotegidos; con un alto grado de recursos y conflictos ambientales que requieren de un ordenamiento, cuyo proceso de desarrollo es desigual y se acentúa la conformación de espacios diferenciados que han sido zonificado para una mejor gestión local.” (SJL, p.126, 2016)

**Ate.** En el Plan Integral del Desarrollo del distrito de Ate, dice lo siguiente.

“Un distrito ordenado y planificado que mejora la calidad de la familia, cuenta con servicios básicos y públicos, sus vías, pistas y veredas mejoran el tránsito vehicular y peatonal, la infraestructura y el equipamiento urbano es adecuado, existe una mayor oportunidad a la educación y la salud, un saneamiento físico legal de las viviendas, con amplias áreas verdes para la recreación familiar y uso adecuado, sus actividades económicas están basadas en la pequeña - mediana empresa emergente y el comercio. La población participa a través de sus organizaciones e instituciones fortalecidas, dentro de un contexto democrático para una gestión del plan de desarrollo distrital de Ate Vitarte al 2021”

**La Molina.** El Plan de desarrollo concertado al 2021, dice lo siguiente.

“En el 2025, tener un modelo de organización, reconocido por sus servicios públicos, educación, transporte, salud, vivienda, y ecología; será el distrito líder en calidad de vida en el Perú y uno de los tres mejores distritos de Sudamérica, y será reconocido por sus servicios públicos, educación, transporte, salud, vivienda, y ecología.” (Municipalidad distrital La Molina, MDLM, p21, 2018)

**Lurigancho (Chosica).** En el Plan de Gobierno 2019-2022, dice lo siguiente:

“Lurigancho, un distrito limeño empoderado comercialmente, siendo un enclave primordial entre la sierra y selva central y la ciudad de Lima Metropolitana, y constituye un destino turístico de la ciudad de Lima Metropolitana, sustentado en la puesta en valor de su patrimonio cultural y el mejoramiento del sistema de transporte, seguridad y ornato, en el marco de un ordenamiento territorial, contribuyendo con la preservación del medio ambiente y la prevención contra desastres naturales, mejorando continuamente la calidad de vida de su población, logrando un desarrollo sostenible e integral.” (Municipalidad de Lurigancho, MDL, p.30, 2019)

**El Agustino.** En el Plan de Desarrollo Local Concertado 2021-2030, dice lo siguiente:

“El Enfoque de competitividad territorial parte de la necesidad de desarrollar una cultura territorial que integre los sistemas locales productivos con un entorno territorial que facilita esta dinámica, es decir un entorno territorial que genere infraestructura moderna, capacidad tecnológica, capital humano con altos niveles educativos y salud, institucionalidad, gobernabilidad, entre otros. Es decir, no solo basta ser competitivo en la cadena productiva local, sino se requiere ser competitivo en la población, en la infraestructura, en la institucionalidad, entre otros.” (Municipalidad distrital de El Agustino, MDEA, p.64, 2017)

**Cieneguilla.** El Plan Estratégico Institucional 2010, dice lo siguiente.

“Enfrentar la pobreza y desempleo, Conservar el patrimonio cultural; Promover el manejo adecuado del ambiente, Promover la cultura tributaria y educación ciudadana, Promover la Gestión sostenible del desarrollo urbano y rural; Construir alianzas público – privadas; Contribuir a la mejora de la calidad de vida y al Fortalecimiento de la institucionalidad local.” (Municipalidad distrital de Cieneguilla, MDC, p.19, 2010).

**Análisis.** Cómo se puede observar, la visión para hacer gestión de cada uno de los distritos que conforman el Cono Este de Lima, son disimiles; sin embargo un común de todos ellos es la necesidad de empoderar a la población en la gestión del desarrollo con participación más activa y conjunta en la cual, se apunta a una mejora de la calidad de vida de estas personas; otro aspecto en común que para la gestión del territorio se hace necesario es el ordenamiento de sus espacios urbanos, siendo la planificación el proceso y estrategias a seguir para alcanzar ciertas metas; otro aspecto que solo lo toca el distrito San Juan de Lurigancho es la competitividad y globalización, y Ate se preocupa por la ordenación de sus barrios; La Molina habla ya de un modelo de desarrollo para su distrito; porque o tomar esta visión compartida para generar ese modelo a nivel de Cono; Lurigancho pone de relieve su territorio con vocación turística y El Agustino, reitera la necesidad de la competitividad territorial y Cieneguilla habla de la gestión sostenible y del desarrollo local. Como se puede apreciar, la visión para la gestión de desarrollo, plasmados en los planes locales de los 9 distritos, no comparten una visión conjunta; que es lo primero que debe de integrarse, luego a través del ordenamiento urbano y de sus territorios, generar instrumentos de gestión integrales; sin dejar de lado, la participación de los actores y población, que en adelante se verá.

**Reflexión sobre la propuesta de Gestión del Territorio y Ocupación del Suelo.** Acá, se debe presentar diversidad de temas y enfoques con lo cual las prácticas tienden a ser complejas y complicadas, al considerar diferentes organismos y agentes involucrados, como se ha visto en el diagnóstico del Cono Este de Lima; ya que, no están integrados en varias áreas del desarrollo local. La diferenciación y desarticulación entre Gestión del territorio y ocupación del suelo, amerita una reflexión sobre los objetivos y cursos de acción; así como, la Gestión, del territorio de los 9 distritos del Cono Este de Lima.

La propuesta entonces, es lograr una Gestión Planificada, basada en la prospectiva territorial, que implique la revalorización del suelo con una gestión de su proceso de ocupación. La forma de la gestión propuesta no es un proceso único; sino, procesos simultáneos entre las jurisdicciones de los distritos del Cono Este de Lima, que se encuentran en distintas instancias de ejecución. Sin ignorar la necesidad de una Gestión Planificada, ante la falta de políticas de estado coherentes, consensuadas y de largo plazo, como las que han caracterizado a los gobiernos de nuestro país, refuerzan una Gestión del uso y ocupación del suelo, que sigue buscando dar respuestas solamente a cuestiones coyunturales. Lo importante es considerar a la prospectiva territorial como un punto de partida necesario e imprescindible.

#### ***4.4.2. Propuesta de actores y la participación social***

**Los actores participantes en el desarrollo y gestión local.** En este punto se han identificado los principales actores que participarían en la propuesta de gestión y ocupación del suelo, para la planificación territorial; considerando que, el actor participante, son las instituciones público – privadas y de la población. De acuerdo a la información revisada en los diferentes instrumentos de gestión local de los distritos que conforman el Cono Este de Lima, se ha determinado que los actores participantes desde la perspectiva del desarrollo local, es el resultado de la voluntad de actores sociales, políticos y económicos de intervenir de manera activa en los procesos de desarrollo que se generan en un territorio organizado

Cuando se analizan los procesos de desarrollo local, un elemento primordial a considerar es la negociación y concertación entre los agentes. En gran medida el diseño de las estrategias de desarrollo local implica, necesariamente, la identificación de los actores que intervendrán en dichos procesos. Los actores del desarrollo local se clasifican en grupos.

- Las instituciones locales y las redes institucionales a las que se articulan (nacionales e internacionales);
- La sociedad civil; es decir la fuerza de trabajo a movilizar en el proceso de desarrollo y el resto de la población (como beneficiaria directa de dicho proceso).
- Las empresas, tanto locales como las que, por medio del fomento de las inversiones, eventualmente, puedan instalarse en el territorio.

Por lo tanto, el proceso para implementar estrategias del desarrollo local, requiere de una visión que necesariamente incorpore los siguientes elementos respecto de los actores del desarrollo local:

- La comprensión de los intereses a corto y largo plazo de un amplio espectro de actores locales.
- Una percepción clara de los equilibrios existentes en las relaciones institucionales locales.
- Una conciencia suficiente de los impactos que las tendencias de cambio actual y futuras van a tener sobre el territorio y sobre sus principales actores.

Los actores en una localidad vinculados de una u otra forma con las dinámicas económicas, serían.

- Las municipalidades de los distritos del Cono Este de Lima son los llamados a liderar los procesos de desarrollo local.
- Las empresas, de todo tipo y tamaño que estén en la circunscripción de los 9 distritos del Cono Este de Lima.

- Los centros de formación y/o capacitación, ya que son los formadores del capital humano de los territorios de todos los distritos.
- El Gobierno Central, determinante para la articulación de las dinámicas económicas locales del Cono Este de Lima, con las nacionales.
- La sociedad civil organizada del Cono Este de Lima, en distintas expresiones y/o instituciones, como por ejemplo las ONG's.

**La participación de los actores ciudadanos en nuestro marco legal vigente.** La participación ciudadana comunitaria en el Cono Este de Lima, debe ser incorporada a procesos de gestión del territorio en ese nivel de jurisdicción, desde las etapas previas de un plan o proyecto conjunto, con el objetivo de hacer de la comunidad su eje principal. De esa manera la comunidad no solo participa, sino que se constituye en el centro de las decisiones, y queda el Estado y los otros actores locales (ONG, cooperantes, microempresas privadas) como entidades que brindan o facilitan servicios para satisfacer la demanda de la comunidad.

En nuestro marco legal, se señala como características principales del sistema de planificación en el gobierno local a la participación ciudadana representada por las organizaciones vecinales, la transparencia, la modernización de la gestión, la rendición de cuentas, en el marco de la inclusión, la eficiencia, la eficacia, la equidad, la imparcialidad y la neutralidad, la subsidiariedad, la consistencia con las políticas nacionales, la especialización de las funciones, y finalmente la competitividad e integración.

#### ***4.4.3. Propuesta de estrategias para la gestión y las decisiones políticas***

La propuesta de las estrategias para la gestión y del desarrollo local de Lima Metropolitana, Este y la toma de decisiones políticas, es posible si se enmarcan en las siguientes estrategias (Tablas 43 y 44).

Tabla 43

*Propuesta de estrategia para la gestión y decisiones políticas de Lima Metropolitana Este 2019*

Lineamiento estratégico	Objetivos	Estrategias
<b>Participación y compromiso de los actores locales y la sociedad civil.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Recoger y obtener información validada en el proceso de planificación local - territorial para la participación poblacional.</li> <li>- Que los entes locales – las municipalidades participantes, tienen el pleno Conocimiento sobre el proceso de la Planificación local, y su rol dentro de su formulación e implementación.</li> <li>- Justificación de la necesidad de formular la planificación local, en cada uno de los centros poblados urbanos y rurales.</li> <li>- Lograr los compromisos y responsabilidades de los actores involucrados por cada uno de los distritos que conforman Lima Metropolitana, Este, en el proceso de planificación local.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Generar espacios de participación para la generación de información por parte de los actores involucrados.</li> <li>- Analizar la información por todos los actores participantes en el proceso.</li> <li>- Difundir lo que significa la planificación local, mediante canales de información como fórum, seminarios, entre otros.</li> <li>- Desarrollar la sensibilización de los municipios conformantes del Lim Este, sobre el rol y funciones del proceso, dándole el valor para su ejecución y puesta en marcha.</li> <li>- Analizar el marco legal sobre la planificación local, las nuevas normas y metodologías para su formulación.</li> <li>- Los 7 alcaldes deben asumir el rol, por ser la autoridad y propietarios legales del proceso en la elaboración de los instrumentos de gestión local.</li> <li>- Desarrollar talleres de participación y presentación, para la recopilación de datos, y desarrollo de las encuestas.</li> <li>- Formación de grupos de trabajo inter – institucionales.</li> </ul>
<b>Desarrollo de infraestructura y accesibilidad territorial.</b>	<p>El objetivo principal es tener los entornos distritales de Lima Metropolitana, Este, la capacidad de desplazamiento de las personas y mercancías con acceso a mercados que permita el desarrollo local; en este contexto, se sugieren las siguientes estrategias de intervención:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Estrategia de mejoramiento de la infraestructura mediante el desarrollo vías y caminos de herraduras para articular los centros poblados urbanos y rurales – de alguno de ellos a su centro funcional capital.</li> <li>- Estrategia de mejoramiento del acceso, por medio del trabajo remunerado a la población beneficiada con el apoyo de la municipalidad de los distritos participantes, y la Municipalidad de Lima Metropolitana, dando oportunidad a los pobladores participantes obtengan recursos económicos para cubrir sus necesidades básicas.</li> <li>- Estrategia de energía, servicio imprescindible en los centros urbanos funcionales necesarias, con un tendido de la línea de alta tensión y una red domiciliaria para los centros urbanos sin este servicio de manera permanente.</li> <li>- Estrategia de telecomunicaciones, con la diversificación de telefonía de larga distancia y mantenimiento de los actuales servicios, especialmente el servicio para celulares con antenas de recepción de señal.</li> </ul>

*Nota.* Elaboración propia

Tabla 44

*Propuesta de estrategia para la gestión y decisiones políticas de Lima Metropolitana Este 2019*

Lineamiento estratégico	Objetivos	Estrategias
<i>Desarrollo y mejoramiento de los servicios.</i>	Se requiere el mejoramiento de los servicios de educación, salud, nutrición y servicios básicos de los centros poblados urbanos y funcionales de cada uno de los distritos conformantes. Y para lo cual se determinan las siguientes estrategias:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En educación es necesario implementar centros educativos en los centros poblados AA.HH.</li> <li>- Impartir Conocimientos técnicos requeridos por las actividades agropecuarias, preservación de los factores ambientales y actividades productivas de la zona en estudio.</li> <li>- Desarrollar programas de capacitación permanente a los docentes Mejoramiento de la infraestructura escolar actuales y complementación con la construcción de internado que posibiliten la educación de niños y jóvenes de los casorios más alejados y de condiciones económicas precarias.</li> <li>- En relación al servicio de Salud, implementación de los centros de salud, en los tres centros funcionales, con postas médicas con personal capacitado para que brinde atención, por lo menos atención primaria de salud al binomio madre- niño y ancianos.</li> <li>- Capacitación teórico - práctico a los responsables de los servicios de salud y nutrición.</li> <li>- Capacitación a la población sobre el cuidado básico de la salud y los primeros auxilios en caso de accidentes.</li> <li>- Rescate de Conocimientos ancestrales para prevenir y control de enfermedades, así como alteraciones en el aparato digestivo y respiratorio empleando plantas medicinales y remedios caseros.</li> <li>- Y en relación a los servicios básicos el mejoramiento de los servicios de agua potable en todos los caseríos, para evitar las enfermedades gastrointestinales y parasitarias de la población.</li> <li>- Capacitación al personal responsable u organizaciones que brindan el servicio de agua, sobre métodos de potabilización del agua y manejo.</li> </ul>

*Nota.* Elaboración propia

## **V. Discusión de resultados**

### **5.1. Sobre la revisión del marco normativo de la ocupación del suelo y la planificación territorial en el área del Cono Urbano de Lima Este**

En nuestro país, solo el 25% de distritos y provincias, cuentan con algún instrumento de gestión local, que regula el suelo urbano (Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, MVCS, 2020), es competencia municipal la regulación, el uso y ocupación del suelo, que varía en base a su clase; en el caso del Cono Este de Lima Metropolitana, el 55.1% es zona residencial y el 41.0% son comercios de diferente tipos; la Constitución Política establece que se debe planificar el desarrollo urbano y rural a través del acondicionamiento territorial y la zonificación urbana; la ley orgánica de municipalidades, promueve el desarrollo de ocupación del suelo, a través de los planes de uso y urbanos; el D.S.N°022-2016-VIVIENDA, norma de ocupación del suelo y la zonificación; las normas del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (MVCS), tiene como objetivo la funcionalidad urbana y calidad urbanística de vida de la ciudad, zonificar el suelo urbano a través de proyectos.

Los instrumentos de gestión local, como los planes de desarrollo urbano, plan de acondicionamiento territorial, de desarrollo metropolitano, ordenan y regulan el espacio físico, para la ocupación del suelo urbano; las funciones municipales mediante estos planes urbanos, zonifican el uso y ocupación del suelo; si bien las normas se rigen –inicialmente- por el marco constitucional, seguida por la Ley Orgánica de Municipalidades –Ley N°27972-; y el D.S.N°022-2016-VIVIENDA; estas no están articuladas para el buen funcionamiento e implementación de las políticas urbanas como son el uso y ocupación del suelo; la tesis de Cáceres (2013) sobre el cambio de usos del suelo en el distrito Carabayllo, toma como marco de referencia legal, la Ley Orgánica de Municipalidades –Ley N°27972-, para proponer acciones y tendencias de la ocupación actual, hacia un uso residencial.

Todo ello es corroborado, Gómez y Landy (2019), en una Propuesta de uso y ocupación del suelo en el límite urbano del Cantón Chunchi; quien señaló que el uso de las normas del uso y ocupación del suelo, definieron los tipos de implantación de las viviendas; coincidiendo parcialmente; por otro lado, Chiarella (2017), al conocerse que no se cuenta con una ley expresa sobre el uso y gestión del suelo urbano; es 2017 propone regular en base a principios y reglas para el uso y gestión del suelo urbano, articuladas a normas con el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio, con mecanismos de ocupación del suelo, con infraestructura y equipamiento, destrucción de carga y beneficios por el proceso de urbanización, fortaleces a los municipios en su rol, gestor y promotor de las políticas territoriales urbanas; así como, proteger el suelo cualquiera sea su clase y ocupación; esta ley debe articular y adecuar, a las normas que están en vigencia, con la finalidad de minimizar y erradicar los conflictos de usos, dentro de un proceso de urbanización. Por consiguiente; las normas que se aplican para la ocupación y clasificación de los suelos aportan beneficios al evaluar el área del Cono Este de Lima Metropolitana, en su desarrollo urbano.

## **5.2. Sobre el diagnóstico actual sobre la ocupación del suelo, en el área del Cono Urbano de Lima Este**

El Cono Este de Lima Metropolitana, está integrado por los distritos Ate, San Anita, San Juan de Lurigancho, La Molina, Chaclacayo, Lurigancho y El Agustino; el 59.4% son pobres; el 33.7% en de estrato socioeconómico medio; San Juan de Lurigancho, cuenta con más de 1 millón de hab.; La Molina es el distrito que siguió su proceso planificado para su ordenamiento urbano, que es ejemplo de desarrollo; para el diagnóstico se consulta a 24 entre alcaldes y funcionarios de las 8 municipalidades, los cuales se le aplicó la entrevista a profundidad; cuyos resultados explican que a pesar de que los 7 distritos, cuentan con planes urbanos y se rigen por la zonificación aprobada; se desvirtúa –su ocupación y uso- por no tener un modelo ideal de distrito; versión de uno de los regidores del distrito San Juan de Lurigancho.

El 100% considera que la planificación del suelo urbano es importante para el desarrollo; sin embargo se alude que no se cuenta con presupuestos apropiados para implementar las políticas territoriales en el distrito; se enmarcan y priorizan su zonificación en el área residencial, generan cambios de usos permanentes dada la cotización y alza del suelo urbano; obsoleta e incipiente innovación de su infraestructura y campea la corrupción en los procesos de gestión urbanística; se requiere mayor vigilancia ciudadana de los gastos y presupuestos e implementación de los planes urbanos; corroborado en la tesis realizada por Ocampo (2017) en Colombia, hace la consulta a las autoridades a los 22 autoridades del Valle del Cauca y de la ciudad de Cali, coincidiendo con la investigación; otro autor que trata Arteaga y Ichpas (2020), en el distrito Sicaya, que describe las formas de ocupación de suelo y su proceso de morfología urbana y tipología de usos; coincidiendo en este aspecto con el trabajo.

Todo ello es corroborado, considerando que, el Cono Este de Lima Metropolitana, han servido para hacer un reconocimiento de sus componentes urbanos, de su población y capacidad de carga, que han meritado el análisis y evaluación del estado del área de estudio; se requieren mayores precisiones y aspectos relacionados al ordenamiento del suelo urbano, la clasificación y articulación del uso y ocupación, para planificar y proyectar su tendencia, dando solución inmediata a los problemas detectados en el uso y ocupación de los suelos en esta parte de Lima Metropolitana,, resolviendo una necesidad real, complementado con levantar datos en campo, de Conocedores y profesionales que estén vinculados a la ocupación y planificación del suelo. Por consiguiente, los diagnósticos de los componentes y factores territoriales, aportan en la evaluación del área Cono Este de Lima, en su desarrollo urbano.

### **5.3. Sobre la identificación de la ocupación del suelo, para implementar la planificación territorial en el área del Cono Urbano de Lima Este**

El Cono Este de Lima Metropolitana, se clasifica en área urbana, urbanizable y no urbanizable, de acuerdo a la Ordenanza N°228 de Lima Metropolitana, lo clasifica como área urbana, de expansión por crecimiento, protección ambiental y amortiguamiento; las zonas de usos del suelo urbano, para el reglamento del D.S.N022-2016-vivienda, lo clasifica en residencial, vivienda taller, industrial, comercial, pre urbana, de recreación, uso especial y de servicios complementarios, reglamentación especial, monumental y agrícola; en el Cono Este de Lima, para Ate el 80% es de uso residencial y 1% industrial, 3% equipamiento; Cieneguilla el 55% es residencial y el 1.5% casas huertas, 27.5% son zonas industriales elementales, El Agustino de sus 7 sectores el 70% es residencial de densidad media, La Molina es del 82% y solo el 1% es comercio vecinal, el 10% viviendas talleres, 3% industrial liviana,

Lurigancho, el 36.24% es de bajo nivel de ocupación y se debe a las condiciones orográficas, el 70% es residencial. San Juan de Lurigancho, de sus 1 038,495 hab.; el 75% es residencial; en Santa Anita el 71% es residencial y el 6% vivienda taller; estos tipos de usos son el resultado de la planificación exigua a nivel político-administrativo, producto de decisiones políticas; con la ocupación del suelo y gestión, se convierten zonas de cultivos en asentamientos humanos y luego son urbanizables. El Cono Este de Lima, se dio por ley, pero la informalidad y mal manejo urbano, hicieron que no se concrete con la planificación. Zambrano (2012), en España, clasifica el suelo con el análisis evolutivo de las zonas urbanas, cuyos cambios de ocupación impactan y tienden ser planificados para el ordenamiento urbano de las áreas en conflicto por usos del suelo. Valdivia (2019), analizó el proceso de planificación del territorio y la aplicación de sus instrumentos locales, como el Plan de Desarrollo Urbano de Lamas; en este contexto, se acerca a lo realizado luego de hacer la revisión de los instrumentos de gestión local de los distritos en estudio.

Todo ello es corroborado, por Chiarella (2017), en el sentido que, Cono Este, solo tiene el 40% de su área ocupada, es residencial, y el 25.12% es de un bajo nivel de ocupación; esto hace que se requiere una homogenización de ocupación, a pesar de las barreras naturales que hace imposible ocupar espacios o áreas agrícolas, se debe de adecuar la zonificación a otros factores que prevea la planificación de corredores comerciales en diferentes tramos de la carretera que conectan a estos 7 distritos para su desarrollo mancomunado; es importante el desarrollo de un mercado mayorista que abastezca a la ciudad de Lima Metropolitana, pero con más dinamismo que lo hace el distrito Santa Anita, que constantemente está en conflicto; se hace necesario contar con un sistema de clasificación de suelos aplicado a la planificación del desarrollo urbano, tan igual como se desarrolla para clasificar el suelo para otros usos, etc. Por consiguiente, los usos de suelo urbano, aportan para planificar el área del Cono Este de Lima, en su desarrollo urbano.

#### **5.4. Sobre la propuesta de gestión y ocupación del suelo, para la planificación territorial en el área del Cono Urbano de Lima Este**

Toda propuesta de gestión para el desarrollo local debe iniciarse con un modelo que se desea lograr; en este sentido, el modelo actual del Cono Norte se caracteriza por ser un espacio periférico, donde se alojan población migrante con un alto índice de pobreza; sin embargo, en los últimos 20 años se ha evidenciado un dinamismo económico en lo comercial (Escalante, 2006); San Juan de Lurigancho, es el distrito con más de 1 millón de habitantes, con un modelo de desarrollo diferenciado por el comercio y la industria. Ate, se basa en la pequeña y mediana empresas; La Molina, su modelo es residencial; Lurigancho, comercial con valor en el patrimonio turístico de Lima Metropolitana, El Agustino, por su lado, tiene un modelo con enfoque de competitividad y cultura territorial integrado por sistemas locales productivos; Cieneguilla, a pesar de su pobreza conserva el patrimonio cultural y promueve el uso adecuado del ambiente, la cultura tributaria y educación ciudadana.

En relación a los actores participantes en el desarrollo del modelo, para la gestión, lo integra la sociedad civil, las instituciones pública y privadas, como dice Salcedo (2017) estos crean, interpretan y representan el papel de fiscalizadores de su desarrollo, poseen una conciencia de identidad propia, porta valores y posee los recursos y capacidades para actuar y decidir; se clasifican en tres grupos (Albuquerque, 2002) las instituciones locales y sus redes, la sociedad civil y la empresa, cada uno tiene su rol en el desarrollo; los elementos de estos actores corresponden a la comprensión de los intereses, la percepción de los equilibrios existentes de las relaciones institucionales y la conciencia de los impactos; su participación en el campo político, buscan mejoras de las condiciones de vida de sus ocupantes, se incorporan en los procesos de participación ciudadana, para la gestión del territorio, las propuestas se orientan a tener compromisos con la sociedad civil, al desarrollo de infraestructura y accesibilidad territorial, y el desarrollo y mejoramiento de los servicios.

Todo ello lo citado es corroborado por Torres (2019), quien analizó el impacto por la implementación de políticas en la ocupación del suelo, cuyas políticas determinaron cambios del uso de suelo a favor de la población; coincidiendo con lo realizado; Otro autor que trato el tema fue Díaz (2019), en la protección del suelo por planificación territorial y urbanística; analizando la protección del suelo rural o no urbanizable por los sistemas de planificación vigentes en la normativa española; coincidiendo en este aspecto con al trabajo; para ello la participación social en las decisiones de cambios juegan un papel determinante, toda vez que en los trabajos de campo se demostró el incumplimiento de los instrumentos normativos; si bien la tesis hace estas aseveraciones para que la propuesta de gestión para el desarrollo involucre en las decisiones la participación social de la población organizada, coincidiendo plenamente con la metodología en campo. Por consiguiente, las propuestas de gestión, aportan a desarrollar el área Cono urbano de Lima Metropolitana, Este, en su desarrollo urbano.

## VI. Conclusiones

- Se realizó la revisión del marco normativo de la ocupación del suelo y la planificación territorial, en el área del Cono Urbano de Lima Este, considerando que, la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N°27972, determina la zonificación del suelo y el D.S.N°022-2016-VIVIENDA, declara el área urbana con y sin restricciones de uso, en situación de riesgo, de expansión, inmediata y de reserva y protección y rural; con ello se regula el desarrollo urbano sostenible, mediante la transformación, uso y ocupación del suelo urbano, otra de las normas que se preocupa por el uso y ocupación del suelo del Cono Este de Lima, es el Plan Nacional de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; así como la agenda al 2030, sobre el desarrollo sostenible cuyo objetivo estratégico es lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles; otro marco para evaluar el área Cono urbana Lima Este fueron, el plan de Acondicionamiento Territorial y Plan de Desarrollo Metropolitano, que orienta el desarrollo urbano de las áreas metropolitanas y los planes urbanos a nivel de los 8 distritos, que conforman el Cono Este de Lima, su revisión se convirtieron en normas importantes para la organización del espacio físico y ocupación del suelo urbano, mediante la compatibilidad del índice de usos para ubicar actividades urbanas en zonas residenciales, comerciales e industriales de los distritos, los retiros de las edificaciones y dotación de estacionamientos en zonas comerciales y residenciales.

- Se desarrolló el diagnóstico actual sobre la ocupación del suelo, en el área del Cono Urbano de Lima Este, afirmándose que, el emplazamiento y ocupación del suelo de Lima Este, se dio inicio con la migración entre los años 70 y 80, producto de la migración campo-ciudad, por mejoras condiciones de vida, el terrorismo de la época, entre otros; donde el principal distrito receptor fue San Juan de Lurigancho, que a al 2021, ya registra más de 1.2 millón de habitantes con una economía cuya capacidad exportadora es más de 130 mil millones de soles anuales al 2019; el emplazamiento del distrito La Molina, con 130,000 habitantes, se da con fines habitacionales donde más del 80% de su zonificación es hoy en día residencial; en la entrevista a profundidad se destacó que a las autoridades de los distritos de San Juan de Lurigancho, Lurigancho, La Molina, Chaclacayo, Cieneguilla, Santa Anita, El Agustino y Ate, cuentan con planes urbanos y la zonificación, para planificar el uso y ocupación ordenada del suelo; sin embargo, estas autoridades aún desconocen aspectos vinculados con los coeficientes de ocupación del suelo, lo que representan las zonas no urbanizables, que están sujetas a cambios en el suelo; estos, consideran importante la planificación y demandan proyectos urbanos, para infraestructura y equipamiento; sin embargo, carecen de Conocimientos e idea de lo que significa contar con un modelo de desarrollo a largo plazo; esta situación dificulta una evaluación integral para planificar el área en estudio; finalmente, se pudo comprobar que, las deficiencias para implementar el gasto público, a través de los planes urbanos, se contradicen con las demandas de recursos, que solicitan las autoridades y profesionales, ante el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) para ejecución de programas y proyectos. Un factor positivo fue, el aumento de la participación social, en los presupuestos participativos y toma de decisiones, hay mayor involucramiento en la problemática y desarrollo de su distrito.

- Se identificó la ocupación del suelo, para implementar la planificación territorial, en el área del Cono Urbano de Lima Este, mediante los usos del suelo urbanizable y no urbanizable se declaran en los instrumentos de gestión local, según su uso el Cono Este cuenta con 2 491,856 Ha; Ate, el 80% de su uso es residencial de densidad alta y media, solo el 4% es para equipamiento urbano; Cieneguilla que cuenta con 34,684 hab.; el 55% es residencia de densidad baja y muy baja; el 2% son para equipamientos; El Agustino, cuya extensión es de 12.54 km<sup>2</sup>, el 79% es residencial y el 4% para uso de equipamiento urbano; La Molina, con 140,679 hab.; el 82% es residencial y solo el 2.5% es para equipamientos, Lurigancho, con 240,814 hab.; tiene el 75% de uso de tipo residencial de densidad baja y media, con solo el 3% de su equipamiento; Santa Anita con el 71% de uso residencial y el 3% de uso para equipamiento; estas cifras permiten planificar y proyectar la ocupación del suelo mediante disposiciones enmarcadas en el ordenamiento urbano, políticas de usos del suelo y la zonificación de manzanas, barrios, zonas y áreas comunes, de carácter obligatorio determinados en sus planes, caracterizados por su nivel de detalle y carácter especial, tal como lo propone la Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO); en este contexto corresponde a los gobiernos locales, en materia de Ordenamiento territorial urbano, como función específica planificar integralmente el desarrollo local.
- Se elaboró la propuesta de gestión de uso y ocupación del suelo, para la planificación territorial, en el área del Cono Urbano de Lima Este, a través de la gobernanza, cuyo propósito es una mejor articulación sostenible de las políticas, programas, proyectos vinculados con los procesos de ocupación del suelo urbano, para el desarrollo de cada distrito, con una integración y articulación de visiones y proyecciones, dada la actual situación sanitaria, que se requieren de espacios de diálogo y coordinación.

En el caso de San Juan de Lurigancho, se hace énfasis en la igualdad de espacios para la zonificación; el distrito Ate, se enfoca en la infraestructura y equipamiento urbano, La Molina en los servicios y Lurigancho y ordenamiento del territorio, en el distrito Cieneguilla en su productividad y economía local; sin embargo, se debe contemplar una propuesta de gestión y ocupación del suelo única con actores sociales e institucionales participantes del desarrollo, que creen, interpreten y jueguen un papel de manera directa en las decisiones para su desarrollo, que sean las instituciones y redes, la sociedad propiamente dicho y las empresas que implementen estrategias de desarrollo, con lineamientos para el desarrollo local; si bien, sólo el 10% participa de manera aislada; la propuesta con las estrategias de gestión para la ocupación ordenada del suelo, se enfoque en tres líneas diferenciadas, primero en la participación y compromiso de los actores; segundo, en el desarrollo de infraestructura, equipamiento y accesibilidad; y, por último, en el desarrollo de los servicios públicos, cada uno generando acciones estratégicas de corto, mediano y largo plazo, que pudieran estar definidos en un Plan específico para la Ocupación del suelo del Cono Este de Lima Metropolitana.

## VII. Recomendaciones

- Que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), en estrecha coordinación con los gobiernos locales de San Juan de Lurigancho, Lurigancho, La Molina, Chaclacayo, Cieneguilla, Santa Anita, El Agustino y Ate, generen marco normativo específicos, dada la caracterización de la zona, que desarrollen modelos urbanos que consideren una evaluación de la ocupación y clasificación de los suelos, con la finalidad de contar instrumentos de gestión que faciliten el ordenamiento y planificación urbana de este importante sector de Lima Metropolitana.
- Que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), quien dirige la política urbana, genere metodologías para elaborar diagnósticos urbanos, donde se tenga el Conocimiento adecuado de las características del área urbana y contextualice la problemática para la intervención, transformación y mejoramiento del área Cono urbana de Lima Metropolitana, Este.
- Qué las municipalidades del Cono Este de Lima Metropolitana, propongan la zonificación de los usos y ocupación de suelos, regulándolo a través de una norma mancomunada, donde se identifique adecuada y racionalmente los usos y proyectos de desarrollo urbano, para el funcionamiento de su estructura y mala urbana, caracterizada principalmente por los servicios básicos, espacios públicos y equipamiento.
- Qué las municipalidades del Cono Este de Lima Metropolitana, formulen mediante un plan integral la estrategia urbana, su modelo y visión del desarrollo, enfocando en la ocupación y ocupación del suelo urbano, para convertirse en un instrumento de gestión, en el mediano y largo plazo.

## VIII. Referencias

- Arteaga, C. y Ichpas, N. (2020) *Patrones de ocupación de suelo - zona periférica sur, distrito de Sicaya, 2008 – 2017*. [Tesis de la Universidad Continental]. Repositorio institucional de la Universidad Continental  
<https://repositorio.continental.edu.pe/handle/20.500.12394/7463>
- Alfaro, J. (2017.) *Plan de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Instituto de Investigación y Capacitación Municipal*. Instituto de Investigación y capacitación Municipal (INICAM)-Desarrollo territorial y urbano. Sitio web  
<http://repo.floodalliance.net/jspui/bitstream/44111/1980/1/inicam.pdf>
- Ávila, G. (2014) *La Importancia del suelo en las ciudades, Instituto Municipal de Planeación y Competitividad de Torreón – AMPLAN*. Sitio web  
<http://www.trcimplan.gob.mx/index.html>.
- Barreda, J. y Ramírez, D. (s.f.) *Lima: consolidación y expansión de una ciudad polular*. Sitio web  
[https://www.desco.org.pe/recursos/site/files/CONTENIDO/3/07BARREDA\\_RAMIREZCORZO.PDF](https://www.desco.org.pe/recursos/site/files/CONTENIDO/3/07BARREDA_RAMIREZCORZO.PDF)
- Banco Mundial ([BM], 2020) *Desarrollo urbano. Panorama mundial*, Sitio web  
<https://www.bancomundial.org/es/topic/urbandevelopment/overview>
- Cabrera, E. (2012) *Perú Hoy: Lo urbano en el Perú*. DESCO. Sitio web  
<https://www.desco.org.pe/peru-hoy>
- Cáceres, M. (2013). *Cambios de uso de suelo y políticas públicas en la cuenca baja del río Chillón - Sector de San Pedro de Carabayllo*. (Tesis de pregrado). Universidad Pontificia Católica del Perú.

- Chiarella, Q. y Yakabi, K. (2017) *Planificación y ordenamiento territorial*. Consideraciones a partir del caso peruano. Pontifica Universidad Católica del Perú.
- Chumbinume, L. (2019) *Plan de Gobierno 2019 – 2022 Gobierno Municipal Distrital de Santa Anita Partido Político Solidaridad Nacional*. Sitio web <https://cde.3.elcomercio.pe/doc/0/1/7/1/2/1712402.pdf>
- Centro de Estudios y Promoción del Desarrollo ([DESCO], 2012) *Perú Hoy: Lo Urbano en el Perú*. (1° ed.). Sitio web <https://www.desco.org.pe/peru-hoy>
- Comisión Económica para América Latina y el Caribe [CEPAL] (2017) *Estudio Económico de América Latina y el Caribe*. LC/PUB.2017/17-P. Sitio web [https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/42001/159/S1700700\\_es.pdf](https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/42001/159/S1700700_es.pdf)
- Centro de Estudios y Promoción del Desarrollo ([DESCO], 2017) *Crisis Metropolitana de Lima: Problema nacional*. Sitio web <https://urbano.org.pe/crisis-metropolitana-de-lima-problema-nacional/>
- El Peruano (2006) *Reglamento Nacional de Edificaciones*. Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Sitio web <https://ww3.vivienda.gob.pe/ejes/vivienda-y-urbanismo/documentos/Reglamento%20Nacional%20de%20Edificaciones.pdf>
- Escalante, C. (2016) *Gobernabilidad en el Cono Este: Cinco ideas para hacer del Cono una ciudad más Inclusiva*. Estudio de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Espinoza, Á. y Fort, R. (2018) *Planificar la informalidad: herramientas para el desarrollo de mercados de «urbanizaciones informales planificadas*. Análisis Y Propuestas, 40. Lima: GRADE. Sitio web <https://www.grade.org.pe/publicaciones/planificar-la-informalidad-herramientas-para-el-desarrollo-de-mercados-de-urbanizaciones-informales-planificadas/>
- Esteban y Rojas (2011) *Calidad de vida, calidad ambiental y sustentabilidad como conceptos urbanos*. Revista Venezolana de Sociología y Antropología, vol. 21, núm. 61, mayo-

- agosto, 2011, pp. 176-207 Universidad de los Andes Venezuela. Sitio web <https://www.redalyc.org/pdf/705/70538663003.pdf>
- Ferrandis y Noguera (2016) *Planeamiento territorial sostenible, un reto para el futuro de nuestras sociedades, criterios aplicados*. *Metrópolis*, vol. 18, núm. 37, septiembre-diciembre, 2016, pp. 743-763 Pontificia Universidad Católica de São Paulo. Sitio web <https://www.redalyc.org/pdf/4028/402848489007.pdf>
- García, M. (s.f) *Desarrollo o crecimiento urbano en Lima: el caso de los distritos del Sur*. Sitio web <https://urbano.org.pe/descargas/investigaciones/PERU-HOY/PH-2015.pdf>
- Gómez, O (2014) *Marco teórico conceptual del ordenamiento territorial y reflexiones sobre el proceso ecuatoriano en la materia*. IX Simposio nacional de desarrollo urbano y planificación. Sitio web [http://www.sndu.org/ponencias/panel1/D\\_Gomez\\_Orea.pdf](http://www.sndu.org/ponencias/panel1/D_Gomez_Orea.pdf)
- Gonzales, F. (2013) *Gestión del territorio*. Un método para la intervención territorial. Sitio web <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/120283>
- Garay, C. (2020) *Técnicas e instrumentos de investigación*. Curso de Metodología de la investigación EVIN300. Módulo 3-Universidad de Panamá. Sitio web <https://crubocas.up.ac.pa/sites/crubocas/files/2020-07/3%20M%C3%B3dulo%2C%20%2C%20EVIN%20300.pdf>
- Geiger (citado por Sandoval, 2014) *Métodos y aplicaciones de la planificación regional y local en América Latina*. CEPAL. Serie Desarrollo Territorial. Sitio web [https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/36967/1/S201436\\_es.pdf](https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/36967/1/S201436_es.pdf)
- Gómez, S. y Landy, S. (2019) *Propuesta de uso y ocupación del suelo en el límite urbano del Cantón Chunchi*. [Tesis de la Universidad Nacional de Chimborazo-Ecuador]. Repositorio institucional de la Universidad de Chimborazo <http://dspace.unach.edu.ec/handle/51000/5450>

Instituto Metropolitano de Planificación ([IMP], 2017) *Plan Nacional de Desarrollo Concertado de Lima 2012-2025*. Municipalidad Metropolitana de Lima.

Instituto Geográfico Nacional ([IGN], 2020) Glosario de términos geográficos. Sitio web <https://www.geografos.org/glosario-de-terminos-geograficos/>

Instituto Geográfico Agustín Codazzi ([IGAC], 1998) *Guía simplificada para la elaboración del plan de ordenamiento territorial municipal*. Proyecto GTZ. Sitio web <https://repositoriocdim.esap.edu.co/bitstream/handle/123456789/9033/2170-10.pdf?sequence=10&isAllowed=y>

Instituto Nacional de Estadística e Informática ([INEI], 2017) *Una mirada a Lima Metropolitana*. <http://www.inei.gob.pe>

Instituto de opinión pública ([IOP], 2018) *Encuesta Lima como vamos 2018*. IX Informe de percepción sobre calidad de vida de Lima y Callao. Sitio web <http://www.limacomovamos.org/cm/wp-content/uploads/2018/12/EncuestaLimaComoVamos2018.pdf>

Izcara, S. y Andrade, K. (2003) *La entrevista en profundidad teoría y práctica*. Universidad Autónoma de Tamaulipas. Sitio web <https://riuat.uat.edu.mx/handle/123456789/1546>

Limacomovamos (2018) *Cómo vamos en Lima Este*. Informe de evaluación de la gestión del Cono Este de Lima.

Leyva, A. (s.f) *Importancia del OT para la planificación del desarrollo*. Sitio web <http://propuestaciudadana.org.pe/wp-content/uploads/2016/05/SOCIEDAD-CIVIL.pdf>

López, W. (2016) *La informalidad urbana y los procesos de mejoramiento barrial*. Revista de Arquitectura y Urbanismo, vol. XXXVII, núm. 3, septiembre-diciembre, 2016, pp. 1-18, Instituto Superior Politécnico José Antonio Echeverría-Cuba. Sitio web <https://www.redalyc.org/pdf/3768/376849417002.pdf>

- Melgarejo, R. (2017) *El déficit de suelo económicamente asequible con fines de vivienda y sus efectos en la ocupación ilegal de terrenos en el distrito de Santa Rosa, Lima*. [Tesis de la Universidad Continental-UC]. Repositorio institucional de la Universidad Continental <https://repositorio.continental.edu.pe/handle/20.500.12394/3546>
- McGuigan (citado por Figueira, M y Narea, A. 2016) *Competencias del modelo UCAB desarrolladas mediante las actividades ejecutadas en la séptima edición del MOIT*. Tesis de la Universidad Católica Andrés Bello. Capítulo IV. Marco metodológico. Población y muestra. Repositorio institucional de la Universidad católica Andrés Bello. Sitio web [http://w2.ucab.edu.ve/tl\\_files/escuela\\_ciencias\\_sociales/Trabajo%20de%20Grado/15-%20Figueira%20y%20Narea%202016.pdf](http://w2.ucab.edu.ve/tl_files/escuela_ciencias_sociales/Trabajo%20de%20Grado/15-%20Figueira%20y%20Narea%202016.pdf)
- Márquez, J. (2014) *Planificación territorial, desarrollo sustentable y geo diversidad*. UNMSM.
- Meza, P. (2017) *Mercado Modelo de Carabayllo*. [Tesis de pregrado, de la Universidad Ricardo Palma-URP]. Repositorio de la URP <https://repositorio.urp.edu.pe/handle/20.500.14138/1449?show=full>
- Medina, J. (2014) *Prospectiva y política pública para el cambio estructural en América Latina y el Caribe*. CEPAL. Sitio web [https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/37057/S2014125\\_es.pdf](https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/37057/S2014125_es.pdf)
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento ([MVCS], 2021) *Reglamento Nacional de Edificaciones*. Normas peruanas del año 2017, para las edificaciones, construcciones y habitación urbana.
- Ministerio del Interior ([MININTER], 2019) *Indicadores para la gestión de la seguridad ciudadana en Lima Este*. Guía básica del Viceministerio de seguridad pública.
- Ministerio de Transportes y Comunicaciones ([MTC], 2014). Segundo compendio de buenas

prácticas en gestión vial descentralizada. 1° Edic. Pro vías descentralizado.

Municipalidad Metropolitana de Lima ([MLM], 2017) *plan metropolitano de desarrollo urbano*.

Sitio web <https://www.munlima.gob.pe/images/descargas/region-lima/asamblea-metropolitana/PLAN-METROPOLITANO-DE-DESARROLLO-URBANO.pdf>

Municipalidad Metropolitana de Lima ([MLM], 2018) *Plan Metropolitano de Desarrollo*

*Urbano*. Plan Lima Callao 2035. Sitio web

<https://www.limacomovamos.org/planmet2040/#:~:text=%C2%BFQu%C3%A9%20es%20el%20Plan%20Metropolitano%20de%20Desarrollo%20Urbano%202021%20%E2%80%93%202040%3F&text=El%20Plan%20Metropolitano%20regula%20el,urbanos%20y%20de%20infraestructura%20urbana>.

Municipalidad de San Juan de Lurigancho ([MSJL], 2018) *Reporte 2018 Programa Municipal*

*Educa San Juan de Lurigancho*. Sitio web

<https://sinia.minam.gob.pe/documentos/reporte-2018-programa-municipal-educa-san-juan-lurigancho>

Novoa, J. (2019) *Políticas públicas y dinámicas territoriales en una región tri-fronteriza:*

*análisis de la ocupación y uso del suelo en ñapari, Assis Brasil y Bolpebra*. [Tesis de

la Pontificia Universidad Católica del Perú-PUCP]. Repositorio institucional de la

PUCP <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/14269>

Ocampo, O. (2017) *Crecimiento Urbano y Planificación Territorial, en la ciudad de Cali –*

*Colombia 1990-2010*. (Tesis de pregrado). Universidad de Barcelona. Sitio web

[https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/404144/AMOH\\_TESIS.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/404144/AMOH_TESIS.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Osorio, B. (2005) *La formación del espacio urbano y la constitución de una clase media*

*emergente. El caso del distrito de Los Olivos en el Cono Norte de Lima*. [Tesis de

- maestría, de la Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio de la PUCP <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/96>
- Pazquin, L. (s.f) *El suelo Urbanizado*. Estudio hecho por la Universidad de Navarra, pp.1-32.
- Pérez, E. (2018) *Plan de ordenamiento territorial, como instrumento de planificación y gestión de San Juan de Lurigancho, 2018*. (Tesis de grado). Universidad Nacional Federico Villareal. Repositorio institucional <http://repositorio.unfv.edu.pe/handle/UNFV/2375>
- Protransporte (2018) *Caracterización de la estructura y dinámica urbana*. Estudio de corredores complementarios del Ministerio de Transporte y Comunicaciones del Perú. Cap 2.
- Quezada N. (2010) *Metodología de la investigación*. Estadística aplicada a la investigación. Edit. Macro 1era. Edic.
- Real Academia Española (RAE, 2021) *Diccionario de la lengua española*. Sitio web <https://www.rae.es/>
- Remi, Urrutia y Veas (2020) *El presupuesto participativo en Perú: un estudio de casos* Instituto de Estudios Peruanos (IEP) Documento de trabajo N°268, 1era. Edic.2020. Sitio web [https://repositorio.iep.org.pe/bitstream/handle/IEP/1171/Remy\\_Urrutia\\_Veas\\_Presupuesto-participativo-Peru.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.iep.org.pe/bitstream/handle/IEP/1171/Remy_Urrutia_Veas_Presupuesto-participativo-Peru.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Robles, B. (2011) *La entrevista en profundidad: una técnica útil dentro del campo antropológico*. Artículo científico de la revista Cuicuilco vol.18 no.52 México sep./dic. 2011. Sitio web [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0185-16592011000300004#:~:text=La%20entrevista%20en%20profundidad%20se,distinguir%20los%20temas%20por%20importancia](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0185-16592011000300004#:~:text=La%20entrevista%20en%20profundidad%20se,distinguir%20los%20temas%20por%20importancia)
- Smolka, M. y Mullahy, L. (2020) *La política del suelo en América Latina*. Sitio web <https://www.lincolnst.edu/es/publications/articles/la-politica-del-suelo-en-america-latina>

- Sánchez, D. (2012) *Aproximaciones a los conflictos sociales y propuestas sostenibles de urbanismo y ordenación del territorio en México*. Sitio web <https://journals.openedition.org/revestudsoc/6906?lang=pt>
- Sandoval, C. (2015) *La planificación participativa para lograr un cambio estructural con igualdad*. Las estrategias de participación ciudadana en los procesos de planificación multiescalar. Sitio web [https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/39055/7/S1501278\\_es.pdf](https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/39055/7/S1501278_es.pdf)
- Supo, J. (2018) *Seminario de la investigación científica*. Sinopsis del libro 2018. Sitio web <http://red.unal.edu.co/cursos/ciencias/1000012/un3/pdf/seminv-sinopsis.pdf>
- Torres, H. (2018) *Lineamientos para el mejoramiento del uso y ocupación del suelo rural en el cantón Sozoranga provincia de Loja*. [Tesis de maestría, Pontificia Universidad Católica del Ecuador]. Repositorio de la PUCE <http://repositorio.puce.edu.ec/handle/22000/15055>
- Torrez, A. (2021) *Los 7 tipos de muestreo y su uso en las Ciencias*. Artículo relacionado con psicología y estadística. Sitio web <https://psicologiymente.com/miscelanea/tipos-de-muestreo>
- Torres, J. (2019) *Políticas públicas y dinámicas territoriales en una región tri-fronteriza: Análisis de la ocupación y uso del suelo en Iñapari, Assis Brasil y Bolpebra*. Tesis de pregrado, Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Uribe, G. (2013). *Aportes de la participación social en la planificación urbana y el rol del gobierno local. Experiencias en ciudades menores del Perú, período 1980-1995*. Tesis de maestría, Universidad Nacional de Ingeniería.
- Universidad de Alicante (2018) *Diccionario y glosario en ordenamiento territorial*. Sitio web <https://web.ua.es/es/labclima/diccionario-y-glosario-en-ordenacion-del-territorio.html>

- Valdivia, C. (2019) *Una mirada territorial en la planificación sostenible de las ciudades urbano-rurales*. [Tesis de la Universidad Pontificia Universidad Católica del Perú - PUCP]. Repositorio institucional de la PUCP <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/16927>
- Vara, A. (2012) *7 Pasos para una tesis exitosa*. Desde La Idea hasta la sustentación. 3era Edic. Facultad de Ciencias Administrativas y de Recursos Humanos de la UPSMP. Sitio web <https://www.administracion.usmp.edu.pe/investigacion/files/7-PASOS-PARA-UNA-TEISIS-EXITOSA-Desde-la-idea-inicial-hasta-la-sustentaci%C3%B3n.pdf>
- Vilela, M. (2003) *La gestión del control urbano en el distrito de la Molina, periodo 2000-2002*. Tesis de pregrado, Universidad Nacional del Ingeniería.
- Wiley, L. (s.f) *Ciudad y patrones de asentamiento. Estructura urbana y tipologización para el caso de Lima*. Revista Eure. Vol. XXXII.
- Zamorano, C. (2012) *Ocupación del suelo y planificación territorial en España*. Sitio web <https://www.mapa.gob.es/es/desarrollo-rural/planes-y-estrategias/informacion-territorial/instrumentos-de-ordenacion-territorial/>
- Zoido, F. (2013) *Diccionario de Urbanismo Geografía urbana y ordenación el territorio*. Sitio web [file:///C:/Users/user/Downloads/SKM\\_22717041310000%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/user/Downloads/SKM_22717041310000%20(1).pdf)

## **Anexos**



## Anexo A Matriz de consistencia

Problema	Objetivos	Hipótesis	Dimensiones /Indicadores (i <sub>n</sub> )	Metodología
General	General	General	V(x): OCUPACION DEL SUELO	
¿Qué beneficios se determinan en la ocupación del suelo, a partir de la planificación territorial, en el área del Cono Urbano de Lima Este 2020?	Analizar la ocupación del suelo, para la planificación territorial, en el área del Cono Urbano de Lima, Este - 2020.	Se lograrían beneficios determinantes para la ocupación del suelo, a partir de la planificación territorial, del área del Cono Urbano de Lima Este 2020.	<p><b>D1. Normas de ocupación del suelo</b></p> <p>i1. Coeficiente de ocupación del suelo</p> <p>i2. Coeficiente de utilización del suelo</p> <p><b>D2. Clasificación del suelo</b></p> <p>i1. Suelo urbano</p> <p>i2. Suelo urbanizable</p> <p>i3. Suelo no urbanizable</p> <p><b>D3. Ocupación del suelo</b></p> <p>i1. Residencial</p> <p>i2. Comercial</p> <p>i3. Industrial</p> <p>i4. Equipamiento</p>	<p><b>Técnica</b></p> <p>Entrevista a profundidad -Observación y Documental</p> <p><b>Instrumentos</b></p> <p>Cuestionario - Ficha de observación y cuaderno de notas</p> <p><b>Escenario de estudio</b></p> <p>Districtos del Cono Este.</p> <p><b>Participantes</b></p> <p>Autoridades. (1 alcaldes, 1 teniente alcalde y 1 gerente municipal) x los 8 distritos en estudio= 24 autoridades</p> <p><b>Población y muestra (Censal)</b></p> <p>P= 24</p> <p>Muestra censal (P=n)</p> <p>n=24</p>

<b>Problema</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Dimensiones (Dn)/Indicadores (in)</b>	<b>Metodología</b>
<b>Específicos</b>	<b>Específicos</b>	<b>V(y): PLANIFICACION TERRITORIAL</b>	<b>Escenario de estudio</b>
a) ¿Cuál es el marco normativo de la ocupación del suelo y la planificación territorial, para aplicarla en el área del Cono Urbano de Lima Este?	a) Revisar el marco normativo de la ocupación del suelo y la planificación territorial, en el área del Cono Urbano de Lima Este.	<b>D1. Diagnóstico territorial</b>	Districtos. San Juan de Lurigancho, Lurigancho, La Molina, Chaclacayo, Cieneguilla, Santa Anita, El Agustino y Ate.
b) ¿Cómo se presenta el diagnóstico actual sobre la ocupación del suelo, en el área del Cono Urbano de Lima Este?	b) Desarrollar un diagnóstico actual sobre la ocupación del suelo, en el área del Cono Urbano de Lima Este.	i1. Componente físico	<b>Participantes</b> Visitantes (Turistas)
c) ¿Por qué la ocupación del suelo urbano, requiere de la implementación de la planificación territorial, en el área del Cono Urbano de Lima Este?	c) Identificar la ocupación de suelo, para implementar la planificación territorial, en el área del Cono Urbano de Lima Este.	i2. Componente social	
b) ¿Cómo una propuesta de gestión y ocupación del suelo, es factible con la planificación territorial, en el área del Cono Urbano de Lima Este?	b) Elaborar la propuesta de gestión y ocupación del suelo, para la planificación territorial, en el área del Cono Urbano de Lima Este.	i3. Componente económico	
		i4. Componente funcional	
		<b>D2. Propuesta territorial</b>	<b>Población y muestra</b>
		i1. Modelo territorial	P= 24
		i2. Modelo de articulación vial	Muestra censal (P=n)
		i3. Modelo funcional	n=24
		<b>D3. Gestión territorial</b>	
		i1. Decisiones políticas	
		i2. Herramientas de gestión	

### Anexo B Cuestionario de entrevista a profundidad (Autoridad Local)

Provincia..... Distrito.....

Autoridad: .....

Distrito:

Fecha:

**Instrucciones:** Estimado(a) autoridad, conteste las preguntas relacionadas con la entrevista, con sinceridad según considere conveniente y refleje su situación real.

N°	Preguntas	Descripción en detalle de la entrevista (Desgravación de la entrevista)
1.	¿Puede darnos una apreciación general respecto a los suelos urbanos y la planificación de su distrito?	
2.	¿Qué instrumentos de gestión, para la planificación territorial urbana, tiene la municipalidad a su cargo?	
3.	¿Cuenta con la zonificación urbana para determinar la clasificación y ocupación del suelo urbano?	
4.	¿Utiliza los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, para planificar su emplazamiento urbano?	
5.	¿Podría darnos detalles respecto a un diagnóstico de suelo urbanizable y no urbanizable, en su distrito, que permita le planificar?	
6.	¿Podría darnos un detalle respecto a los usos de suelos urbanos que se dan en su distrito?	
7.	¿Qué dificultades tiene para la gestión y aplicación de los instrumentos de gestión territorial?	
8.	¿En el planeamiento urbano contempla el modelo ideal de su estructura urbana y articulación vial?	
9.	¿Dentro del proceso de la gestión territorial, la participación social, es activa en su distrito, de qué manera contribuye en la toma de decisiones?	
10.	¿En qué medida contribuye la planificación del uso del suelo en su distrito?	

*Nota.* Elaborada en base a los objetivos de la investigación.

### Anexo C Especificaciones de la variable V(x) = Ocupación del Suelo

VARIABLE	DIMENSIONES	PESO (%)	ÍTEMS	INDICADORES
<b>V(X) = OCUPACIÓN DEL SUELO</b>	<b>Normas de ocupación del suelo</b>	30.0	3	1. Coeficiente de ocupación del suelo
				2. Zonificación
				3. Coeficiente de utilización del suelo
	<b>Clasificación del suelo</b>	30.0	3	4. Suelo Urbano
				5. Suelo urbanizable
				6. Suelo no urbanizable
				7. Residencial
	<b>Ocupación del uso del suelo</b>	40.0	4	8. Comercial
				9. Industrial
				10. Equipamiento
<b>TOTAL</b>		<b>100.0%</b>	<b>10</b>	

Fuente. Elaborado en base a las dimensiones e indicadores

**Anexo D Especificaciones de la variable V(y) = Planificación Territorial**

<b>VARIABLE</b>	<b>DIMENSIONES</b>	<b>PESO (%)</b>	<b>ÍTEMS</b>	<b>INDICADORES</b>
<b>V(y) = PLANIFICACIÓN TERRITORIAL</b>	<b>Diagnostico territorial</b>	40.0	4	1. Componente físico
				2. Componente social
				3. Componente económico
				4. Componente funcional
	<b>Propuesta territorial</b>	30.0	3	5. Modelo territorial
				6. Modelo de articulación vial
				7. Modelo funcional
	<b>Gestión territorial</b>	30.0	3	8. Participación social
				9. Decisiones políticas
				10. Herramienta de gestión
<b>TOTAL</b>		<b>100.0%</b>	<b>10</b>	

*Fuente.* Elaborado en base a las dimensiones e indicadores

**Anexo E Carta a la autoridad local (Alcaldes)**

Lima,

Señor(a):

**Alcalde.**

San Juan de Lurigancho, Cieneguilla, La Molina, Ate, Lurigancho, El Agustino, Santa Anita, Chaclacayo.

PROVINCIA DE LIMA METROPOLITANA

Presente

Asunto: INFORMACIÓN TEMÁTICA Y APLICACIÓN DE ENTREVISTA A PROFUNDIDAD.

Es grato dirigirme a usted, para expresarle mis saludos y así mismo, hacer de su conocimiento que, como estudiante de la carrera de Ingeniería Geográfica, de la Universidad Nacional Federico Villarreal; vengo desarrollando una investigación con fines académico, denominada “Ocupación del Suelo para la Planificación Territorial, del área del Cono Urbano de Lima Este - 2020”; y, para ello, requiero recoger información in-situ, que es necesaria para analizarla y a su vez aplicar a su persona u otra que designe la entrevista relacionada con el tema de la tesis. Alcanzo adjunto, la carta de presentación de la Facultad de Ingeniería Geográfica, Ambiental y de Ecoturismo, de la Universidad Nacional Federico Villarreal.

Expresándole mis sentimientos de respeto y consideración, me despido de usted, no sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente.

Atentamente.

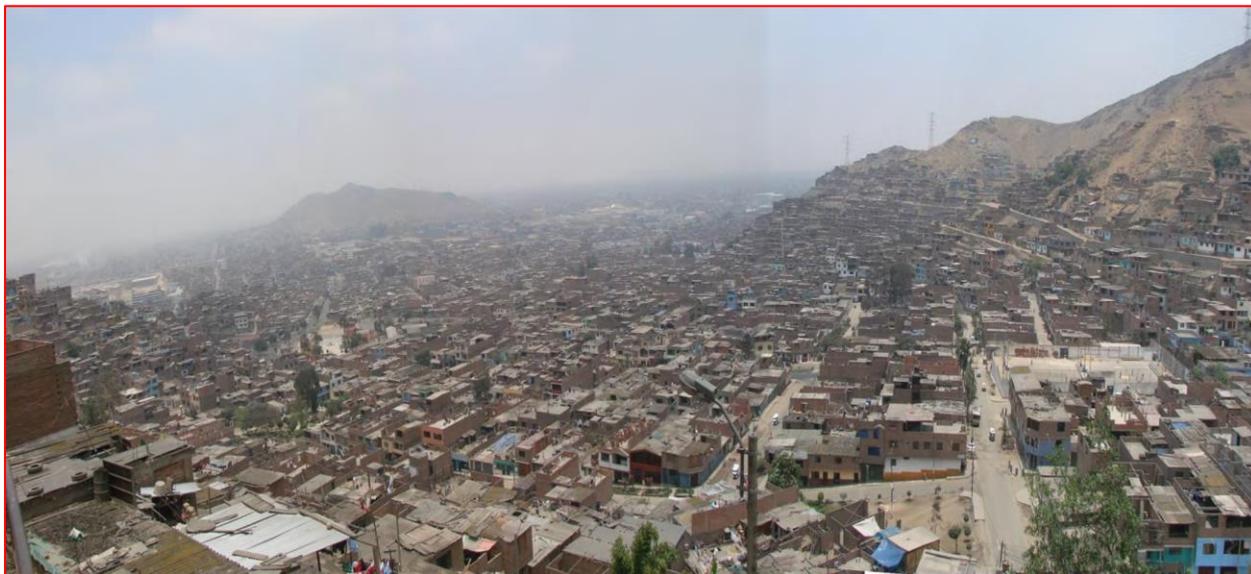
---

*Bach. Alison Raymundo Villegas*

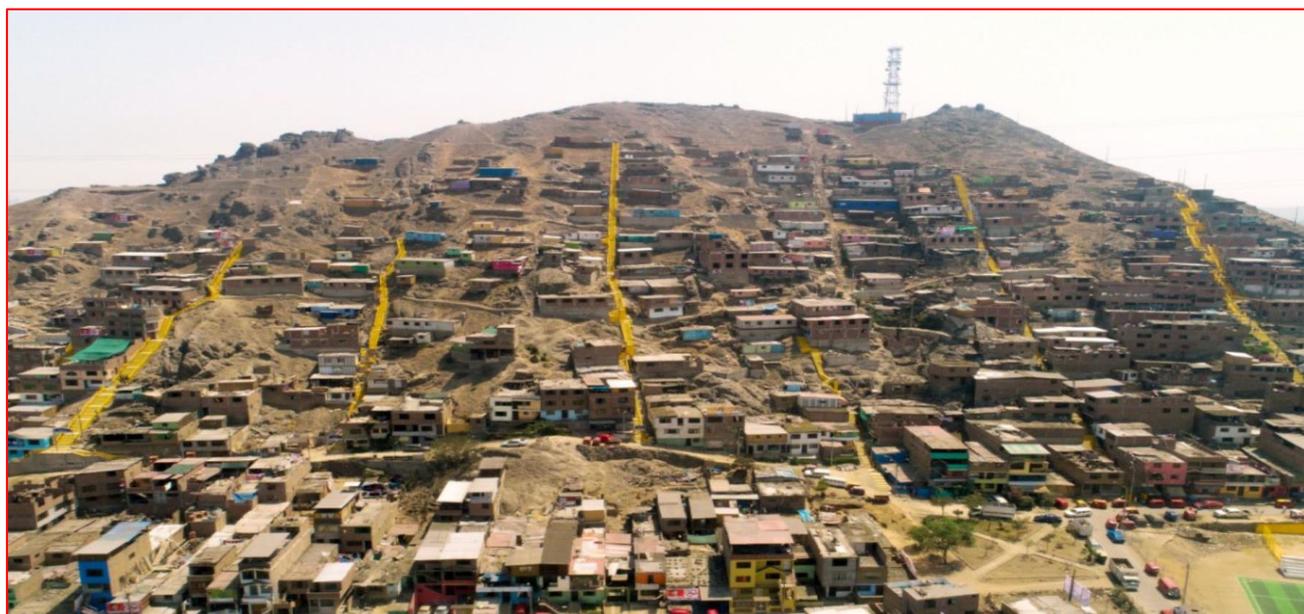
DNI: .....

**Anexo F Panel Fotográfico****Figura 25**

*Vista panorámica de San Juan de Lurigancho*

**Figura 26**

*A.H. Víctor Andrés Belaunde en San Juan de Lurigancho*



**Figura 27**

*Plaza de armas de distrito Cieneguilla*

**Figura 28**

*Vista panorámica del área urbana de Cieneguilla*



**Figura 29**

*Zona urbana de distrito Lurigancho Chosica*

**Figura 30**

*Invasión de AAHH en zona de expansión urbana del distrito Lurigancho Chosica*

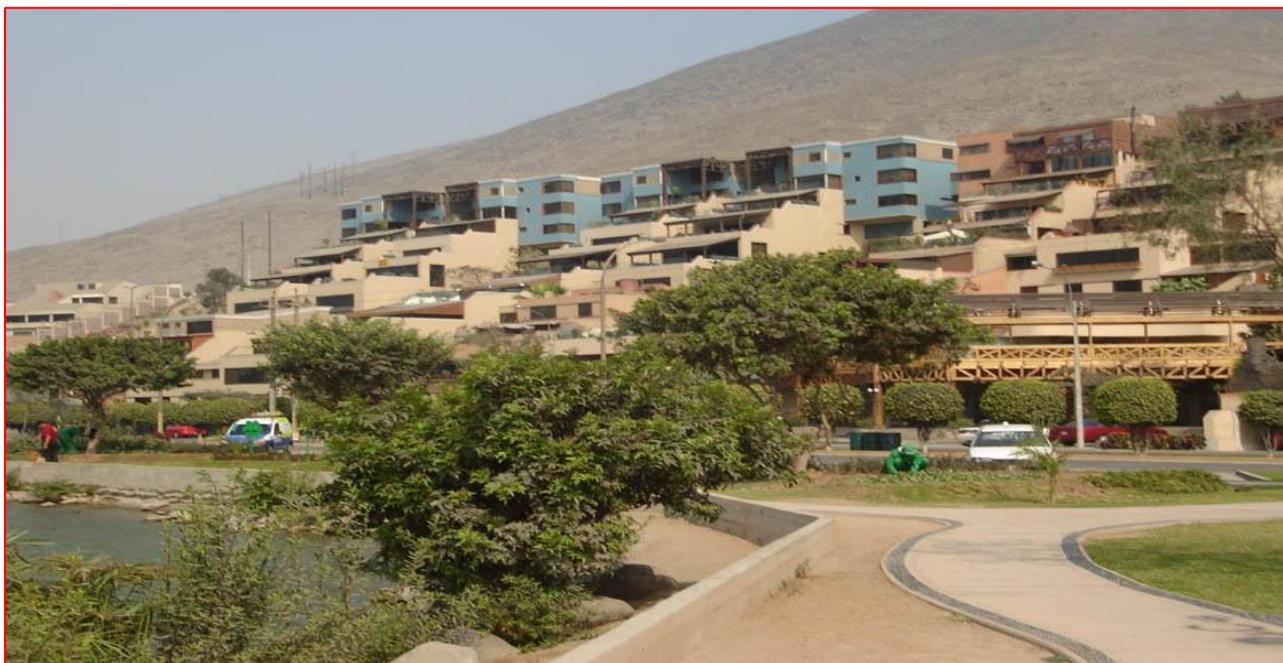


**Figura 31**

*Vista panorámica de distrito La Molina*

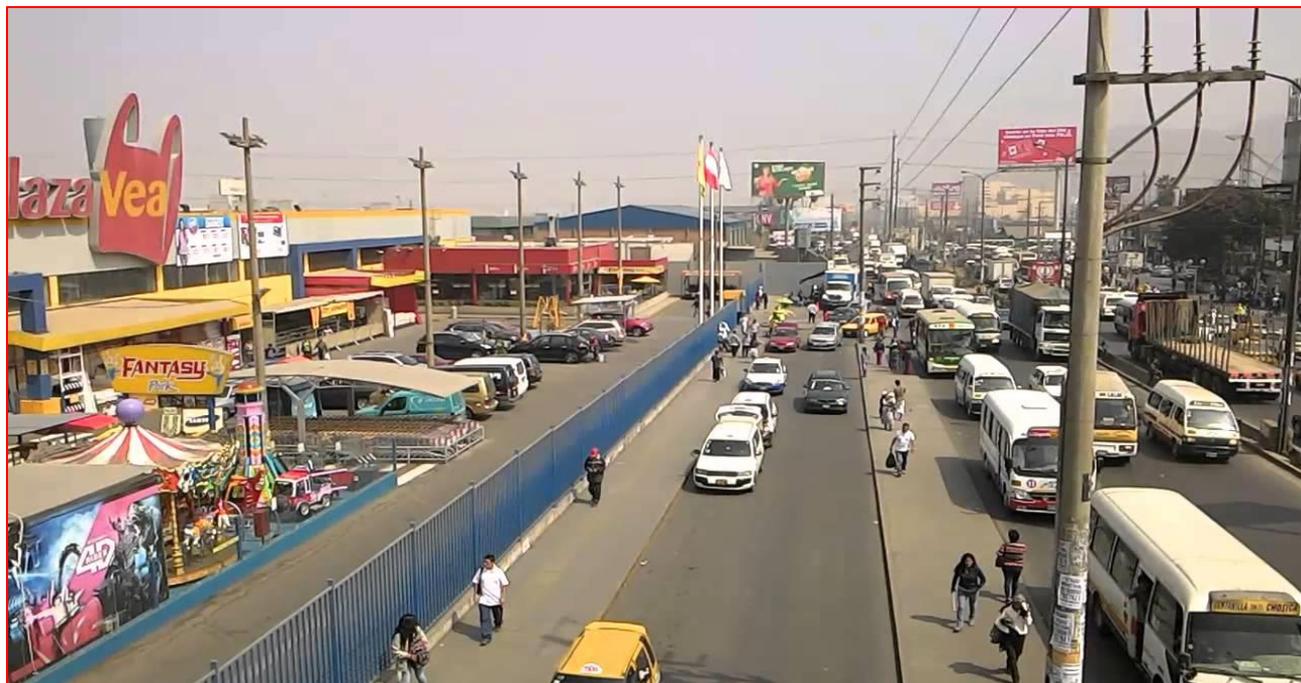
**Figura 32**

*Zona las lagunas de La Molina – zona turística en distrito La Molina*



**Figura 33**

*Ovalo del distrito Santa Anita - zona comercial*

**Figura 34**

*Zona de la expansión urbana del distrito Santa Anita*



**Figura 35**

*Vista panorámica del distrito Ate*

**Figura 36**

*Zona de Huaycán en distrito Ate*

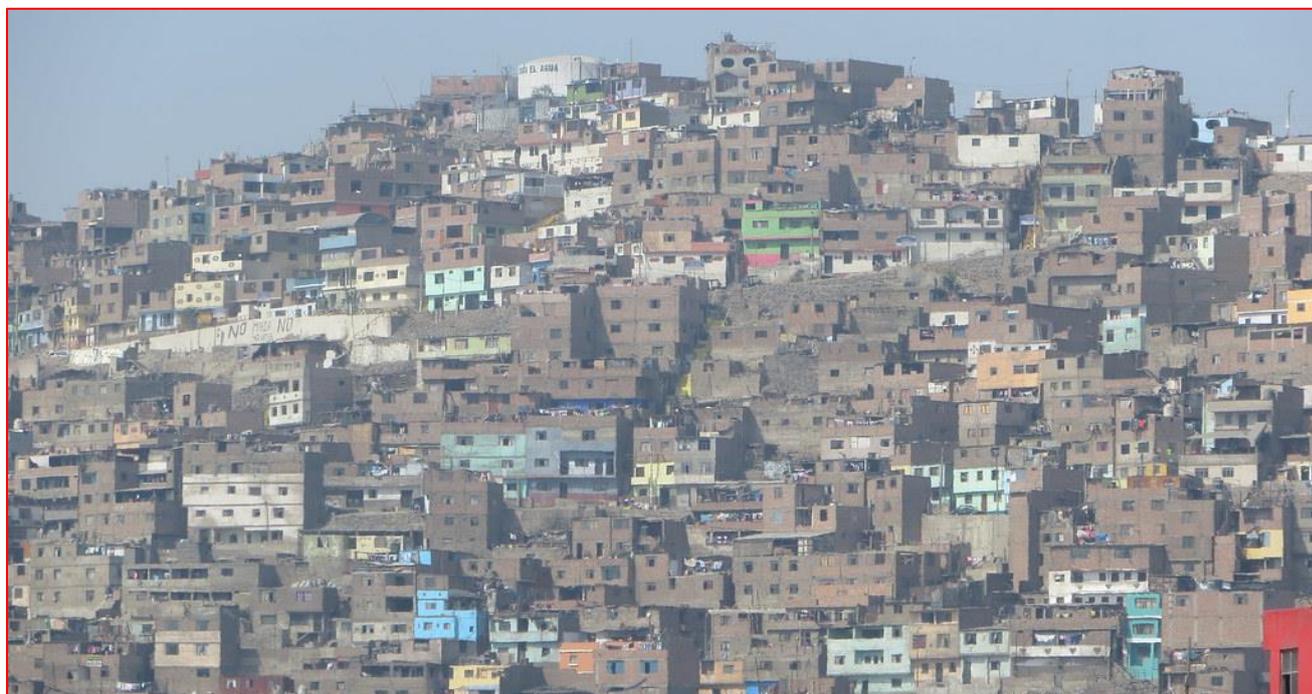


**Figura 37**

*Zona urbana de distrito El Agustino*

**Figura 38**

*Vista panorámica de asentamientos humanos en distrito El Agustino*



**Figura 39**

*Vista panorámica del distrito Chaclacayo*

**Figura 40**

*Área en proceso de consolidación urbana en distrito Chaclacayo*

