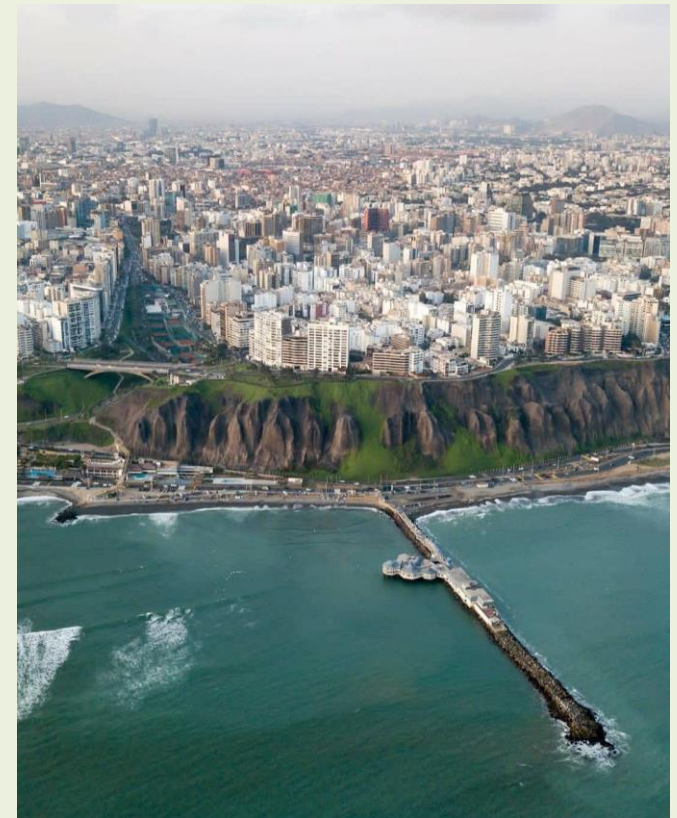


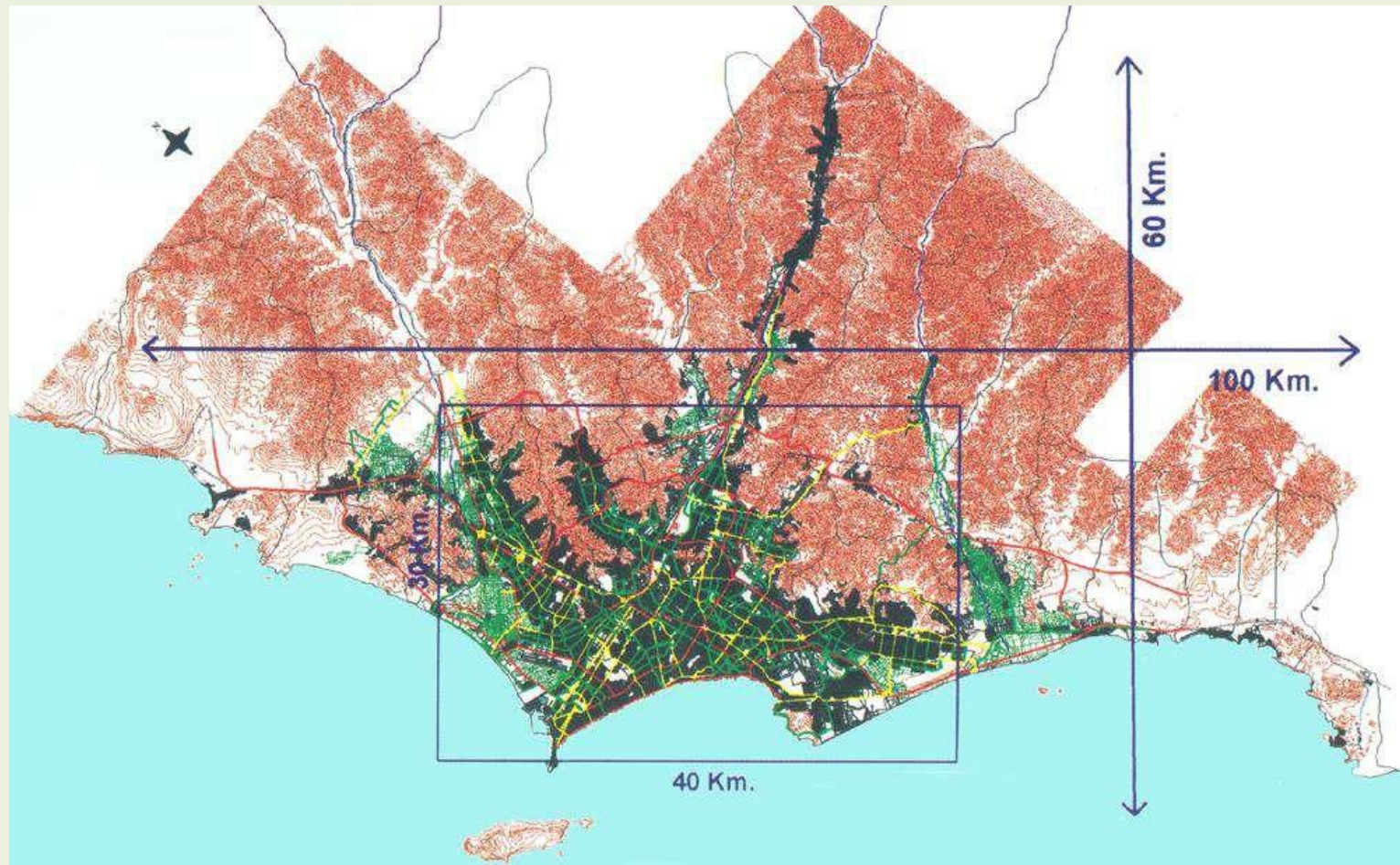
CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO

Modulo:
DESARROLLO URBANO DE LIMA
Docente:
IVAN MILLA EURIBE



Desarrollo Urbano de la ciudad de Lima y la actividad del Agente Inmobiliario





Lima-Callao se encuentra encerrado entre la Cordillera de los Andes y el Océano Pacífico con una longitud aproximada de 100 kilómetros entre Ancón y Pucusana, así como, 60 kilómetros entre La Punta y Chosica.

DOCENTE: IVAN MILLAEURIBE
CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

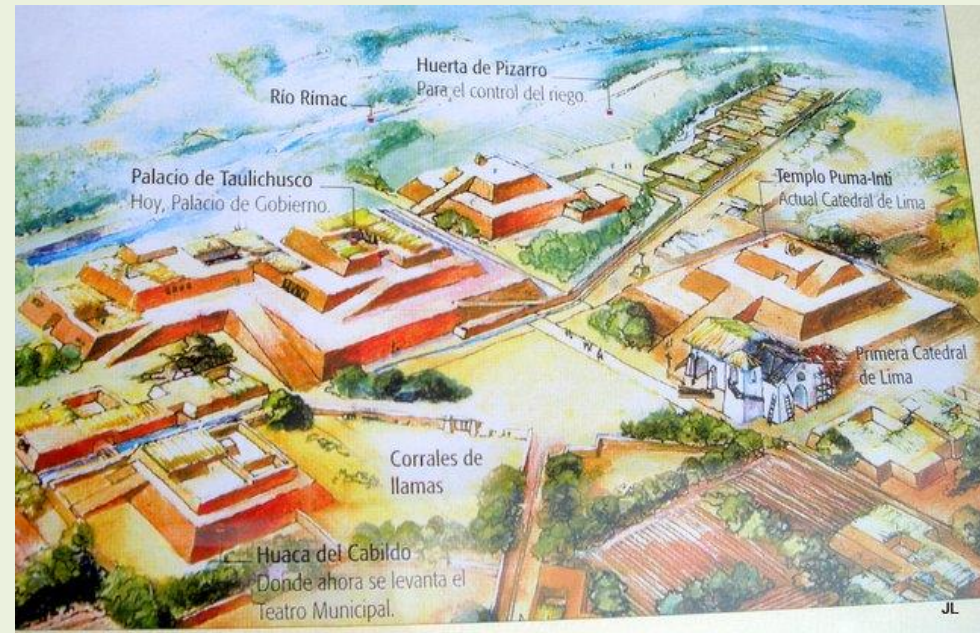
Ciudad de Lima Año 2020





ANALISIS HISTORICO DEL DESARROLLO URBANO DE LIMA

Análisis histórico del Desarrollo Urbano de la Ciudad de Lima



TVPeru



SUCEDIÓ EN EL PERÚ

con Paul Vega

clideo.com

Lima antes de la llegada de los españoles

La plaza prehispánica era de forma ligeramente triangular. Sobre esta se creó la Plaza Mayor. En este lugar se ubicaba el palacio de Taulichusco (actual palacio de Gobierno), a un lado una pequeña huaca llamada por Emilio Hart-Terré, *Puma Inti* (sobre esta se construyó la Catedral de Lima) y en el otro extremo un corral de llamas que era propiedad de Taulichusco (terreno hoy ocupado por la municipalidad de Lima).



DOCENTE: IVAN MILLA EURIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

Evidencias de la ocupación anterior a la llegada de los españoles



Tecnología andina antes de la llegada de los españoles

Son considerados el primer Estado que surge en este territorio, hace unos 2.000 años. Ellos ocuparon los tres valles (Chillón, Rimac y Lurín) y construyeron algunos de los hitos más conocidos de la capital

— TEXTO:
NELLY LUNA
— INFOGRAFÍA:
RAÚL RODRÍGUEZ

Una de las culturas que se tienen de los hombres que habitaron en los valles de Chillón, Rimac y Lurín, hace unos 2.000 años, son los huacas. Se sabe que eran excelentes navegantes (se han hallado huacas de velas de algodón) y que sus dietas eran variadas (se han hallado huacas de maíz, papa, yuca, etc.). También se sabe que eran excelentes comerciantes (hay objetos moche y nazca entre sus pertenencias) y que sus diademas eran marinas (las ofrendas humanas y las ofrendas de cerámica están todas orientadas al oeste). Habían canchales, sin embargo, que sobresalían en importancia en los rituales. La tecnología nos ha revelado que los antiguos limeños adoraban una especie de dios que ykeroz, el dios.

EL MAR, RICO Y DIVINO

Por la frecuencia de la representación de la actividad de pesca, se cree que esta especie fue muy importante para el culto; es probable que muchos de los pescadores de esa civilización que dependían de la actividad de la pesca vivieran en las costas y que en varias ocasiones a ese animal mar adentro, dice Isabel Flores, arqueóloga que ya lleva 30 años estudiando la huaca Pucllana. Según sostiene, esa era el centro ceremonial y administrativo importante de la civilización limeña que habitó el valle entre los siglos IV y VI, periodo que se conoce como de la cultura Lima. En las excavaciones en Pucllana, en el centro de Miraflores, se han encontrado también muchos dioses de tiburón.

Hallazgos similares se han registrado en la huaca Huallamarca, uno de los centros ceremoniales que los limeños ocuparon, aunque solo como comercio de la elite política. La arqueóloga Clide Valladares, que ha investigado la zona en el distrito de San Isidro, describe las características de las ofrendas en cerámica y el uso de tiburones: ritos, ritos funerarios y los dioses capos. "Me da la impresión de que este culto regaló orden social. Un gran porcentaje de la población era pescador y vivía en una zona de mar adentro", concluye la investigadora.

EL MEDIO DEL PODER

El medio es fundamental en las sociedades teocráticas. De ahí que en las civilizaciones andinas el dios sea expresado en un ser humano y una gran boca divina demandada. Teme Clide Valladares, que ha investigado la zona en el distrito de San Isidro, describe las características de las ofrendas en cerámica y el uso de tiburones: ritos, ritos funerarios y los dioses capos. "Me da la impresión de que este culto regaló orden social. Un gran porcentaje de la población era pescador y vivía en una zona de mar adentro", concluye la investigadora.

LIMA MILENARIA

Una propuesta para la ciudad

Es una campaña que busca difundir la nueva información que ha salido a la luz sobre la ciudad de Lima antes de 1535. Este trabajo quiere sensibilizar a la población y autoridades sobre el papel del patrimonio en una visión de desarrollo y ciudadanía, y el deber del Estado y la sociedad municipal de declarar la capital ciudad milenaria. La base de esta

propuesta son las investigaciones llevadas a cabo en los últimos 20 años por arqueólogos y arqueólogas, que han empapado a la ciudad prehispánica, con evidencias que muestran un desarrollo urbano sostenido desde por lo menos 2.000 años.



SOCIEDAD TEOCRÁTICA
Los sacerdotes tenían el poder y control político. La territorialidad y la consanguinidad eran fundamentales en la organización social. La población vivía alrededor de los centros administrativos y ceremoniales.

CULTO
La vestimenta estaba a los elementos del mar como las algas y los peces, en especial el tiburón. También adoraban a la luna.

RELIGIÓN Y SOCIEDAD
Los ritos religiosos en las huacas se basaban en la actividad de pesca. Los ritos religiosos en las huacas se basaban en la actividad de pesca. Los ritos religiosos en las huacas se basaban en la actividad de pesca.

Costumbres funerarias

Los enterramientos en las huacas se basaban en la actividad de pesca. Los ritos religiosos en las huacas se basaban en la actividad de pesca. Los ritos religiosos en las huacas se basaban en la actividad de pesca.



Maranga
Se cree que fue el centro más importante de intercambio comercial de metales, cerámica, textiles y productos marinos (entre los terrenos de las actuales universidades San Marcos y Católica, el Parque de Las Leyendas y el Fundo Pando).

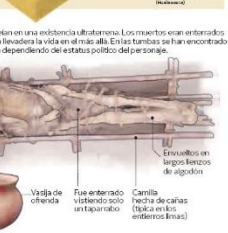
Huallamarca
Se han encontrado cerámicas, textiles, industria y pesca.

Huaca Pucllana
Fue el centro ceremonial y administrativo más importante de los limeños.

VESTIMENTA
Usaban algodón tejido en telar, en colores claros, marrones y textiles en rojo; algunos tenían figuras geométricas.

INSTRUMENTOS
Usaban música con quenas de hueso y zampoñas.

Sandalias
con piel de camélido.



DOCENTE: IVAN MILLA EURIBE

CURSO DE ESPECIALIZACIÓN DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

Tecnología andina antes de la llegada de los españoles

La vida de los collis



En tiempos de paz, comerciaban con sus vecinos, los cantas y los ichmas.

Cultivaron algodón, maíz, maní, frejol, papá, zapallo, lúcuma y chicha de molla.

Uso racional del agua

Aprovecharon la abundante agua subterránea que afloraba naturalmente en el valle del Chillón. Utilizaron puquios.

Construyeron canales para irrigar sus cultivos.

Murallas de Tungasuca

Encerraban a la Fortaleza de Collique en un área de campos de cultivo y agua de manantial. Esto permitía resistir un cerco prolongado en épocas de guerra.



La fortaleza se comunicaba con San Juan de Lurigancho por la quebrada de Jicamarca, hoy Av. Revolución.

Camino epimural

Se cree que las murallas de Tungasuca son, en realidad, parte de un camino elevado. Según el historiador Santiago Tacunan, este camino llegaba hasta el mar.



Alcanzaron hasta 4 m de altura.

Los pobladores transitaban por la parte superior de las murallas.

En tiempos de guerra habrían servido para defenderse del enemigo.

Los caminos tenían entre 0,5 m y 1 m de ancho.

Las murallas contaban con escaleras para subir al camino elevado.

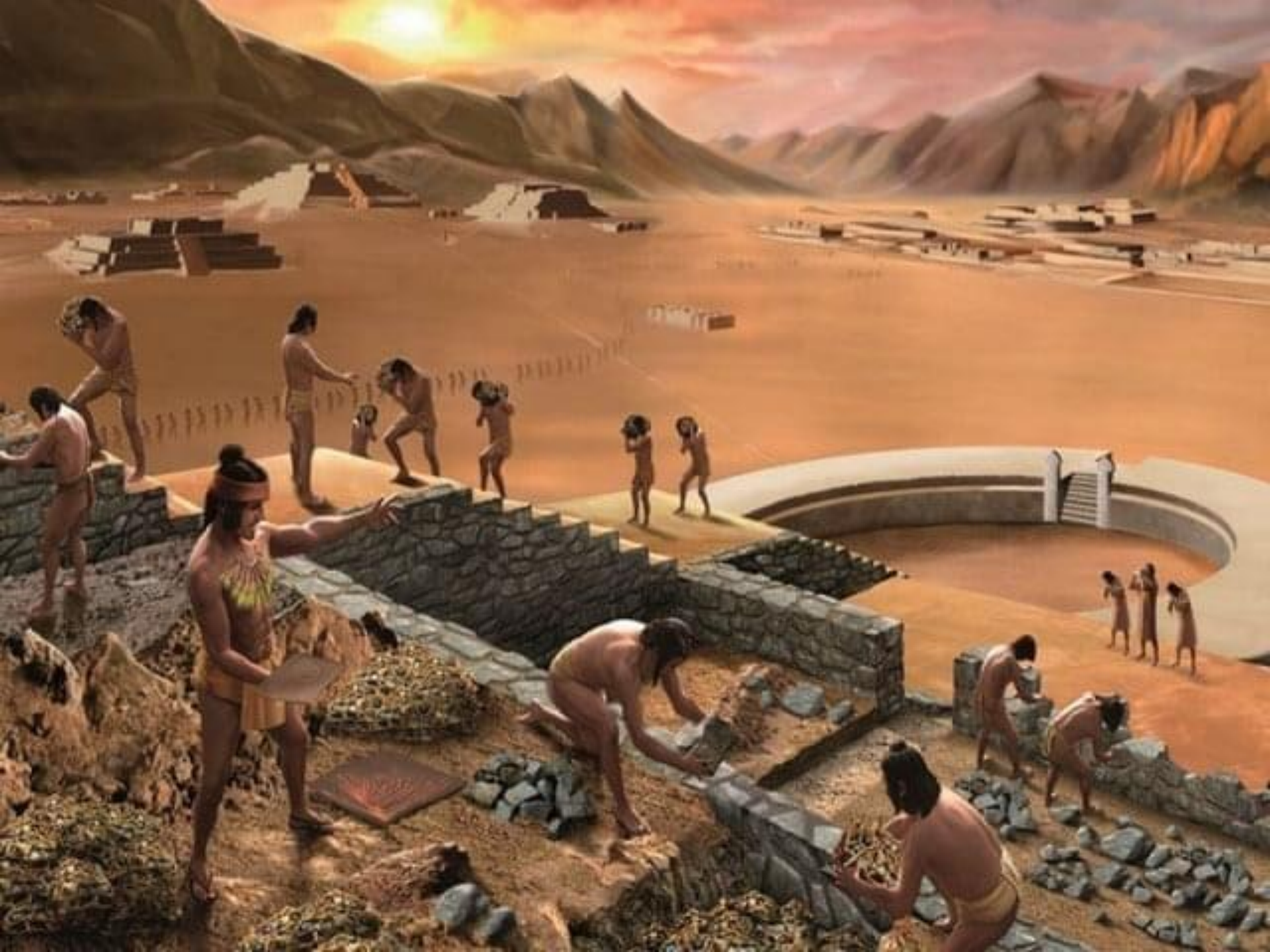
Material: Barro mezclado con materiales menudos como frejol.

Las murallas de Tungasuca actualmente

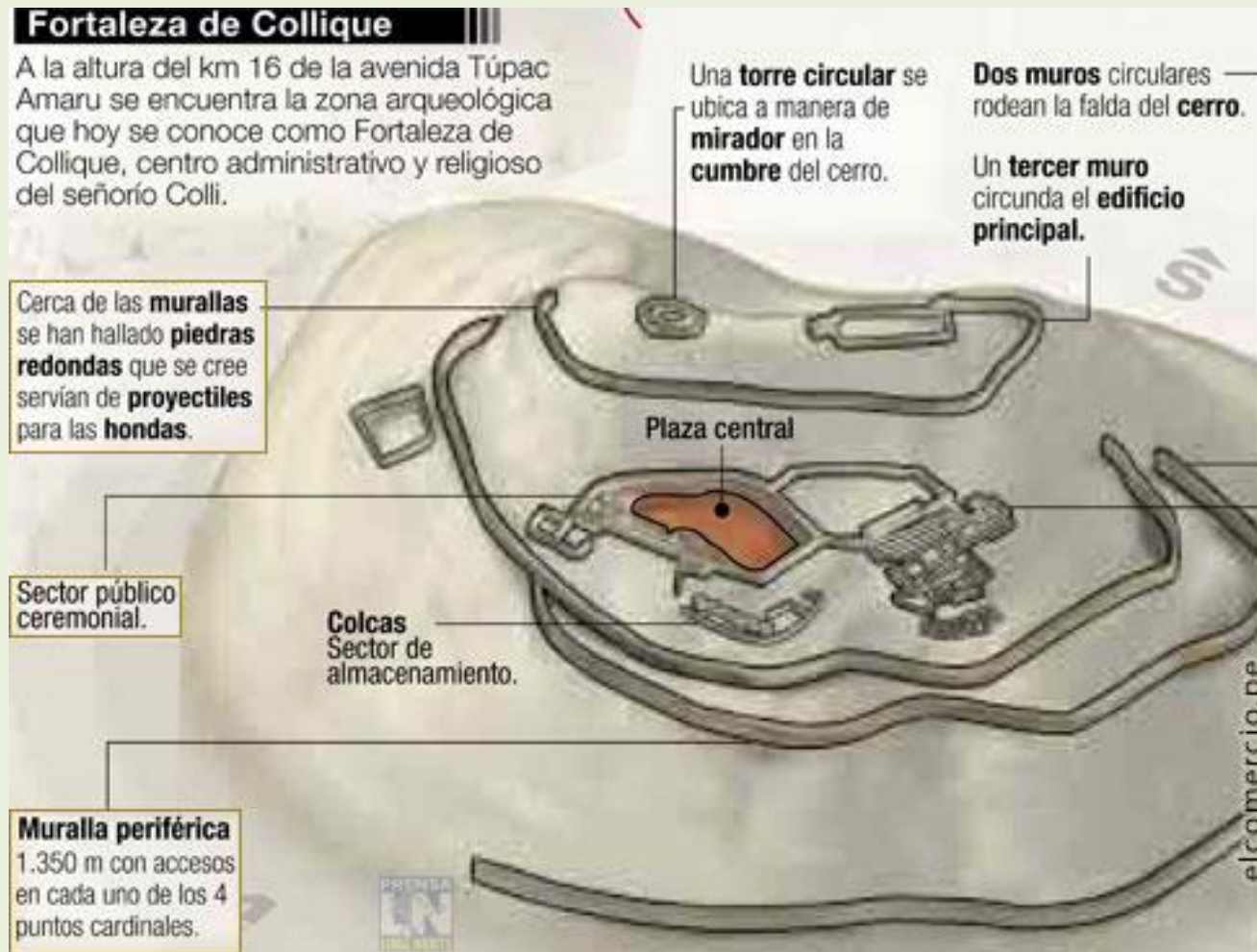
El crecimiento urbano está borrando las huellas del gran señorío de Lima norte. Hoy las murallas se encuentran en proceso de destrucción. Solo se conservan algunos tramos en los distritos de Comas, Carabaylo y San Martín de Porres. Los especialistas calculan que el camino colli desaparecerá en cinco años.



HUACA HUANTINAMARCA - FOTO DAVID PINO



Tecnología andina antes de la llegada de los españoles



DOCENTE: IVAN MILLA EURIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

Lima antes de la llegada de los españoles

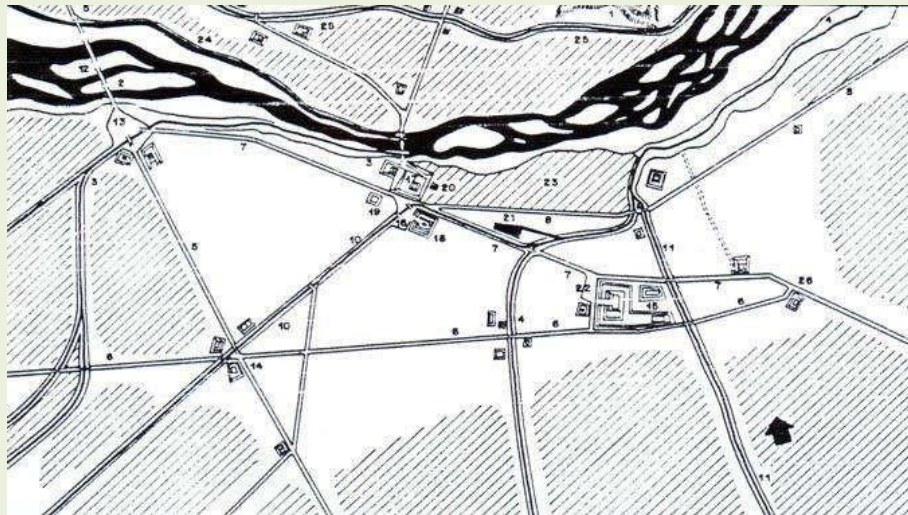
“Es también un hecho señalado que para fines políticos, estratégicos y sociales se asentó la capital en este valle del Rímac, como punto intermedio entre Trujillo y el Cuzco; a distancia prudencial de la costa y al pie de un cerro, en situación de defensa contra posibles sorpresas por mar y tierra; junto con un río de agua permanente y rodeada de tierras feraces “ con mucha leña” y sin accidentes topográficos.



Lima antes de la llegada de los españoles

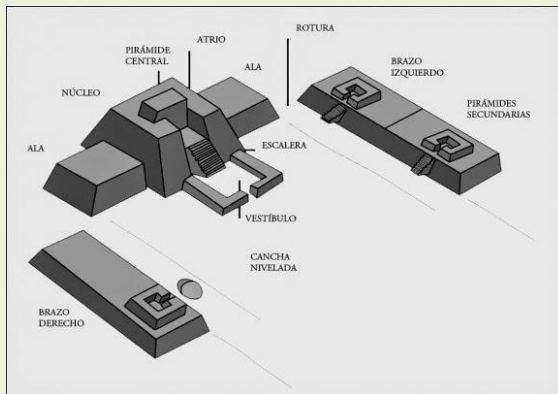
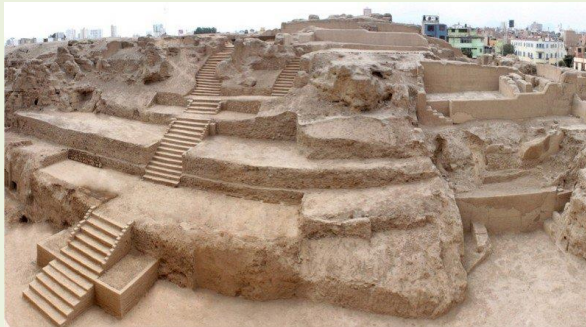
Factores naturales todos que garantizan la existencia futura de un gran pueblo y su fácil desarrollo urbano .Las tierras de labor que seguían se distribuían entre vecinos dueños de solares, destinándolas para asentamiento de indios o para estancias “

La ubicación de la plaza mayor no fue cambiada, por ser este lugar un sitio estratégico para el control de los canales de regadío y los caminos incas.



QUE QUEDA HOY DIA DE ESA OCUPACION

Las huacas eran pirámides artificiales construidas en piedra y adobe con fines de observación astronómica ,para rituales sagrados o ambientes de los lideres.





Cuatro tomas de la Huaca Huantille, en Magdalena del Mar. Vista aérea y fotos cuando se hallaba invadida hasta el 2004, año en que fue recuperada por la municipalidad distrital.

CURSO DE ESPECIALIZ



ESTADO ACTUAL



El paso del tiempo y el crecimiento urbano literalmente han devorado gran parte del legado pre incaico de Lima. La mayoría de los centros ceremoniales, políticos y administrativos de las culturas antiguas de Lima han desaparecido. Plazas, estadios, universidades, urbanizaciones y pueblos jóvenes han terminado por devorarlas con toda evidencia de un pasado glorioso. Ceramios, textiles, ídolos, momias, esqueletos y otros objetos fueron desarraigados. Los más afortunados fueron llevados a los museos, otros permanecen en las casas de los invasores que las saquearon y otros simplemente fueron destruidos.

QUE QUEDA HOY DIA DE ESA OCUPACION

Huaca Garagay en San Martin de Porres.



QUE QUEDA HOY DIA DE ESA OCUPACION ?





El singular crecimiento de la capital a través del tiempo

Lima estuvo de fiesta esta semana. Para cerrar los especiales por los 478 años de su fundación española, le presentamos una muestra de la evolución urbana y demográfica del Centro Histórico.

La comarca de Lima (200 a.C.-1535)

Según Juan Gutierrez, el Centro Histórico de Lima era un cruce de caminos y un centro de administración de canales de riego. Estos canales controlados por los marqueses, mejorados por los waris y administrados por los ichus desde el siglo XII fueron respetados por la ocupación inca.



Inca Túpac Yupanqui (1471-1493)
Alrededor de 1460, su padre Pachacútec le encargó organizar la comarca. Es conocido el respeto que mostró por la organización local y por el prestigioso templo de Pachacamac.



Arboles frutales
Lima se había especializado en el cultivo de árboles frutales como lucuma, pacay y guayaba.

Administración de las aguas
A la llegada de los españoles, Tiahuacocha administraba las aguas de su zona de la comarca a través de un sistema de compuertas.

Acueductos
Durante siglos los miraflores, waris e ichus controlaron acueductos que convirtieron el desierto de Lima en un fértil valle. Muchos de estos acueductos marcan el camino de grandes avenidas y algunas existen hasta hoy.

Caminos
Los primeros caminos conectaban el valle con la zona de pescadores. Uno de los más importantes era el camino a Armatambo, en el Morro Solar de Chorrillos, por donde pasa actualmente la Vía Expresa.

El río Rimac
Proveía agua para el consumo humano y para regar los campos de cultivo.

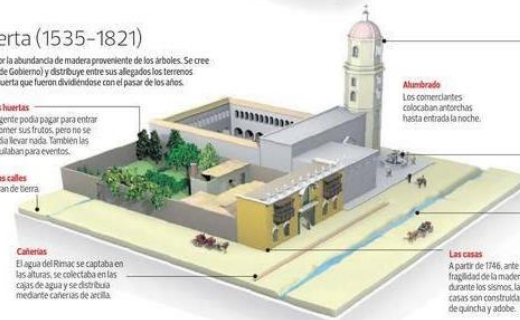
Casa de elite
Eran pirámides truncas, cuyas paredes estaban adornadas con relieves policromos con motivos marinos y comunicados mediante rampas.

La villa y sus casas-huerta (1535-1821)

Francisco Pizarro eligió el valle del río Rimac por su clima y por la abundancia de madera proveniente de los árboles. Se cree que Pizarro expulsó a Tiahuacocha de su palacio (hoy Palacio de Gobierno) y distribuyó entre sus allegados los terrenos cercanos. Estos terrenos se convirtieron en grandes casas-huerta que fueron dividiéndose con el pasar de los años.



Francisco Pizarro (1471-1541)
Estableció el trazado ortogonal y ajedrezado para la fundación española de Lima, volcando allí toda su experiencia. Pizarro participó en la fundación de ciudades como Santo Domingo y Panamá.



Alumbrado
Los comerciantes colocaban antorchas hasta entrada la noche.

Los templos
Las familias acomodadas donaban parte de sus huertas para la construcción de templos y conventos.

Las piletas
Era el método de abastecimiento de agua. Había una en la Plaza de Armas y otras distribuidas en los conventos y hospitales.

Acueductos
Los españoles siguieron usando el sofisticado sistema de riego local para sus huertas. Asimismo los usaban para unir sus dependencias hasta 1785, cuando empezaron a suplirlos progresivamente.

Las casas
A partir de 1746, ante la fragilidad de la madera durante los sismos, las casas son construidas de quincha y adobe.

Las huertas
La gente podía pagar para entrar y comer sus frutos, pero no se podía llevar nada. También les alquilaban para eventos.

Las calles
eran de tierra.

Callejones
El agua del Rimac se captaba en las alturas, se coleccionaba en las cajas de agua y se distribuía mediante callejones de arcilla.

LIMA COLONIAL

La capital de la República (1821-1921)

Proclamada la independencia, Lima expresó en su arquitectura la ruptura con el pasado colonial. Las viejas huertas fueron demolidas para dar paso a las casas y edificios públicos de estilo neoclásico, erigidos en su mayoría por arquitectos provenientes de Europa.



José Balta (1814-1872)

Como presidente del Perú (1868-1872) ordenó la licitación para derribar las murallas de Lima en 1869, ya que eran un obstáculo para el crecimiento de la ciudad, que necesitaba cárceles, parques y monumentos. Dicha licitación la ganó el ingeniero Enrique Meiggs.

El crecimiento exponencial (desde 1921)

El presidente Nicolás de Piérola proyecta unir Lima bajo el concepto de avenidas de grandes dimensiones que se conectan mediante plazas circulares, siendo el presidente Leguía quien materializara dicha proyección. El ferrocarril Lima-Chorrillos, inaugurado en 1858 sería determinante para la expansión urbana de la capital.



Augusto B. Leguía (1863-1932)

Durante el llamado Oncenio de Leguía (1919-1930), impulsó la urbanización de zonas alejadas, privilegiando el oeste y sur de la ciudad. Para ello construyó grandes avenidas como la Arequipa, que une el Centro de Lima con Miraflores, Barranco y Chorrillos. También ordenó diseñar el Parque de la Reserva, hoy Parque de las Aguas.



Balcones corridos
Se caracterizan por ser largos y con decoración rectilínea y simétrica.

Alumbrado público
En 1855, Ramón Castilla inauguró el sistema a gas en la Plaza de Armas.

Callejones
Las viejas callejones de arcilla fueron reemplazadas por las de fierro.

Edificio neoclásico
Caracterizado por el uso de elementos grecorromanos como los órdenes clásicos (las columnas), también por su simetría y monumentalidad.

Telégrafo
A mediados del siglo XIX se estableció la comunicación telegráfica entre Lima y el Callao.

El primer tranvía
Se estableció en 1876 y tenía tracción animal. Cuando llegaba al puente sobre el río Rimac, otro tiro de caballos lo ayudaba a cruzar. En el Rimac quedaba su terminal.

Desagüe
Las aceras fueron convertidas en canales subterráneos, profundos y cubiertos.



Edificio art nouveau
Se caracteriza por la utilización de curvas, se aprovecharon los avances en ingeniería para lograrlas y se mezclan diversos materiales.

Perspectivas urbanas
El trabajo del Barón Haussmann en París influyó para que las nuevas avenidas de Lima fueran más anchas y arborizadas.

El automóvil
Según Basadre, durante el Oncenio de Leguía hubo una fascinación por este nuevo medio de transporte. El parque automotor creció de 8.856 unidades en 1926 a 14.271 en 1930.

El tranvía eléctrico
A comienzos del siglo XX se fundaron las sociedades del tranvía eléctrico en Chorrillos, Callao y Lima. Sobre estos tres ejes crecía la parte moderna de la capital.

Las nuevas pistas
Los adquirentes aun eran comunes, pero en 1921 se usó pavimento por primera vez en la avenida Progreso, hoy Venezuela.

Lima sobre huacas prehispanicas

En la primera cuadra del jirón de la Unión (calle de palacio) se encontraba una pequeña huaca, sobre ésta se construyó la casa Aliaga. La casa Aliaga es la más antigua de la ciudad de Lima. María Rostworowski cree que esta huaca estuvo unida al palacio de Taulichusco.



Plaza de armas sobre el palacio Taulichusco



Plaza Santa Ana o Italia, en este lugar se ubicaba la huaca más importante de Lima



Casa Aliaga la mas antigua de la ciudad de Lima



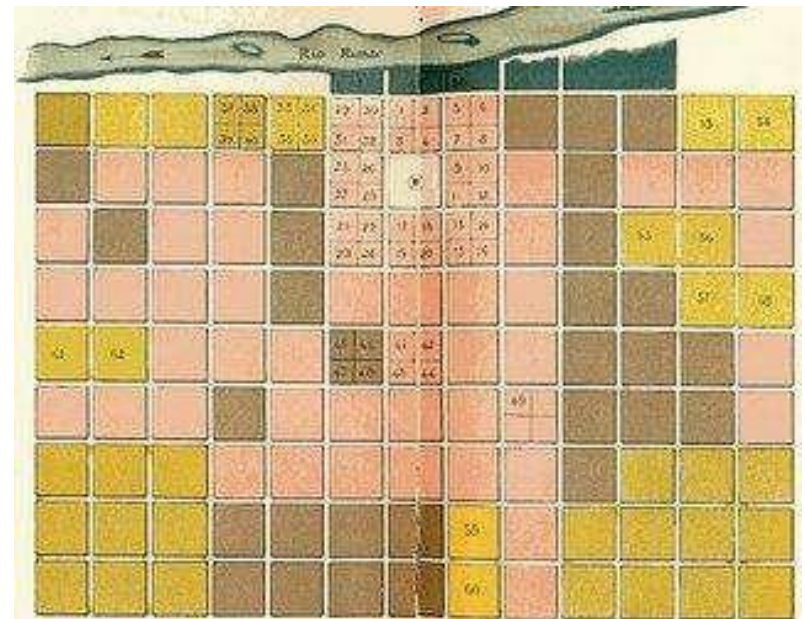
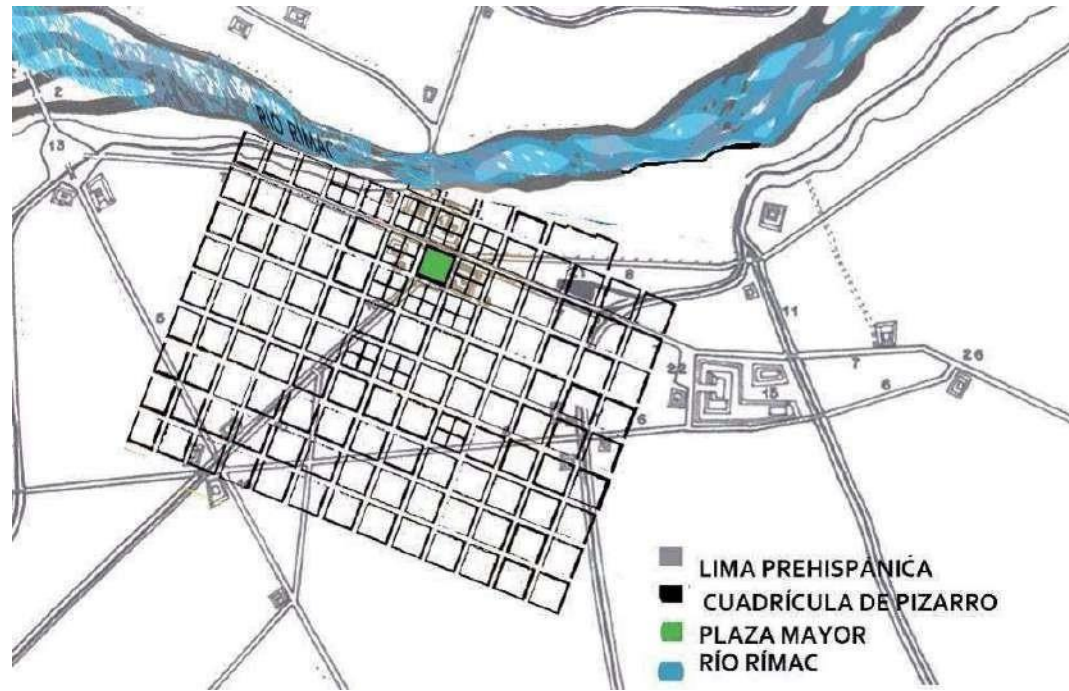
clideo.com

HISTORIA DE LIMA

Felipe II de España recoge varias ideas urbanísticas en las leyes de Indias, cuando trata de la construcción de nuevas ciudades en el Nuevo Mundo (proceso en el que España llevó a cabo una de las mayores creaciones de ciudades nuevas en la historia).

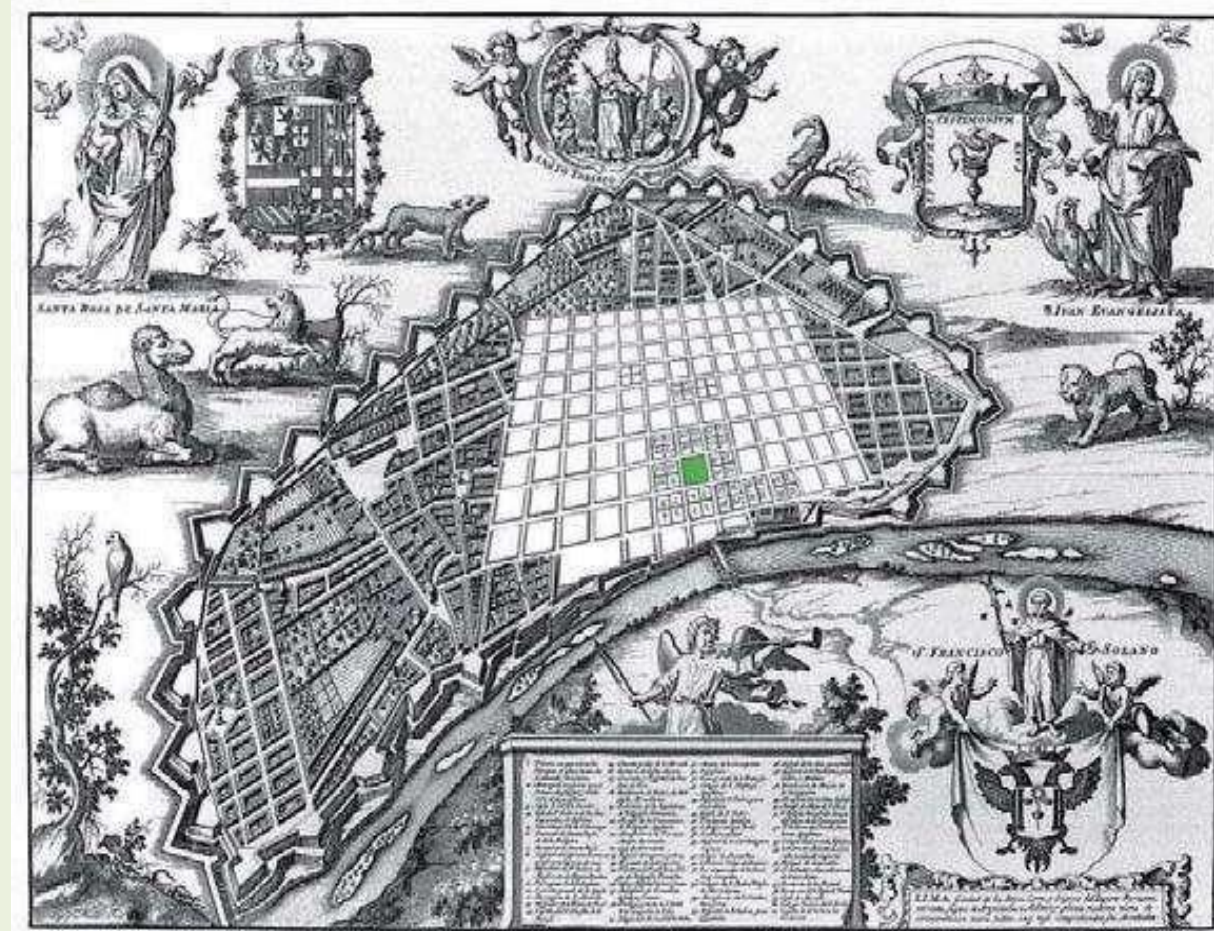
Este plano, data del año 1535 y pueden ver como estaba dividida LIMA en 117 manzanas o cuadras, y cada cuadra estaba dividida en 4 solares.

Según las crónicas luego de la fundación de Lima los solares se entregaron gratis, y 5 años después se empezaron a vender a 6 pesos cada uno iniciándose así la actividad de intermediación inmobiliaria en Lima.



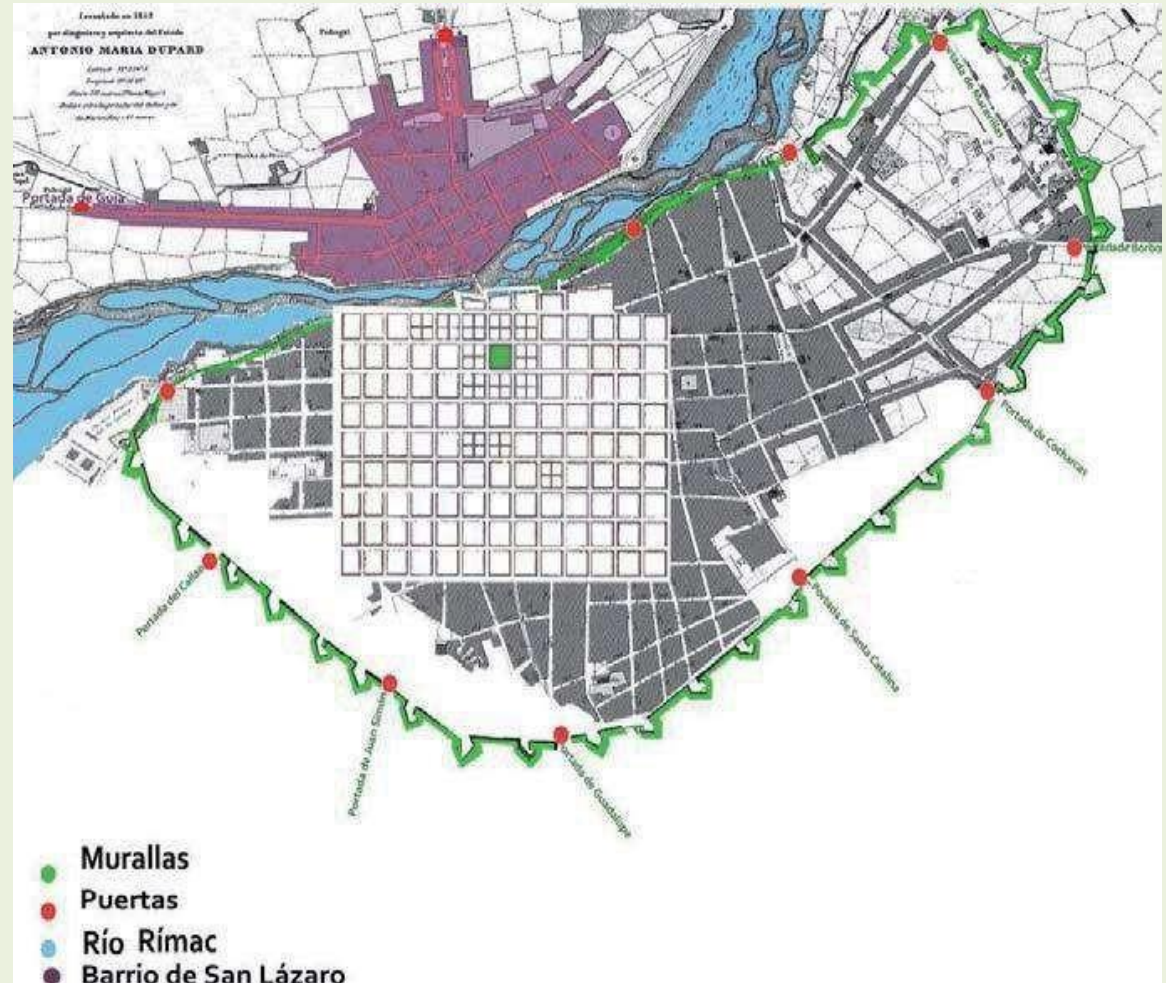
Amurallamiento de Lima

Plano elaborado por el Señor Juan Ramón Koenig, en 1688, para el proyecto de murallas de Lima, donde se ha sobrepuesto el primer trazado del damero original. Aquí se esquematiza el crecimiento urbano y la muralla de fortificación construida entre 1685 y 1687.¹⁶



Lima en 1800

Dos planos de la ciudad de Lima, superpuestos. Uno pertenece a Antonio María Dupard, ingeniero y arquitecto del Estado, levantado en 1859, y el otro de P. V. Jouanny, levantando en 1880. Se esquematiza en verde las murallas, en rojo las puertas, en azul el río Rímac y en violeta el Barrio de San Lázaro. (Archivo JGD)¹⁷



An aerial photograph of Lima, Peru, showing the city's urban expansion. The image captures the coastline with waves breaking on the shore, a sandy beach, and a promenade. The city is built on a steep, rocky hillside, with numerous high-rise apartment buildings and commercial structures. A large green park area is visible in the foreground, situated between the beach and the city. The text "EVOLUCION URBANA DE LIMA" is overlaid in a bold, serif font across the middle of the image.

EVOLUCION URBANA DE LIMA

Ciudad de Lima (1750)



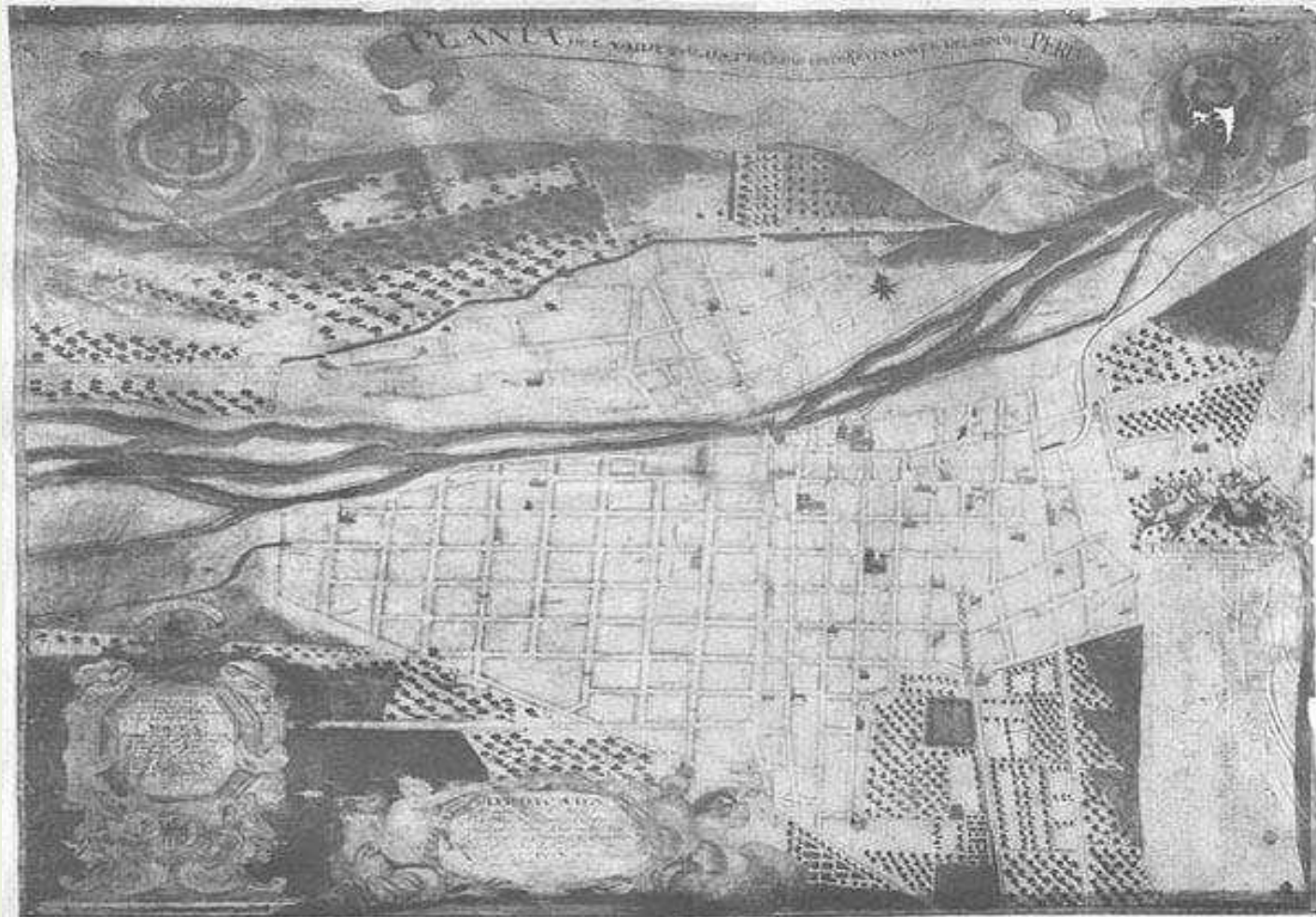
1850 La ciudad rebasa los límites de su amurallamiento



DOCENTE: IVAN MILLAEURIBE
CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

Ciudad de Lima (1900)

Comienza a invadir los terrenos agrícolas de la época



**1904 Lima
empieza a
extenderse
a lo largo de las
nuevas vías y
avenidas
creadas**



La trama Urbana y Diseño vial original se comienza a desordenar con el tiempo



Como influye el tren en el desarrollo de la ciudad de Lima

Plano general de los ferrocarriles a carbón de Lima, Callao y Chorrillos, Ancón y Vitarte. Líneas desde su aparición (1851-1875).²⁸



DOCENTE: IVAN MILLAEURIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

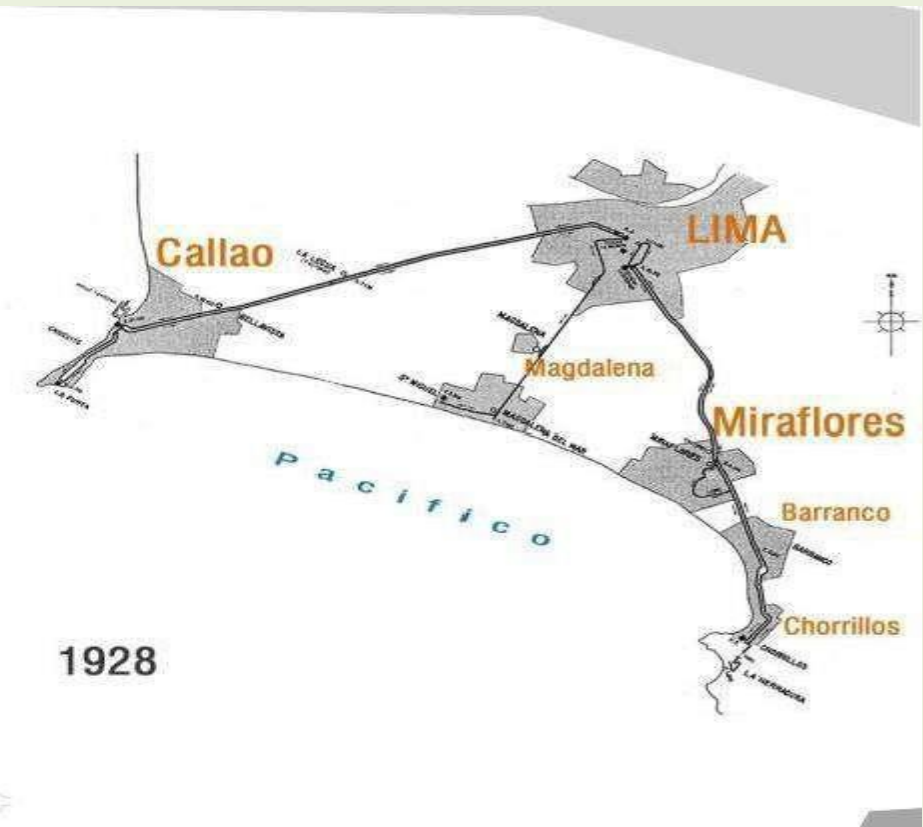
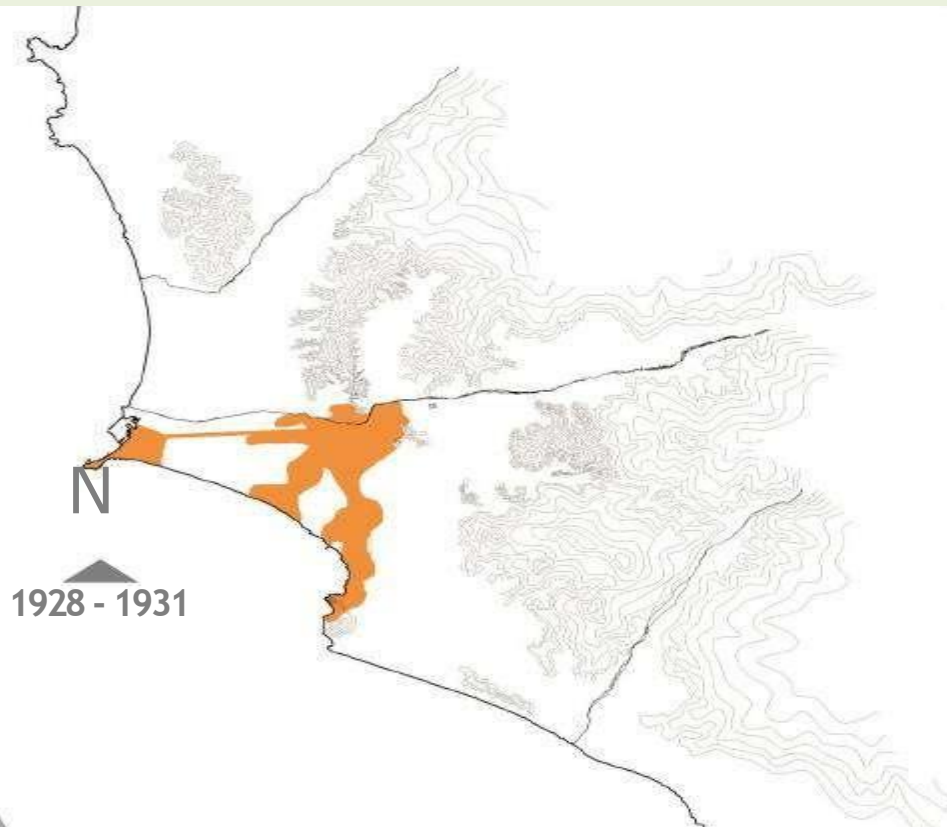
LIMA MODERNA A TRAVES DEL TIEMPO

-Se desarrolla a partir de un triangulo cuyas esquinas son:

Lima centro

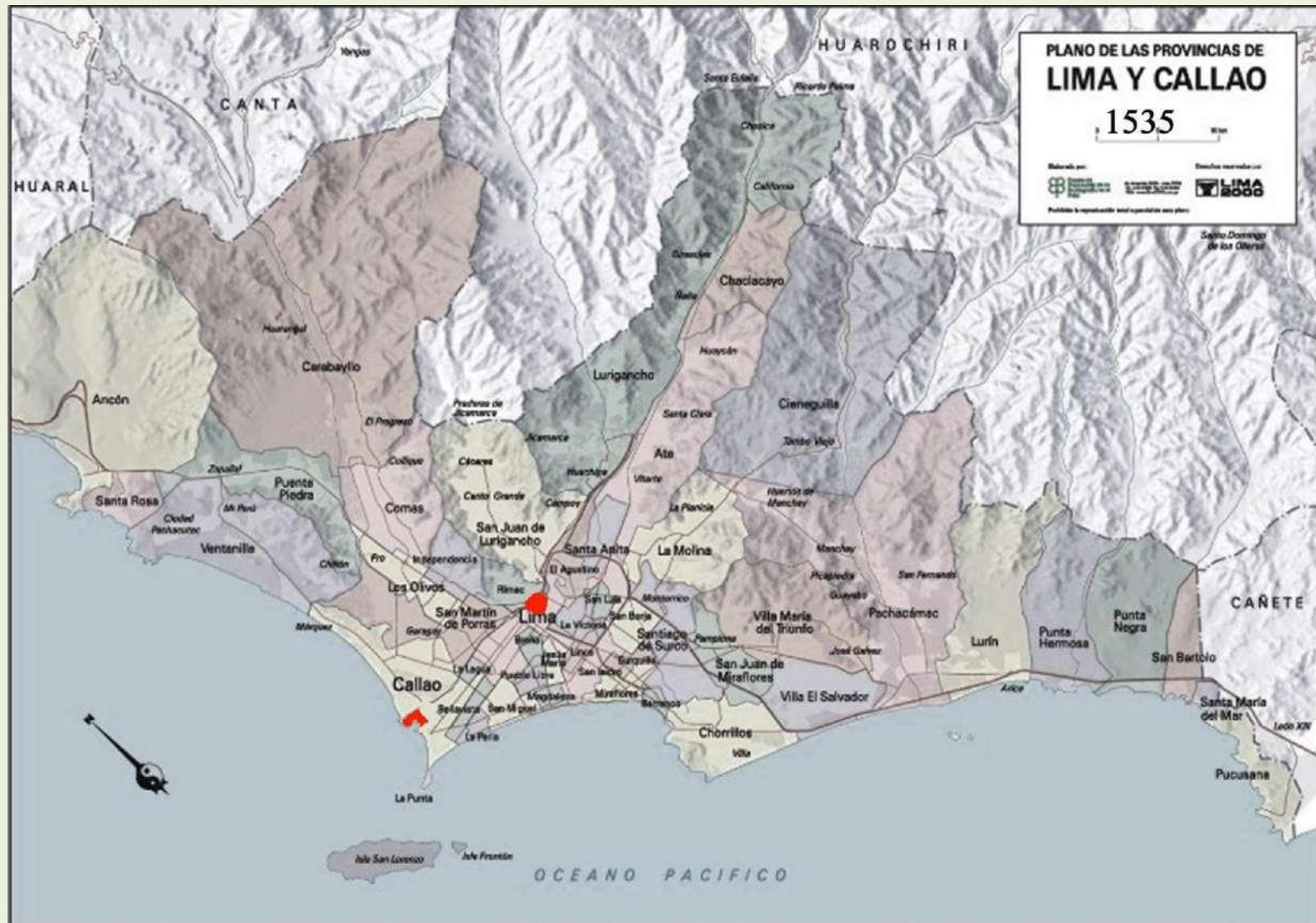
Callao

Chorrillos



CRECIMIENTO DE LIMA EN EL TIEMPO





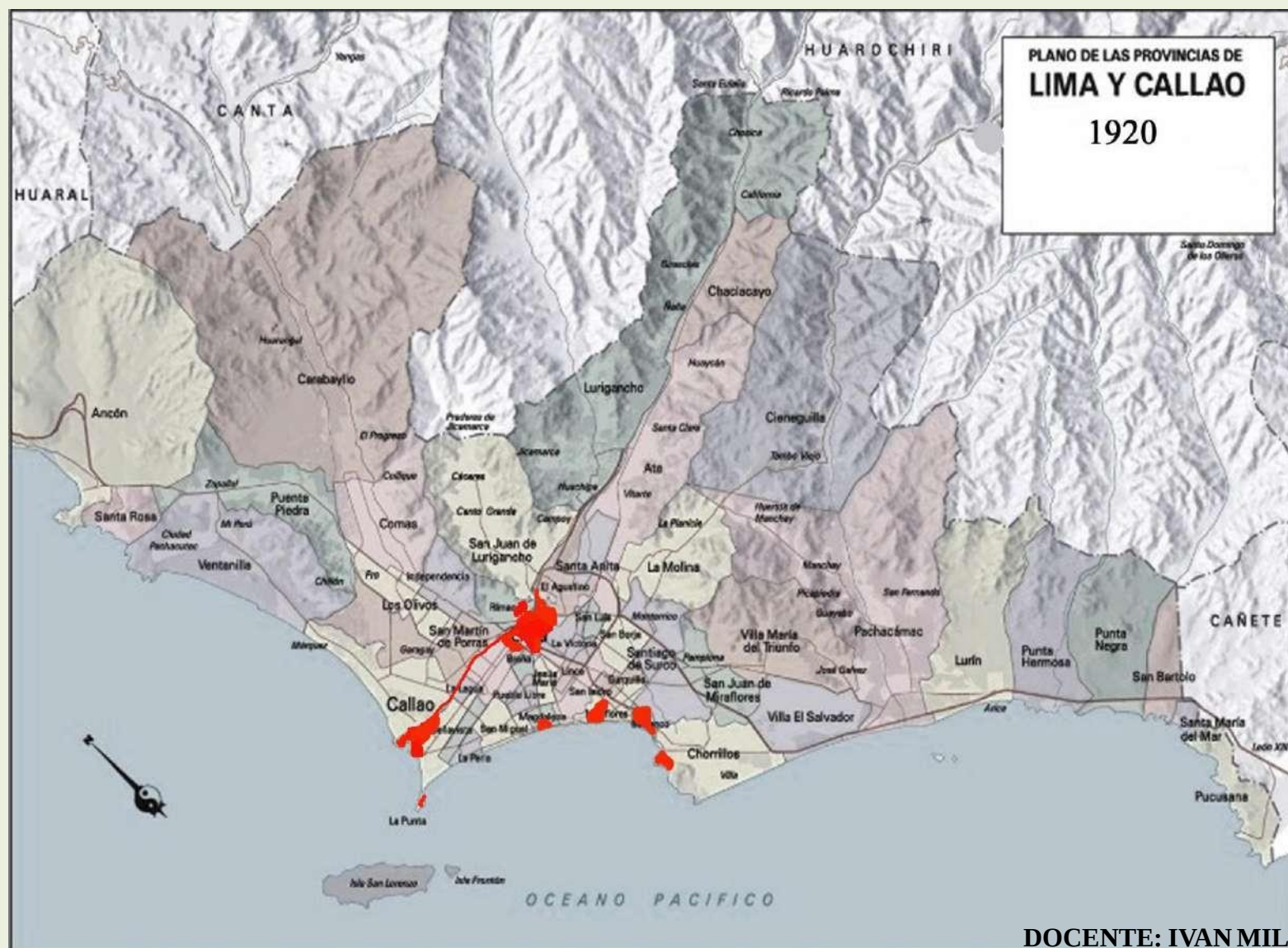
CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP



DOCENTE: IVAN MILLAEU RIBE

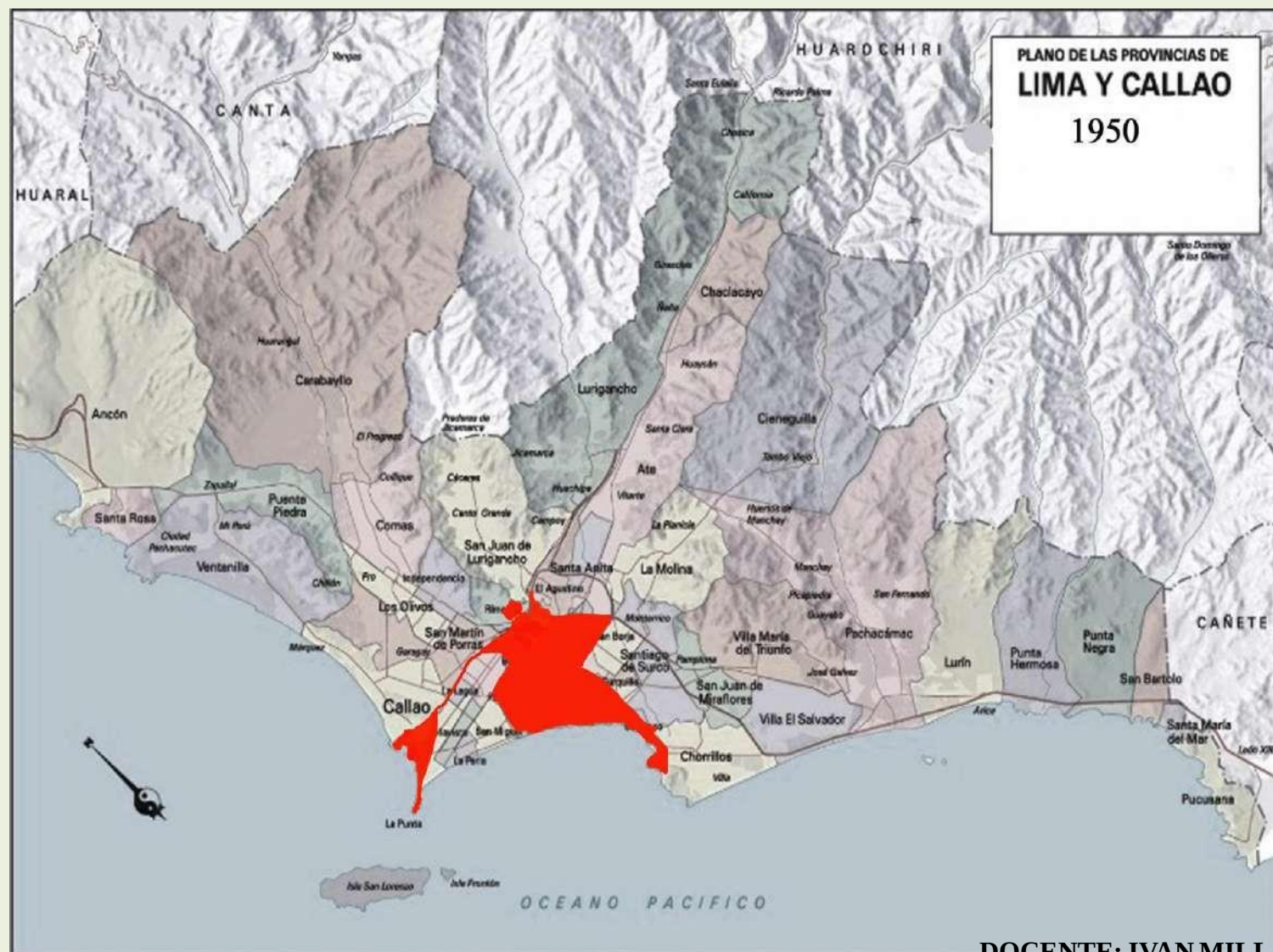
CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP





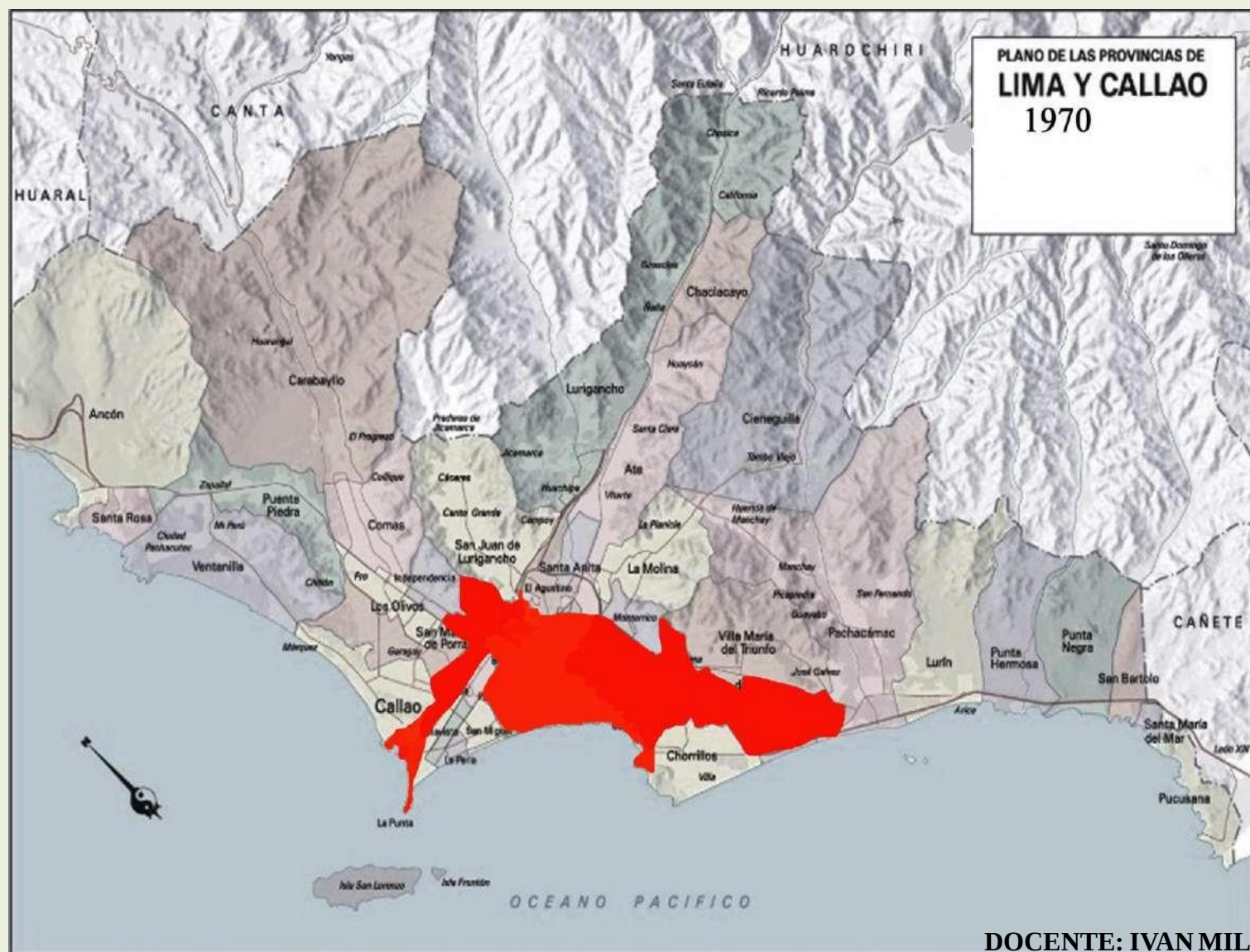
DOCENTE: IVAN MILL A EURIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP



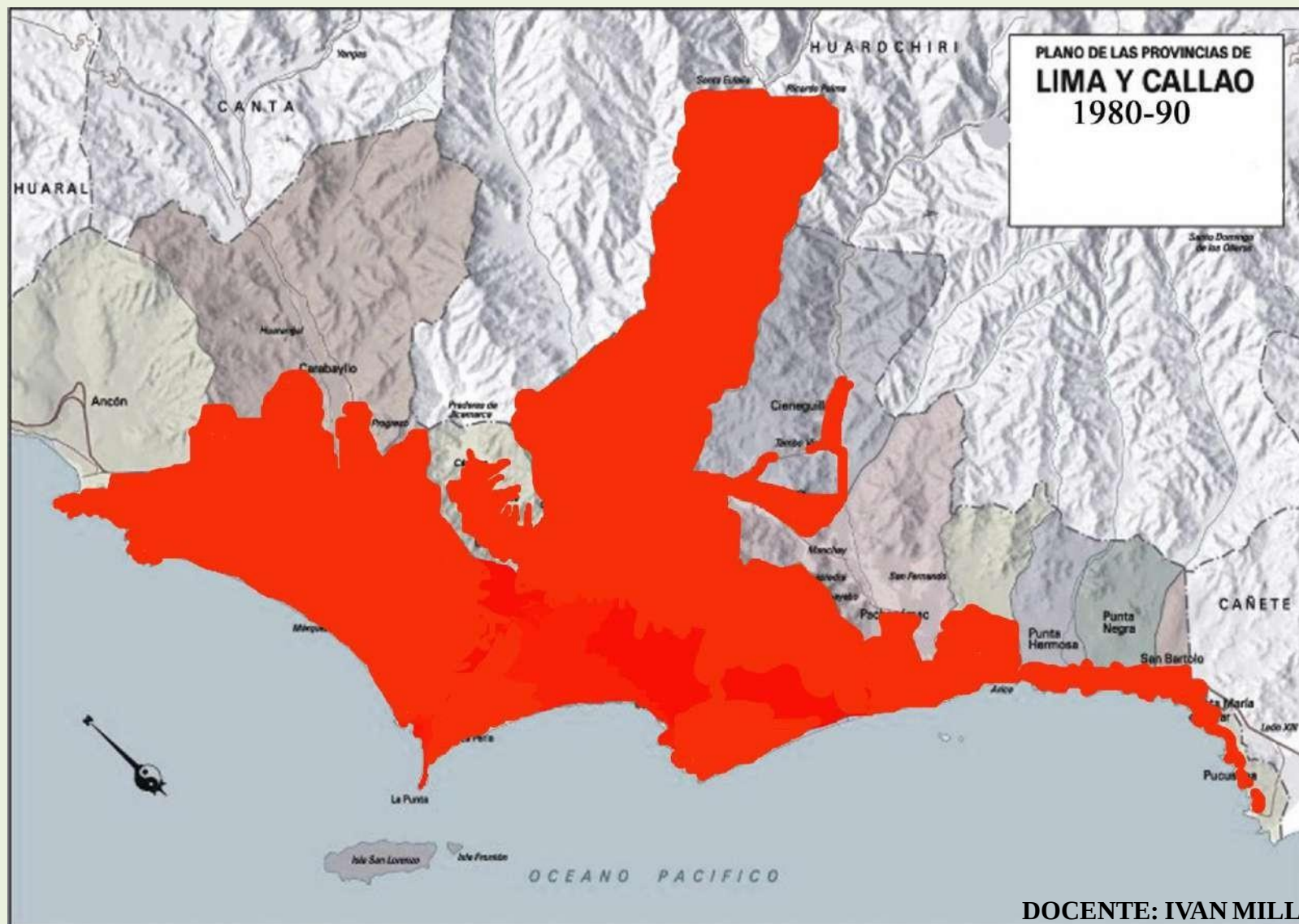
DOCENTE: IVAN MILL A EURIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP



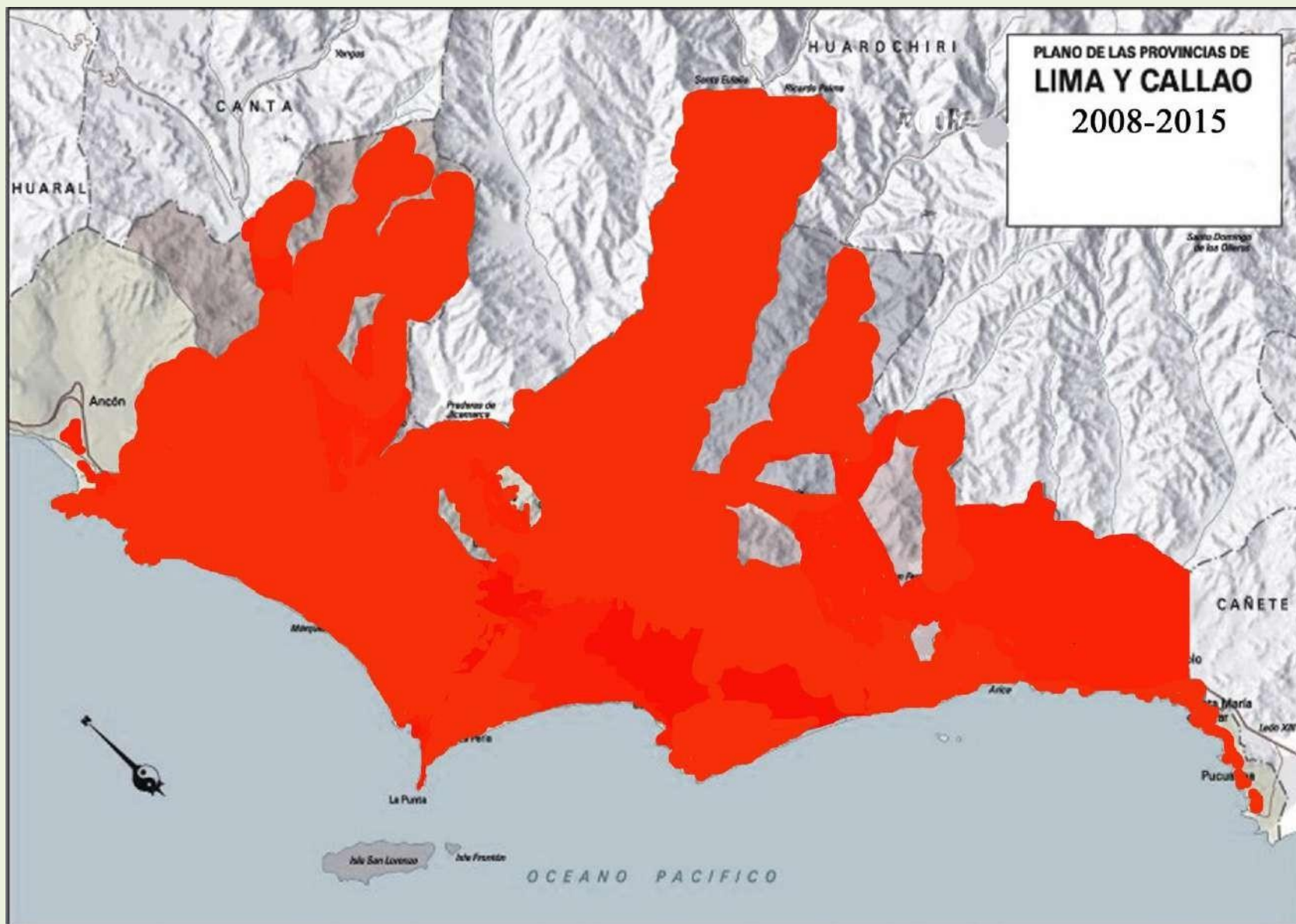
DOCENTE: IVAN MIL LAEURIBE

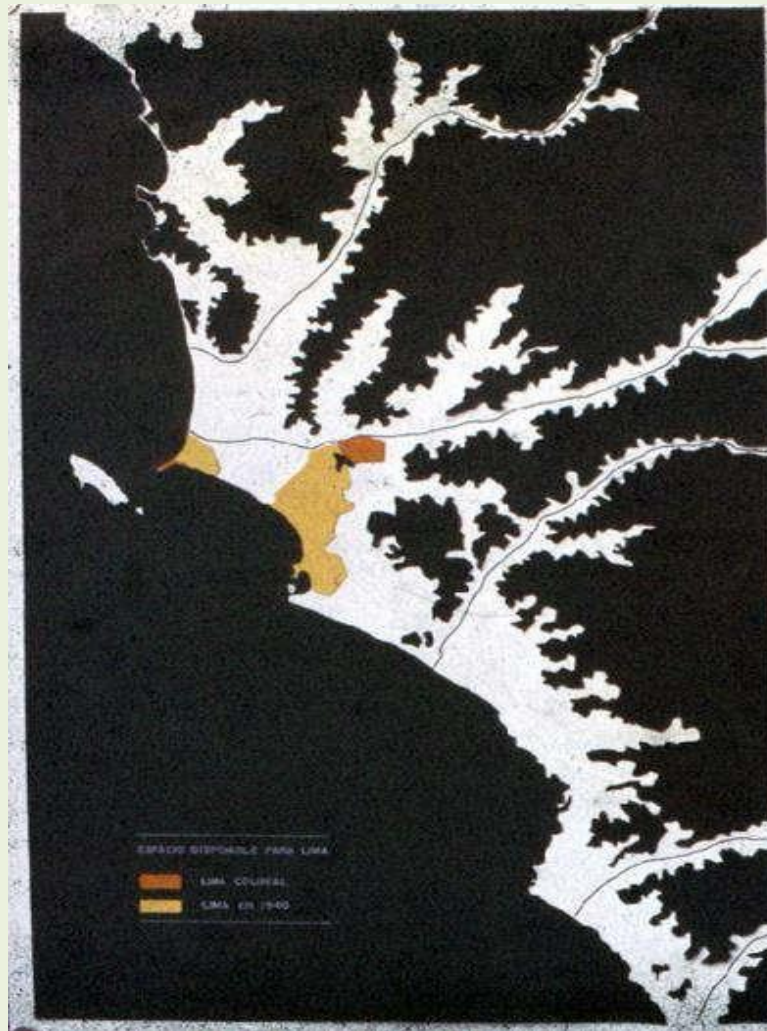
CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP



DOCENTE: IVAN MILL A EURIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP





Desarrollo controlado hasta 1950



Desarrollo descontrolado posterior

DOCENTE: IVAN MILLAEURIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP



PLANIFICACION URBANA DE LIMA

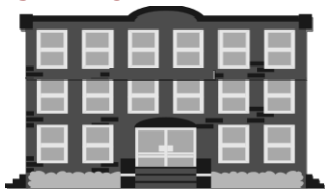
PLANEAMIENTO URBANISTICO DE LIMA

Sabemos que el planeamiento urbanístico o planificación urbana es el conjunto de instrumentos técnicos y normativos que el estado redacta para ordenar el uso del suelo y regular las condiciones para su desarrollo territorial. Entendamos que una cosa es crecer y otra cosa es tener desarrollo urbano, si pudiésemos regresar el tiempo y cambiar el proceso de crecimiento de la ciudad de Lima de los últimos cincuenta años, quizás podríamos organizar mejor el territorio para que este preparado para soportar la carga poblacional que hoy alberga.



10 millones de habitantes

MVCS COMO SECTOR COMPARTE COMPETENCIAS CON GOBIERNOS REGIONALES Y LOCALES, EN URBANISMO Y DESARROLLO URBANO



GOBIERNO NACIONAL

NORMAS PROC. ADM

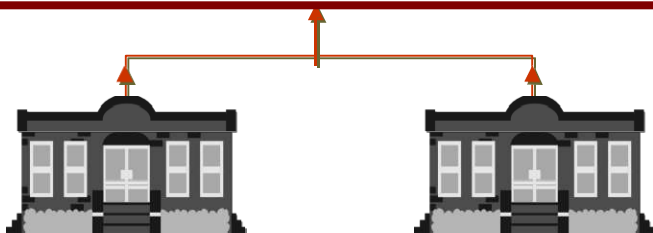
**REG. DE LEY DE HAB. URB.
REG. EDIF.,
OTROS**

NORMAS DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN

REG. ACOND. TERRITORIAL Y DE D. URBANO

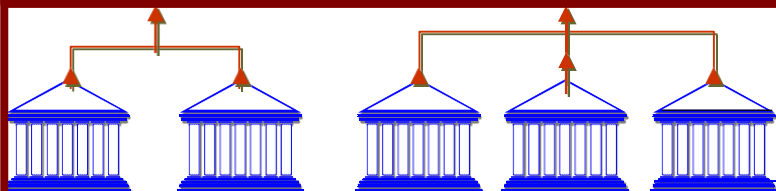
NORMAS DE ASP. TÉCNICOS DE HAB. URB. Y EDIFICACIONES

NUEVO RNE



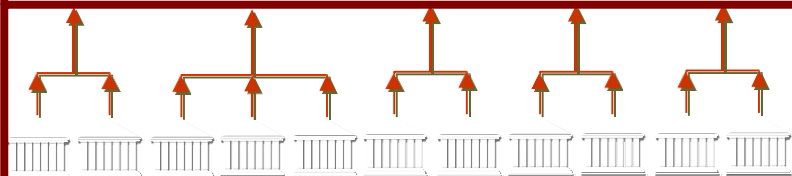
GOBIERNOS REGIONALES

- PLANES Y PROYECTOS DE DESARROLLO REGIONAL CONCERTADO CON LAS MUNICIPALIDADES PROVINCIALES Y SOCIEDAD CIVIL.
- DEMARCACION TERRITORIAL EN SU JURISDICCION
- PROMOVER INVERSIONES PUBLICAS EN SU REGION
- OTRAS INHERENTES A SU GESTION.



GOBIERNOS LOCALES PROVINCIALES

- APROBAR SUS PLANES DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL
- APROBAR SUS PLANES DE DESARROLLO URBANO
- APROBAR LA ZONIFICACION DE SU PROVINCIA
- PRONUNCIARSE SOBRE CONTRIBUCIONES, TASAS, ARBITRIOS Y DERECHOS EN SU PROVINCIA
- OTRAS INHERENTES A SU GESTION.



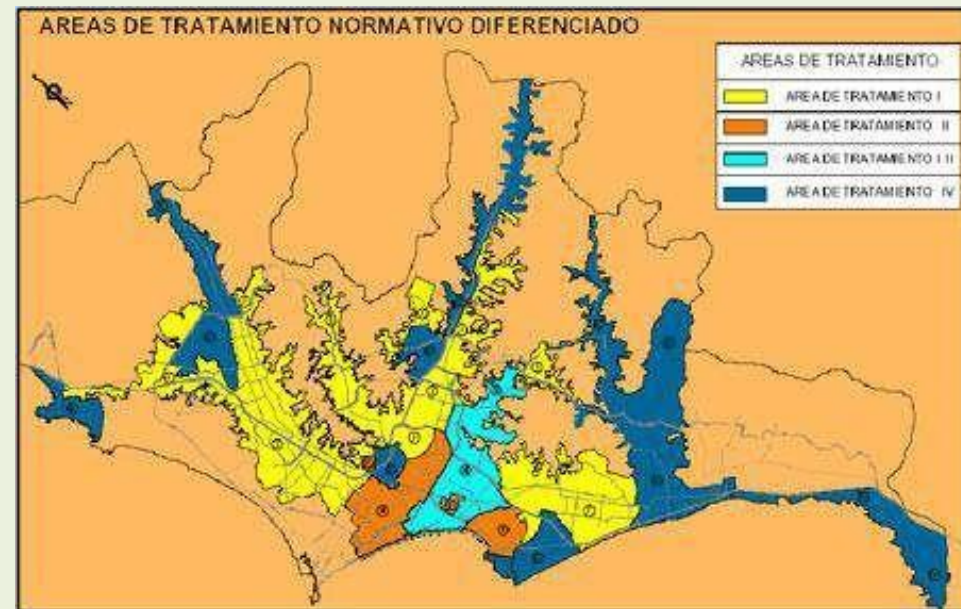
GOBIERNOS LOCALES DISTRITALES

- PROPONER EL PLAN URBANO DE SU DISTRITO
- PROPONER LA ZONIFICACION DE SU DISTRITO.
- PRONUNCIARSE SOBRE CONTRIBUCIONES, TASAS, ARBITRIOS Y DERECHOS EN SU DISTRITO
- OTRAS INHERENTES A SU GESTION

PLANIFICACION URBANA & ESTRUCTURA DEL ESTADO

PLANIFICACION URBANA Y LIMA METROPOLITANA

La Planificación urbana está relacionada con la arquitectura y la Ingeniería en la medida en que ordena espacios. Debe asegurar su correcta integración con sistemas urbanos. Precisa de un buen conocimiento del medio físico, social y económico que se obtiene a través de análisis según los métodos de la sociología, la demografía, la geografía, Estadística y la economía y otras disciplinas. Sin embargo, el Urbanismo en el Perú no es sólo el planeamiento, sino que precisa **gestión** lo que conlleva organización político-administrativa. Actualmente la entidad encargada de las decisiones urbanas en Lima es el Instituto Metropolitano de Planificación, que pertenece a la Municipalidad Metropolitana de Lima



OCUPACION URBANA SIN PLANIFICACION

La ocupación de zonas eriazas o de antiguos rellenos sanitarios y la tugurización del centro histórico elevan los costos de habitación y de consolidación de la vivienda ya que la habilitación en terrenos agrestes o la destugurización son procesos más caros.

Si sumamos la poca capacidad económica de la población, llegamos a la conclusión que el tiempo que tardará esa población en consolidarse será muy largo, o se generará una situación de tensión social alrededor del acceso a una vivienda digna.



DOCENTE: IVAN MILLA EURIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

OBSOLESCENCIA URBANA

OBSOLESCENCIA.- calidad de obsoleto. Aplicase a los bienes anticuados, que han caído en desuso o resultan poco efectivos frente a otros aparecidos con posterioridad. la obsolescencia es un concepto que se refiere a algo que presta menos utilidad que la que podría darle un bien más moderno. en este caso intervienen, además de consideraciones prácticas obvias, los hábitos, usos y costumbres de una sociedad o grupo social determinado, así como la moda y los efectos de la publicidad. Las ciudades se deterioran al soportar las migraciones permanentes que generan los cambios económicos y sociales de los países. estas migraciones generan ocupaciones de territorio muchas veces no planificadas que aceleran el deterioro de la infraestructura urbana existente.



DOCENTE: IVAN MILLA EURIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

CAUSAS DEL CRECIMIENTO DESORDENADO DE LIMA

El ritmo de crecimiento de Lima, refleja la dinámica de la producción de la población para su hábitat, sobretodo para alcanzar el sueño de la casa propia. el cinturón marginal de Lima que da forma a los conos, sigue creciendo, no con las significativas cifras de la década pasada, pero sí con un número de familias de crecimiento vegetativo, lo que genera nuevas urbanizaciones populares, esto sumado a lo atractivo que significa lima para aquellos hogares que no logran visualizar oportunidades en Sus comunidades al interior del país.

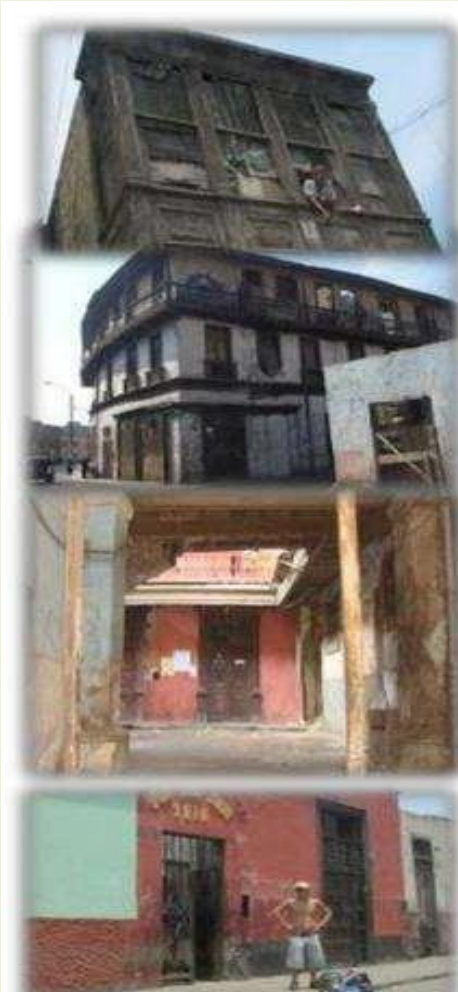


CAUSAS DEL CRECIMIENTO DESORDENADO DE LIMA

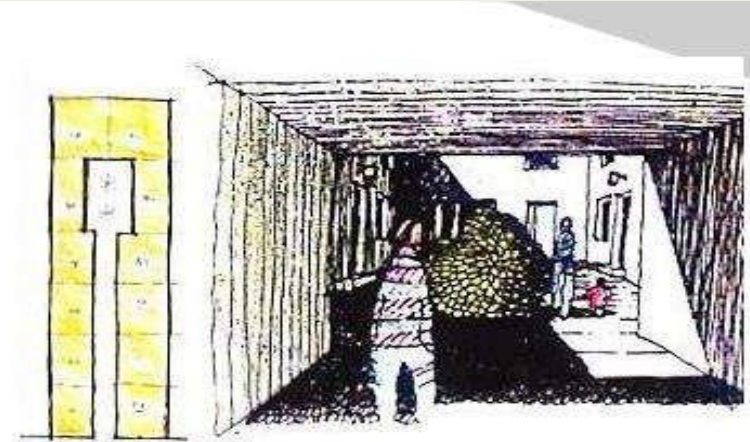
Las condiciones de ocupación de estas familias con respecto a épocas anteriores es diferente. el suelo en efecto, ha ido disminuyendo en cantidad y calidad. la ocupación se realiza hoy no solo en arenas, en áreas de cerros, sobre rellenos de basura y humedad, sino que también se han ocupado en arrendamiento o compra - venta locales y edificaciones de barrios antiguos del cercado (Rimac, Breña, La Victoria y del Centro Histórico) .



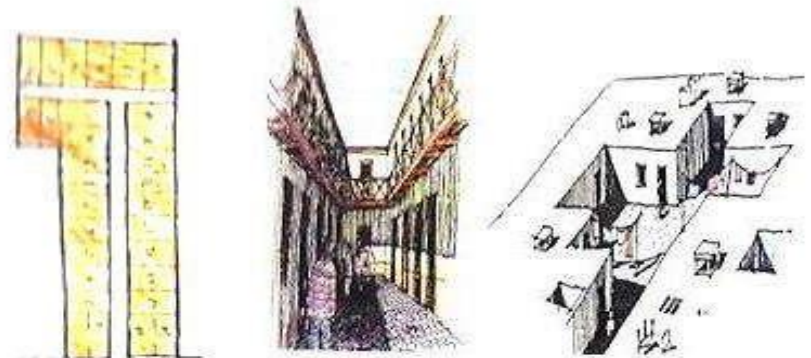
CAUSAS DEL CRECIMIENTO DESORDENADO DE LIMA



Quintas

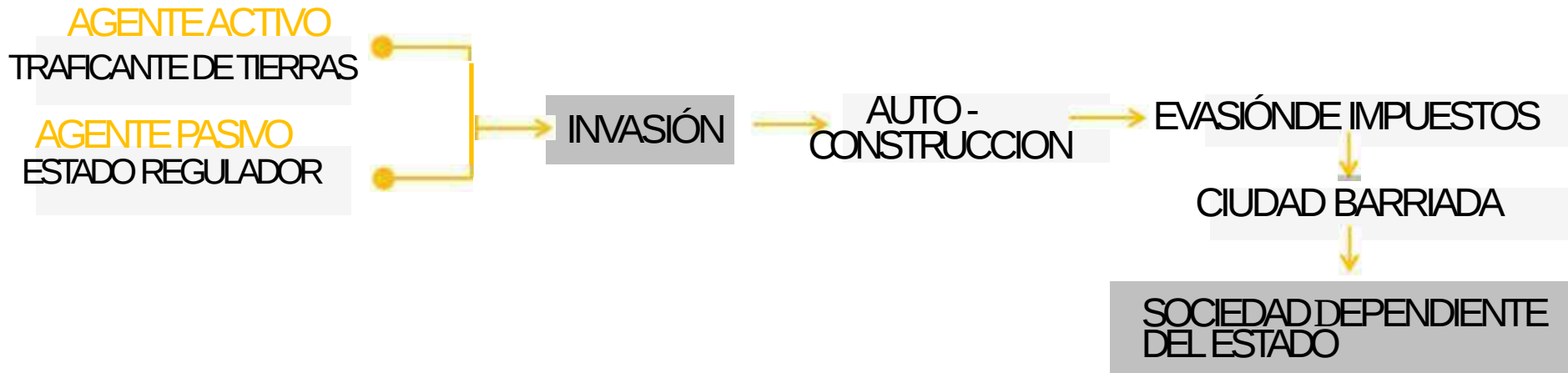


Callejones



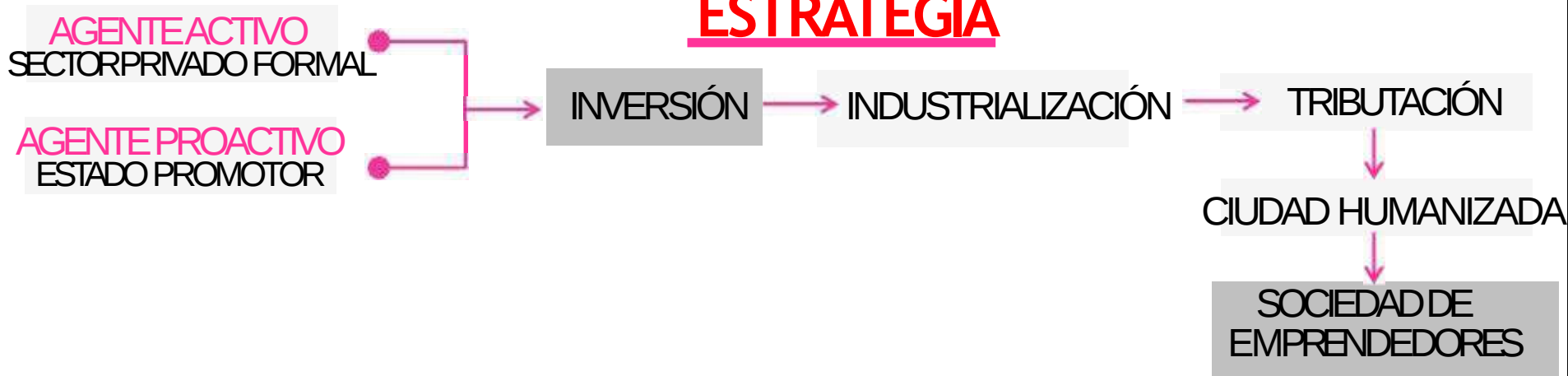
COMO PRODUCIR CIUDAD

MODELO ANTERIOR Y VIGENTE



Inversión frente a Invasión

ESTRATEGIA



Retos para las ciudades del Perú

CONTEXTO

- **Densificar** las ciudades principales :

- parar evitar el crecimiento horizontal incontrolado en sus periferias
- disminuir los costos de la construcción de los servicios urbanos básicos que faltarían si nuevos territorios son ocupados.

- **Urbanizar** las zonas marginales seguras en termino de equipamientos y espacios públicos.

- **Involucrar** al inmigrante y la ciudad que ha construido, en un sistema urbano global e instalar una verdadera integración social que permita que los pobladores de la ciudad se identifiquen con ella

- **Renovar y reconvertir** las zonas mas antiguas que sufren de tugurización apoyándose sobre una lógica de conservación del patrimonio.

- **Mejorar el sistema de transporte** de los ciudadanos (transporte colectivo, seguridad, diseñando un verdadero sistema ínter modal.

- Cambiar los procesos de construcciones para tener **edificios seguros**.



Densité (hab/ha)

180
160
140
120
100
80
60



1940

VILLA EL
SALVADOR



RENOVACION URBANA

Existen diversas experiencias mundiales sobre renovación urbana y la conferencia mundial de HABITAT II, ratifica la necesidad de promover acciones de renovación urbana en aquellas ciudades que sufren precisamente migraciones masivas y alto grado de deterioro urbano.

En el Perú no hemos encontrado experiencias concretas y completas de renovación urbana, la inversión privada se ha abstenido. La necesidad de recuperar y proteger el medio ambiente urbano sugiere y orienta diversas modalidades de intervención.

DOCENTE: IVAN MILLA EURIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP



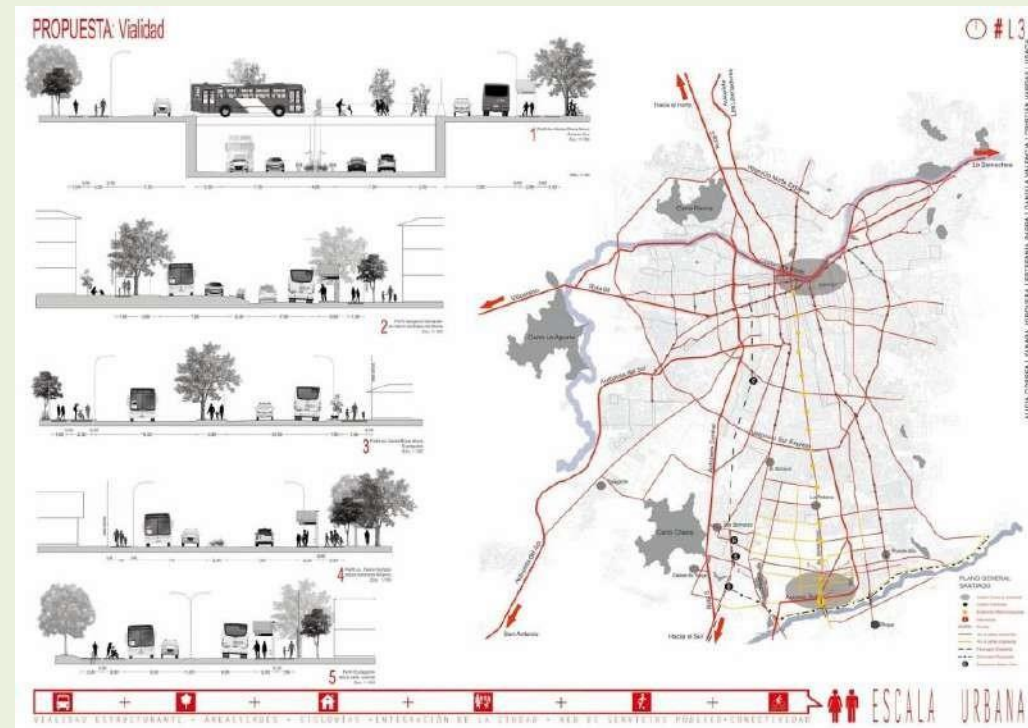
RENOVACION URBANA

Un ejemplo de practica de Renovación Urbana son interesantes proyectos de destugurización en el Centro de Lima. Los programas Municipales actuales de Renovación Urbana parecen demarcar por fin una real política de recuperación del Centro Histórico por parte de las autoridades ,que contempla tanto a las edificaciones como a los habitantes; porque quienes ya viven en los flamantes chalets de la rebautizada Urbanización La Muralla son sus inquilinos originales, que literalmente han sudado el tránsito de tugurio a complejo habitacional porque ellos mismos han fungido como mano de obra, luego de ser capacitados por la propia Municipalidad de Lima.



RENOVACION URBANA

Los procesos de renovación urbana deben fomentar la participación de la inversión pública y privada. las municipalidades provinciales y distritales por su parte tienen interés en desarrollar acciones de renovación urbana, la ley y el reglamento de «promoción a la inversión privada en acciones de renovación urbana». les asigna un rol Promotor que deben implementar.





PLANES REGULADORES DE LIMA



Los planes que han acompañado al crecimiento de Lima desde su fundación han sido siete. Número pequeño para casi cinco siglos de existencia. Cinco de ellos se generaron recién entre finales de la década de los cuarenta del siglo pasado y la actualidad.

PLANES REGULADORES

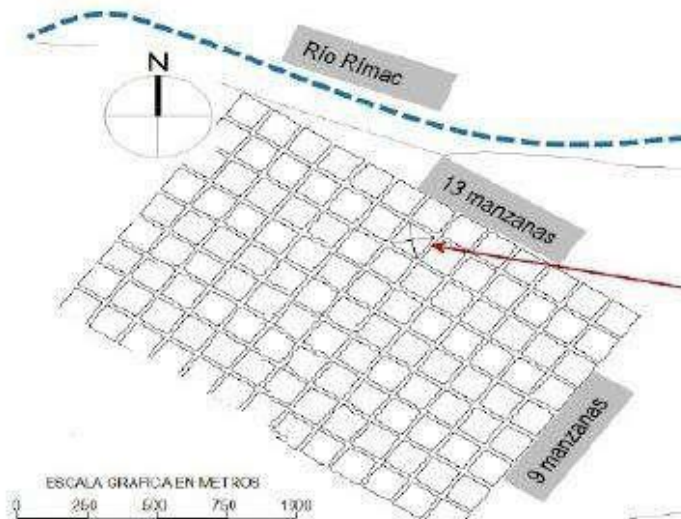
DOCENTE: IVAN MILLA EURIBE
CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

EL PRIMER PLAN O PLAN FUNDACIONAL de 1535

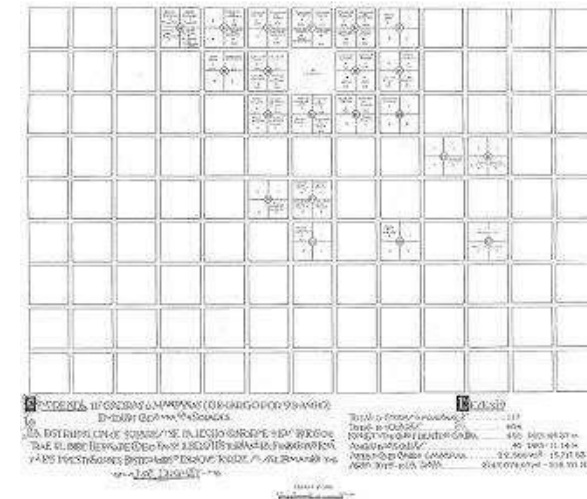
plasma la primera trama urbana de la ciudad. Diseñado por Francisco Pizarro, es un plano urbano muy sencillo para una superficie de 214 hectáreas alrededor de 117 manzanas distribuidas en cuadrículas, en lo que se denomina el «Damero de Pizarro» o «centro histórico». Como núcleo central de referencia está la Plaza de Armas, en torno a la cual se planifican los edificios del poder administrativo, político y religioso . Luego, no se dispone de información sobre algún proceso de planificación

2.- ETAPA FUNDACIÓN (1535)

Zona de estudio inserta en el contexto físico, durante el trazo damero de Pizarro que como se puede observar en la imagen no toma en cuenta los caminos incas existentes en el lugar

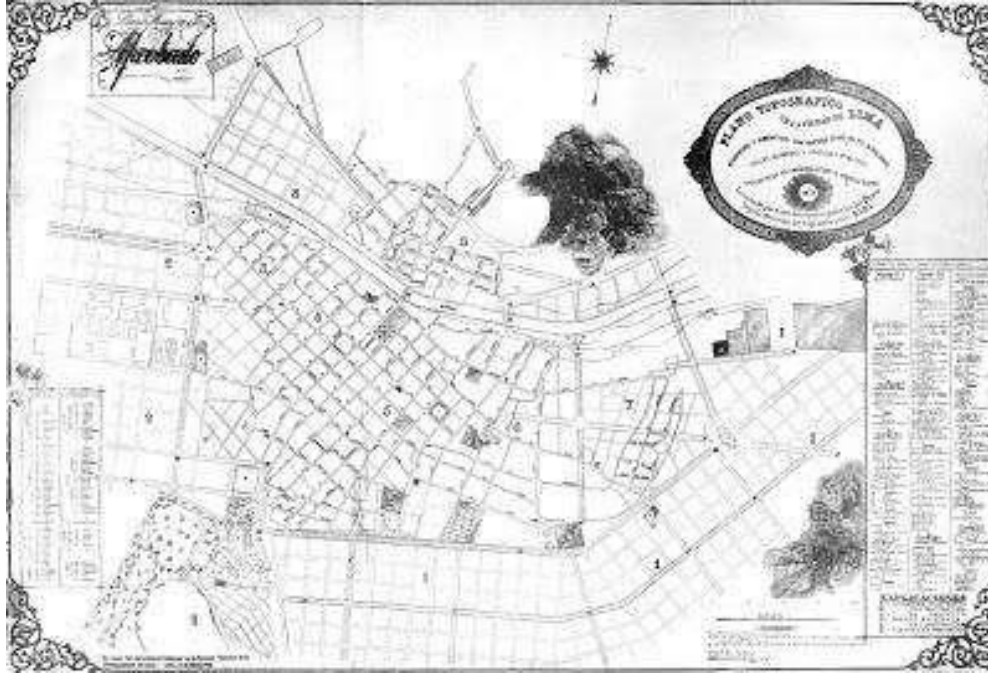


En ésta imagen se puede observar los caminos incas existentes y que Pizarro no tomó en cuenta al trazar el damero.



Plano Regulador elaborado por Francisco Pizarro

SEGUNDO PLAN REGULADOR 1872.



Plano Regulador elaborado en 1872

conocido con el nombre Sada-Meiggs , el cual implicó un proceso de demolición de las murallas de Lima construidas entre 1685 y 1687.

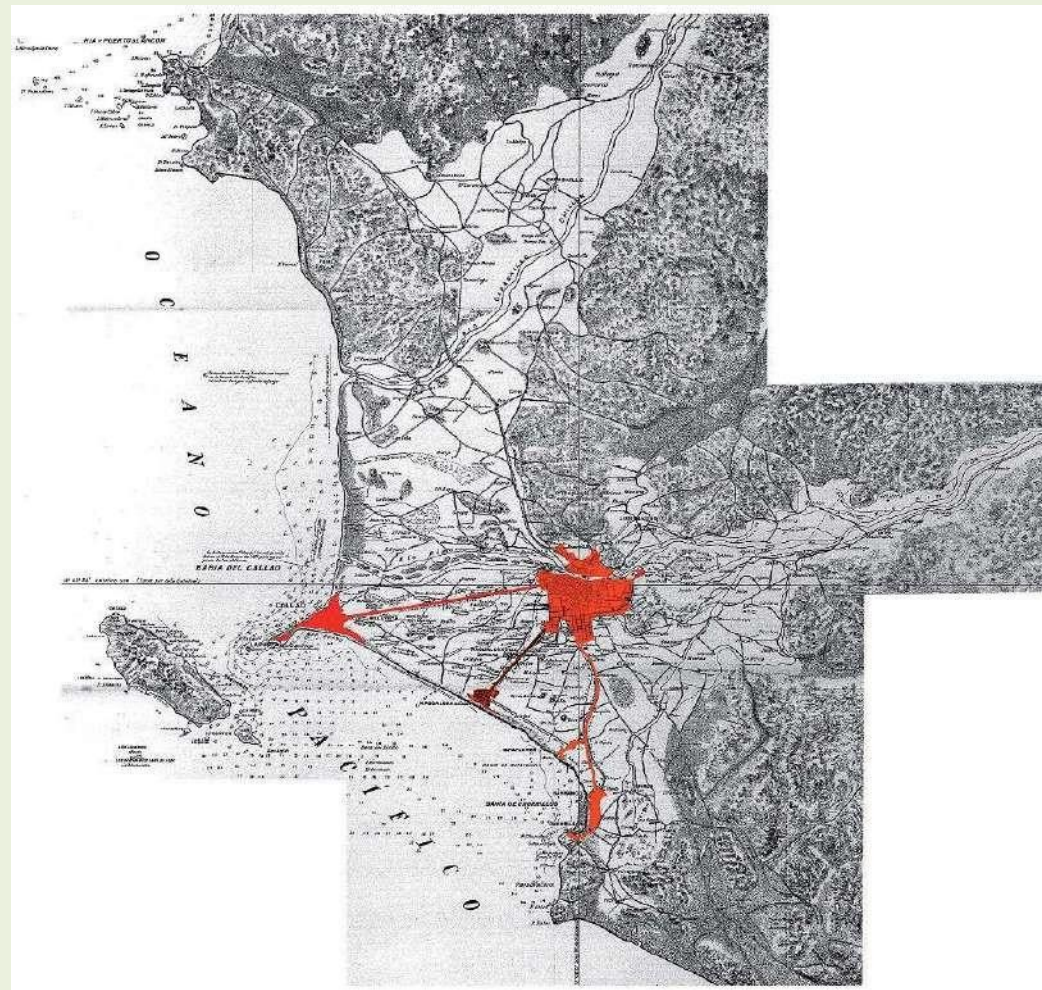
Este segundo plan atendió la necesidad de expandir la ciudad en vista del incremento de la población que habitaba al interior de las murallas, la que empezaba a desbordar el espacio urbano dentro del «damero».

Algunos lineamientos de este plan apuntaban a prolongar el trazado original y extender (urbanizar) fuera del trazado de la ,muralla.

El presidente José Balta encargó al ingeniero agrónomo italiano Luis Sada di Carlo este **primer plan regulador oficial**, aprobado el **12 de julio de 1872**. Henry Meiggs, contratista norteamericano y constructor de ferrocarriles en el país,(ferrocarril lima-Callao), estuvo implicado en la demolición de la muralla y la urbanización de los terrenos exteriores adyacentes.

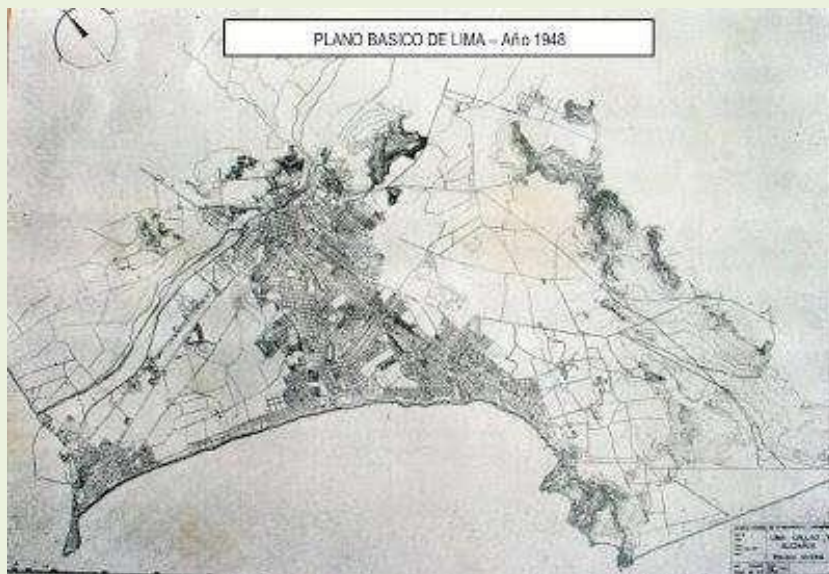
Desarrollo de poblaciones extra urbanas

Callao
Chorrillos
Magdalena y La Victoria
Lince
Miraflores
Barranco
Chosica



EL TERCER PLAN REGULADOR DE 1948 Y PLAN REGULADOR DE 1956

Elaborado por la Oficina Nacional de Planeamiento y Urbanismo (ONPU) formula el **Plan Piloto de Lima**, para una ciudad que contaba con aproximadamente novecientos mil habitantes. Este plan buscó repotenciar y revitalizar el desarrollo del centro de la ciudad, planteando la demolición de algunas edificaciones de una o dos plantas en pro de la densificación, dejando intangibles solo algunos edificios emblemáticos.



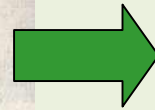
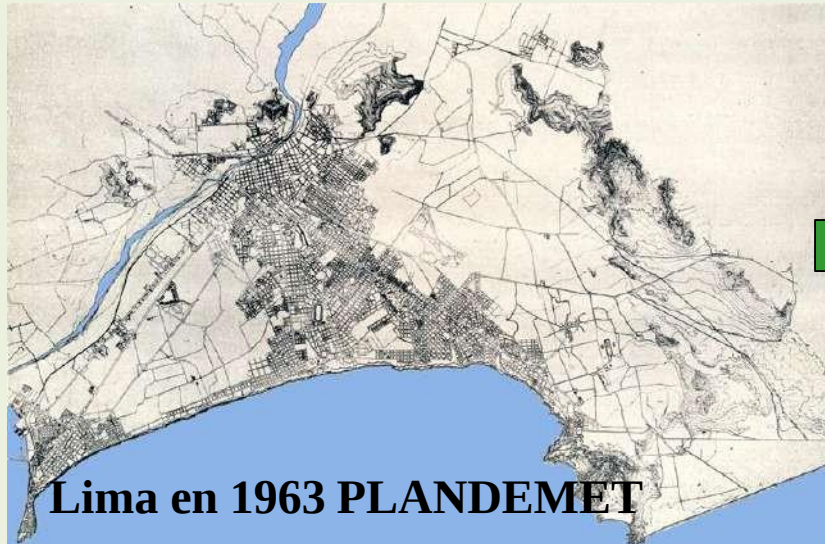
Plano Regulador elaborado en 1948



DOCENTE: IVAN MILLA EURIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

CUARTO PLAN REGULADOR 1963



A partir de 1960 surge en Perú ,el **urbanismo funcionalista**, fundamentalmente físico - espacial y esteticista:

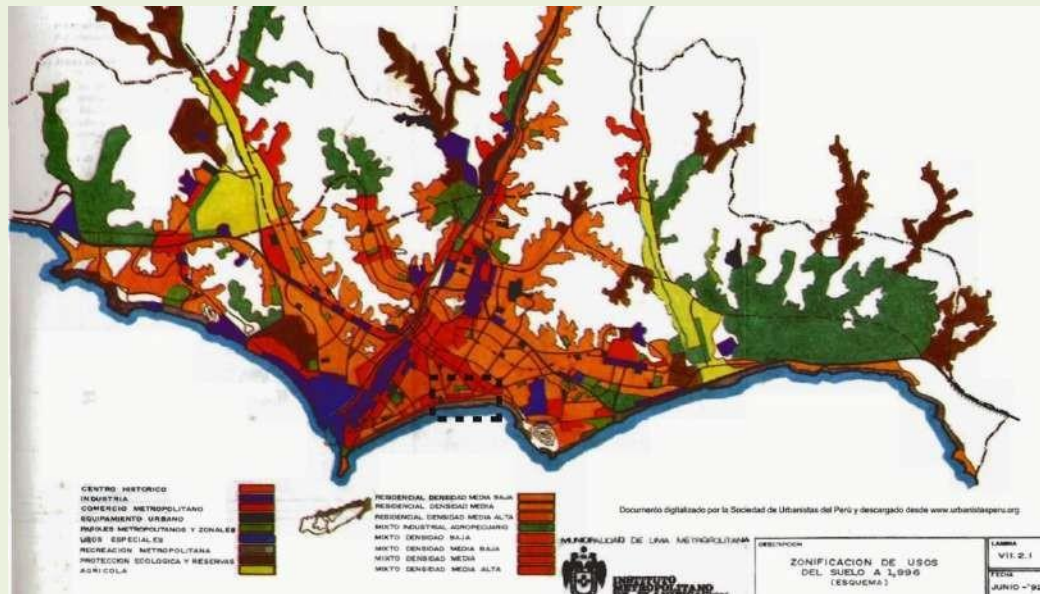
En el periodo 1969-1987, la planificación urbana en el Perú evolucionó desde planes urbanos físico - espaciales hacia planes urbanos más complejos e interdisciplinarios;

En 1963 Lima ya estaba en proceso de unificarse totalmente. la municipalidad de Lima asume por primera vez competencias en el planeamiento urbano. En esa época se confeccionó un “Plano Regulador” de su crecimiento. Pero 15 años después había rebalsado con creces los límites que se le habían fijado.

DOCENTE: IVAN MILLAEURIBE

QUINTO PLAN REGULADOR-1991

Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima (PLANMET) 1990-2010



Plano Regulador elaborado en 1991

En el periodo 1969-1987, la Planificación urbana en el Perú evolucionó a la **planificación urbano normativa**

Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima (PLANMET) 1990-2010, creado en 1991

A cargo del Instituto Metropolitano de Planificación (IMP), con el encargo de la elaboración de planes urbanos. La dinámica de crecimiento de la ciudad llevaron a un nuevo proceso fallido de planificación. Solo se logró plantear un ordenamiento físico espacial metropolitano estableciendo un plano de usos de suelos.

DOCENTE: IVAN MILLA EURIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

SETIMO PLAN REGULADOR

El setimo **Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano de Lima y Callao (PLAM 2035)**. Este último no fue concluido durante su gestión, quedando a la deriva al no ser aprobado por el Concejo Metropolitano de Lima. En este plan se planteaba una proyección para el crecimiento y la planificación urbana a 20 años, concibiendo a Lima como una megalópolis con una población de casi 10 000 000 habitantes.



¿Qué es la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible?

DUS

La Ley de Desarrollo Sostenible busca corregir los problemas ocasionados por el crecimiento informal de las ciudades en el Perú. En ese sentido, tiene como objetivo ordenar y planificar el crecimiento de las ciudades y generar terrenos para construir un mayor número de viviendas de interés social (VIS) dirigida a la población más vulnerable.

Entonces ¿qué alternativas plantea la Ley de Desarrollo urbano Sostenible? pues responde al problema estructural de **Planificación y Vivienda**



12. june - NEVENAHO 2020

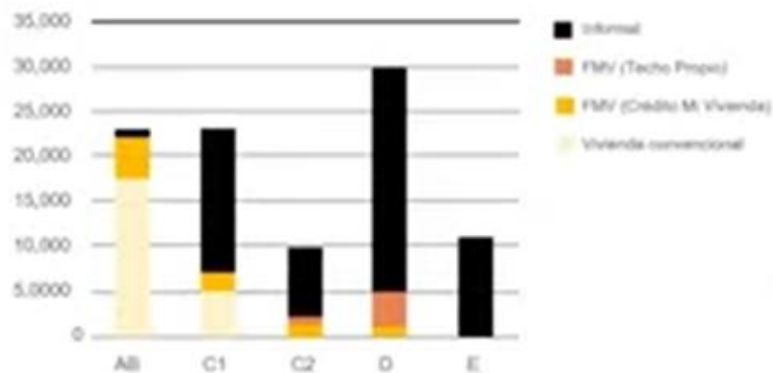
REALIDAD URBANA ACTUAL

Condiciones actuales

Oferta formal inadecuada e insuficiente

Para cerrar el déficit habitacional no cubierto por el mercado formal se requeriría un presupuesto anual de **S/ 7,000 MM** para bonos el FMV recibe **S/ 800 MM**

Número de viviendas producidas anualmente por sector socioeconómico



Fuente: Grade, 2020



Fuente: GRADE 2020

REALIDAD URBANA ACTUAL

Condiciones actuales

Entorno urbano inadecuado



52.5%

de familias urbanas de los niveles socioeconómicos C, D y E) no acceden a servicios de infraestructura y equipamiento urbano.

39.49%

de la población nacional no dispone de parques u otra forma de espacio público, mientras que el 20% no dispone de pistas asfaltadas y veredas de concreto u otro material para el desplazamiento peatonal.

REALIDAD URBANA ACTUAL

Condiciones actuales

Entorno Urbano Inadecuado



20%

no dispone de pistas
asfaltadas y veredas de
concreto u otro material
para el desplazamiento
peatonal.

50%

de las personas
declaran que en su
barrio no se dispone de
equipamiento comunal
ni mercados

LEY DUS



PLANIFICACIÓN

Fortalecer y hacer más efectiva la planificación

- Planificación con nuevas herramientas para la gestión urbana
- Instrumentos para el financiamiento de proyectos municipales
- Vinculación de planificación con inversión pública



VIVIENDA

Generar una mayor cantidad de vivienda de interés social.

- Vivienda de Interés Social Prioritario
- Incentivos para la generación de Vivienda de Interés Social
- Operador público de suelo

41

Se estima 60 días luego de su promulgación, el 25 de julio, que se aprobarán los reglamentos que fueran necesarios para lograr su implementación.

LEY DUS

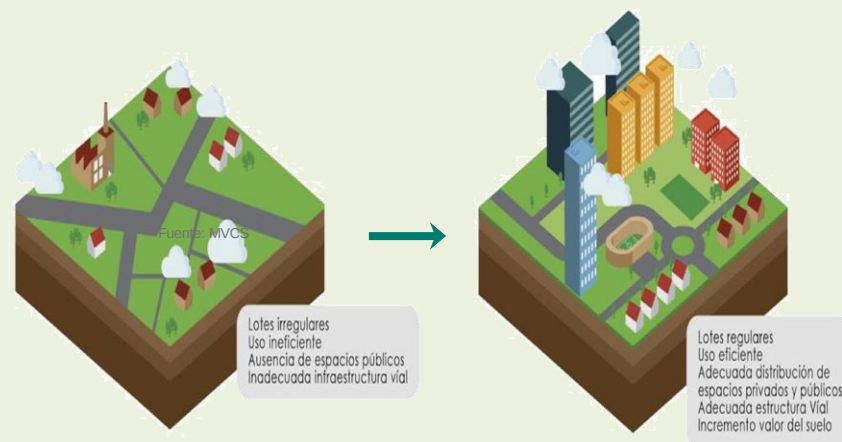
Ley de Desarrollo Urbano Sostenible (DUS)

Dentro de las disposiciones emitidas, resulta importante saltar lo siguiente:

1. Sobre los Instrumentos de reajuste predial

Se han detallado los mecanismos previstos para intervenir predios en conjunto con la finalidad de establecer una nueva composición en la configuración y distribución de lotes prediales, a través de acuerdos entre los propietarios o los titulares involucrados. Dentro de dichos mecanismos se ha contemplado el reajuste de suelo y la integración inmobiliaria

REAJUSTE DEL SUELO



**Recomposición de
predios para una
adecuada distribución
de cargas y beneficios.**

LEY DUS

Ley de Desarrollo Urbano Sostenible (DUS)

2.Sobre los instrumentos de Regulación Urbana

Se han definido como los mecanismos que permiten evitar prácticas especulativas que distorsionan el valor del suelo y facilitan la adquisición de suelo público y privado a efectos de lograr el desarrollo urbanístico de ciudades y centros poblados. Dichos instrumentos son los siguientes:

LEY DUS



Declaración de zonas Especiales de Interés Social

Los planes de desarrollo urbano podrán establecer **Zonas Especiales de Interés Social**, que serán objeto de regeneración urbana destinadas, en un alcance **no menor al 60% del suelo**, a fomentar proyectos de vivienda de interés social, así como para la reubicación de personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad o asentadas en zonas de riesgo. Así también, en proyectos residenciales que se desarrollen en estas zonas, un alcance **no menor del 30% de las unidades** generadas deberán ser destinadas a vivienda de interés social de tipo prioritaria.



Zonificación Inclusiva

Se exige a toda habilitación urbana residencial ubicada en áreas con zonificación de densidad media o alta en todo el territorio nacional, de **prever necesariamente un porcentaje a vivienda de interés social** o vivienda de interés social de tipo prioritaria. El porcentaje será establecido en el Plan de Desarrollo Urbano, sin embargo, considerará **un mínimo del 10%** del área total que se habilite.



Valor al anuncio de Proyecto Público

Se trata del instrumento que posibilita a la entidad ejecutora o concedente a determinar, de modo referencial, el valor comercial de los predios en el área de la futura ejecución de un programa, de un proyecto o de una obra de utilidad pública o interés social,

LEY DUS

Ley de Desarrollo Urbano Sostenible (DUS)

3.Sobre los instrumentos de financiamiento urbano

Son un conjunto de instrumentos cuyo objetivo es financiar el desarrollo urbano, en primer lugar a través de recursos extraídos del aumento de valor comercial del suelo producto de la intervención estatal, y en segundo lugar ciertos mecanismos que constituyen egresos del Estado; conforme a lo siguiente:

LEY DUS

Instrumentos para el aprovechamiento del incremento del valor del suelo



Bajo este tipo de instrumento, la ley DSU incluye tanto a la denominada Participación en el aumento del valor del suelo como a los Aportes. Por un lado, mediante la Participación se dispone que los gobiernos locales (municipalidades provinciales y distritales) podrán recaudar entre el 30% y 50% del aumento en el valor del suelo, producto de ciertas actuaciones estatales.

Esto sucedería en caso de:

- La inclusión de un predio dentro de la zona urbana.
- Cambios de zonificación que supongan mayor rentabilidad o aprovechamiento.
- Aprobación de Planes de Desarrollo Urbanos que otorguen mayores derechos edificatorios.
- La ejecución de proyectos de inversión pública o mejoramiento de espacios públicos, salvo que para financiar su ejecución se hubiera empleado la Contribución Especial por Obras Públicas.
- Otros eventos determinados por los gobiernos locales mediante los Planes de Desarrollo Urbano.

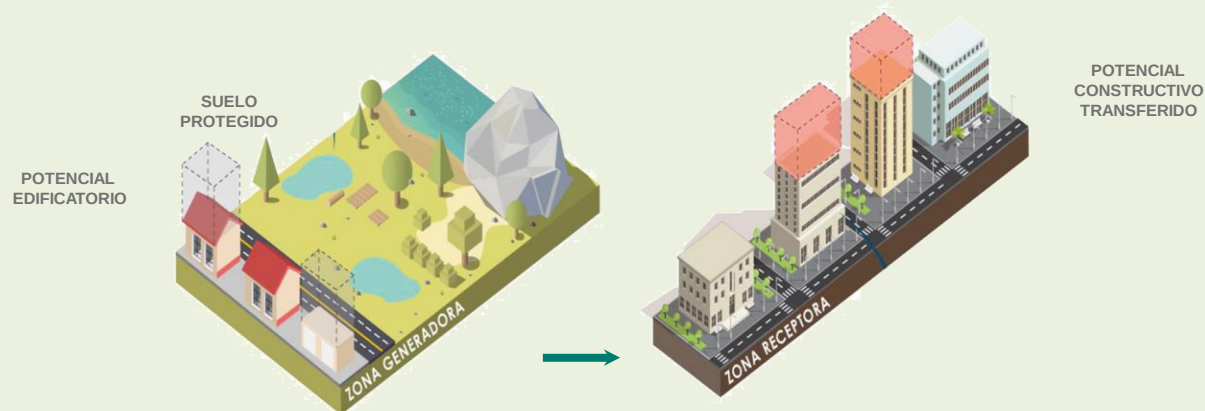
Ley de Desarrollo Urbano Sostenible (DUS)

Derechos adicionales de edificación transferibles

Consiste en el traslado del derecho de edificación del sobresuelo de un predio urbano a otro predio propio o de terceros, sin pérdida del derecho de propiedad del suelo y subsuelo urbano donde se asienta el predio emisor de los Derechos Adicionales de Edificación Transferibles. Entre las finalidades para valerse de este instrumento se encuentran la preservación de áreas agrícolas y la promoción de renovación o regeneración urbana.



DERECHOS ADICIONALES DE EDIFICACIÓN TRANSFERIBLES (DAET)



Fuente: MVCS

Consiste en el traslado del
derecho de edificación limitado
de una zona de protección a
una zona apta para densificar.

Proteger y conservar

Zonas monumentales y centros históricos, áreas agrícolas y ecosistemas vulnerables

Implementar

Áreas para la creación, equipamiento urbano, espacios públicos e infraestructura vial

Promover

Desarrollo urbanístico, movilidad urbana metropolitana, renovación, regeneración urbana y vivienda de interés social.

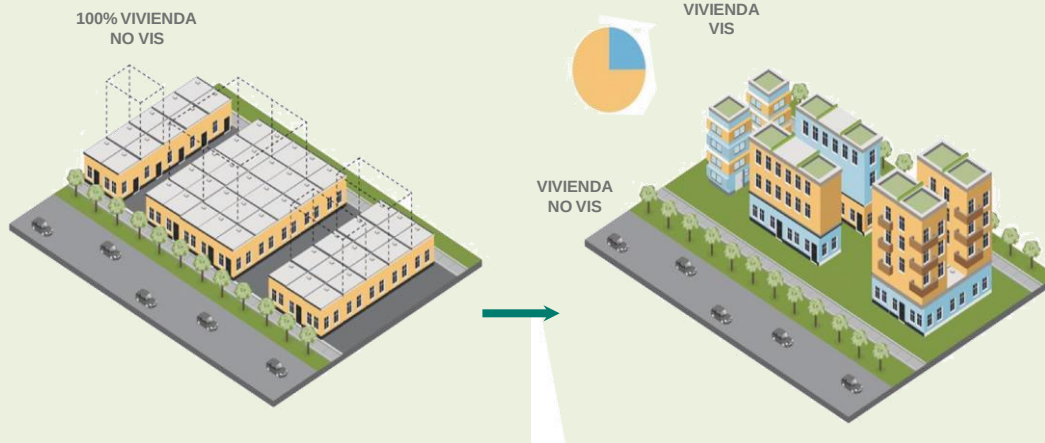
Ley de Desarrollo Urbano Sostenible (DUS)

Bonificaciones por finalidades de interés público



Se establece que los gobiernos locales, mediante ordenanzas, podrán establecer bonificaciones en edificabilidad o áreas techadas o densidad en los proyectos de habilitaciones urbanas y edificaciones que promuevan el desarrollo urbano sostenible, tales como creación de viviendas interés social, acumulación de lotes urbanos para proyectos de densificación, entre otros.

BONIFICACIONES POR FINALIDADES DE INTERÉS PÚBLICO



La densificación para una ciudad más compacta y sostenible va de la mano con oportunidades de generar vivienda de interés social.

Proyectos de densificación Aumento
de espacios públicos Creación de
vivienda Social Fomento de la
movilidad sostenible

CONCLUSIONES



El gobierno peruano busca **disminuir la oferta informal** de terrenos y/o propiedades; hecho que sólo ha ocasionado ampliar la brecha de desigualdad urbana y vulnerabilidad social poniendo en riesgo no sólo la vida de las personas sino también degradando áreas intangibles o protegidas del territorio nacional. Y hace énfasis en **incrementar la oferta formal** y con ello mejorar la calidad de vida de sus ciudadanos.



Por ello la ley de Desarrollo Urbano Sostenible ayuda a que el **sector inmobiliario crezca específicamente en los sectores C, D y E**, pues su fin es corregir los problemas ocasionados por el crecimiento informal en las ciudades en el Perú.



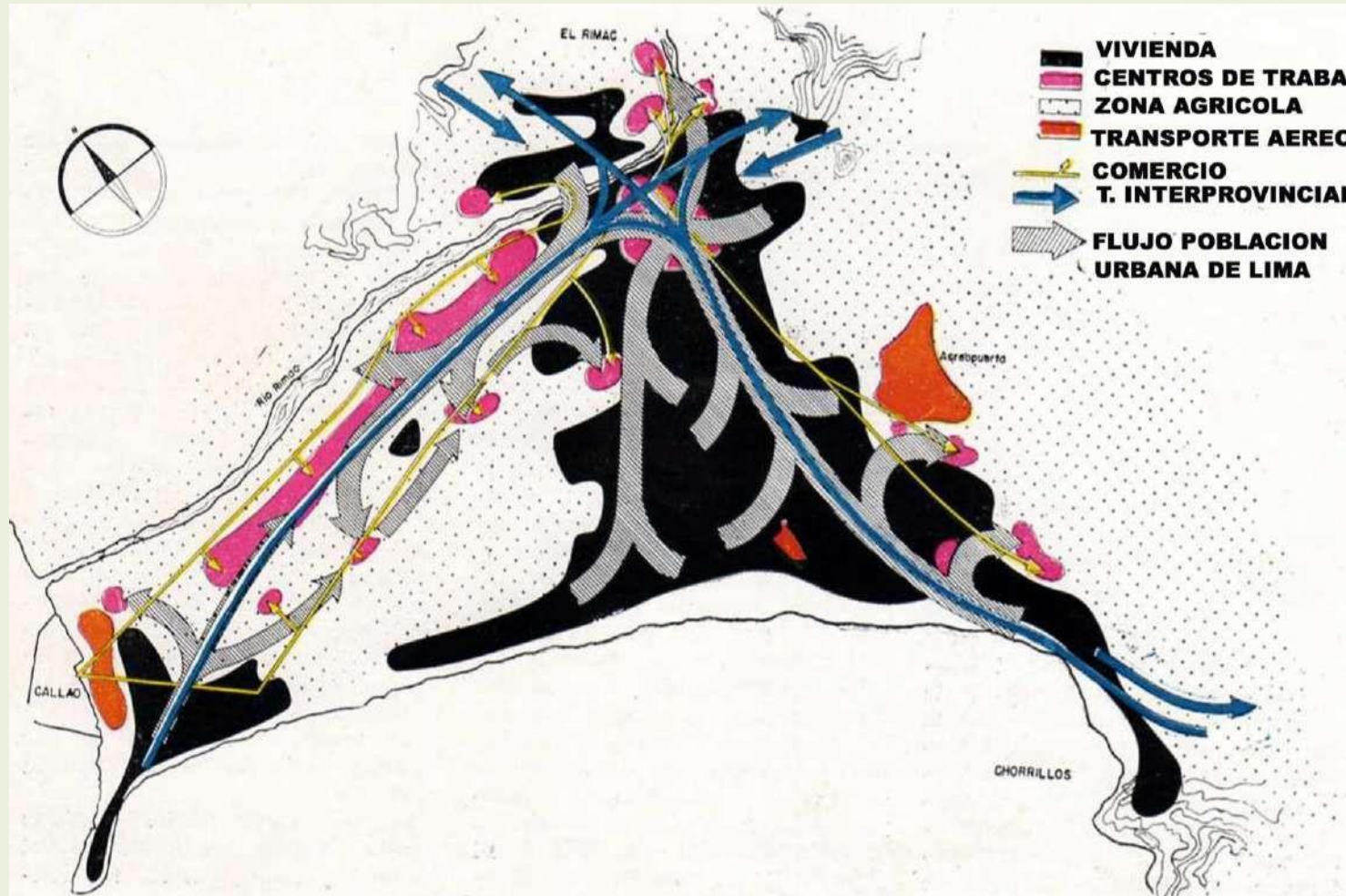
La Macro Región Norte, como se señaló en láminas previas es el sector con más atractivo para concentrar este tipo de proyectos debido a que:

- Es la segunda región donde se concentra el mayor déficit cuantitativo
- La región Norte suma un 44% de oferta inmobiliaria
- Es la región con una mayor cantidad de bonos otorgados por el estado, siendo **PIURA** la primera a nivel nacional.
- Es una región con una alta acumulación de personas con capacidad adquisitiva debido al abundante empleo formal en la zona.

An aerial photograph of a coastal city, likely Lima, Peru. The image shows a dense urban area with numerous high-rise buildings and residential structures. To the left, there is a beach with waves crashing onto the shore. A road runs along the coast, and a large green area, possibly a park or sports field, is visible in the foreground. The text "MIGRACION POBLACIONAL EN EL TERRITORIO" is overlaid in the center of the image.

MIGRACION POBLACIONAL EN EL TERRITORIO

Desplazamiento poblacional en Lima hasta 1950



Desplazamiento poblacional Nivel A-B en Lima a partir de 1960/70



AEURIBE

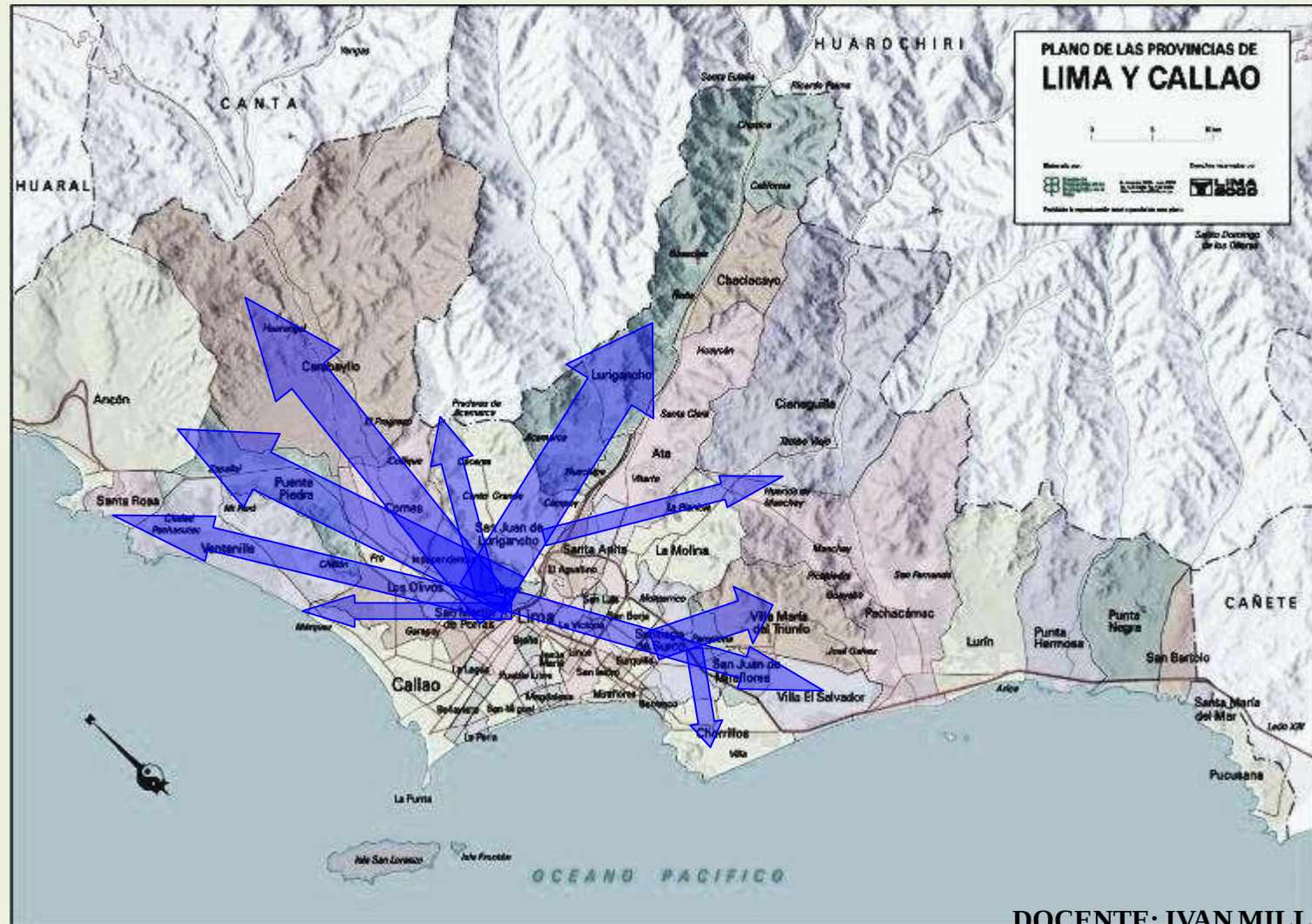
Desplazamiento poblacional Nivel C-D en Lima a partir de 1960/70



DOCENTE: IVAN MILLAEURIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

Desplazamiento poblacional E+ en Lima a partir de 1960/70



DOCENTE: IVAN MILLA EURIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

COMO IDENTIFICAR QUE DISTRITO BUSCA UN CLIENTE ?

¿EN QUÉ DISTRITO VIVES Y EN CUÁL TE GUSTARÍA VIVIR?



CARACTERÍSTICAS

ACTIVIDADES

ORDEN SEGURIDAD LIMPIEZA

COMERCIO RECREACIÓN

EDIFICACIONES

VÍA PÚBLICA

ÁREAS VERDES

CONFORT DE  LOS USUARIOS

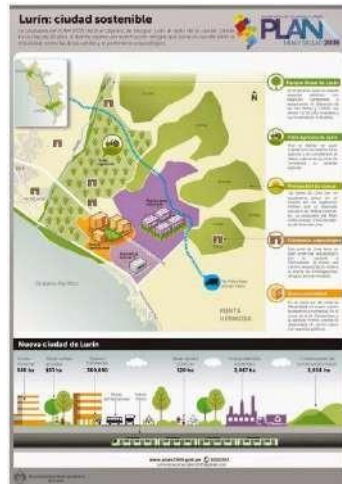
An aerial photograph of Lima, Peru, showing a dense urban landscape. The city is built on a steep, rocky hillside that slopes down towards the ocean. The ocean is visible on the left side of the image, with waves breaking onto a sandy beach. The city is filled with numerous high-rise buildings and residential structures. A large, green, open area, possibly a park or sports field, is visible in the foreground, adjacent to the beach and the city. The sky is clear and blue.

QUE DEBEMOS ESPERAR DE LA PLANIFICACION URBANA DE LIMA

Recomendación de Herramientas de Gestión y Planificación propuestas

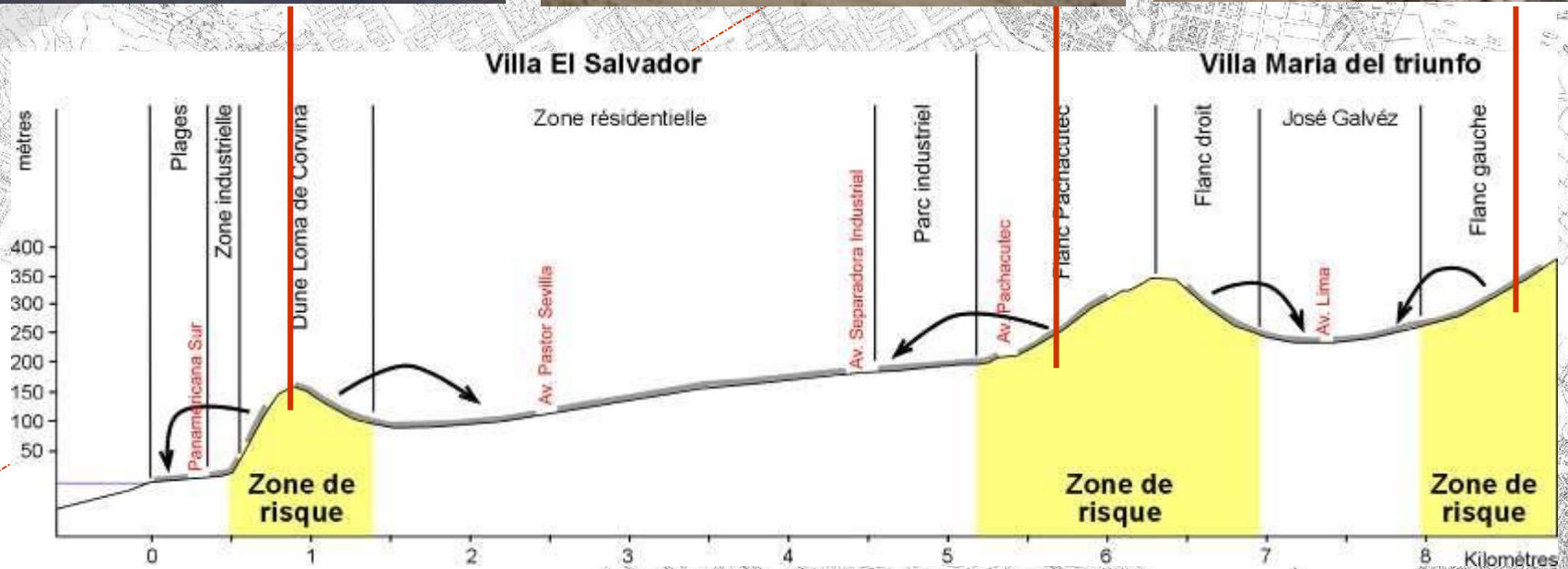
Crear aparatos de gestión de regiones y ciudades capaces de:

- Descentralizar la ciudad de Lima creando nuevas centralidades capaces de generar nuevas dinámicas de desarrollo.
- Integrar el desarrollo de las ciudades dentro una visión urbana global a la escala regional y nacional.



Recomendaciones: Zonas inadecuadas a la construcción

- Definir un mapeo de zonas inadecuadas para la construcción y crear un sistema de intervención a situaciones excepcionales de crisis.



POLÍTICA NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

OBJETIVO CENTRAL

Impulsar el desarrollo urbano-territorial sostenible, contribuyendo a la formación de ciudades y centropoblados inclusivos, compactos, participativos, resilientes, seguros y competitivos, con acceso a vivienda adecuada y hábitat de calidad

OBJETIVOS

Objetivo 1

Fortalecer la
planificación urbano –
Territorial.

Objetivo 2

Promover la gestión
eficiente del suelo

Objetivo 3

Impulsar la movilidad
urbana sostenible.

Objetivo 4

Reducir el impacto de
los centros poblados
sobre el medio
ambiente

Objetivo 5

Atender las distintas
necesidades de
vivienda de la
población peruana

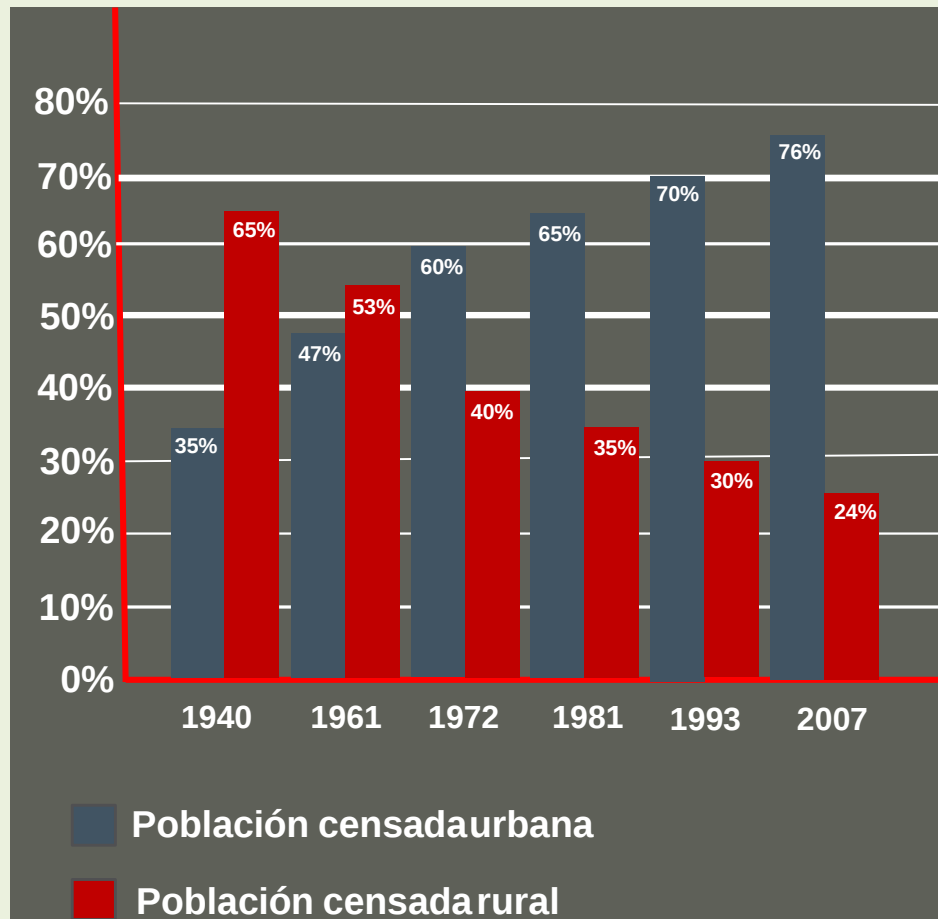
Objetivo 6

Gobernanza y
Fortalecimiento
Institucional

DOCENTE: IVAN MILLA EURIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

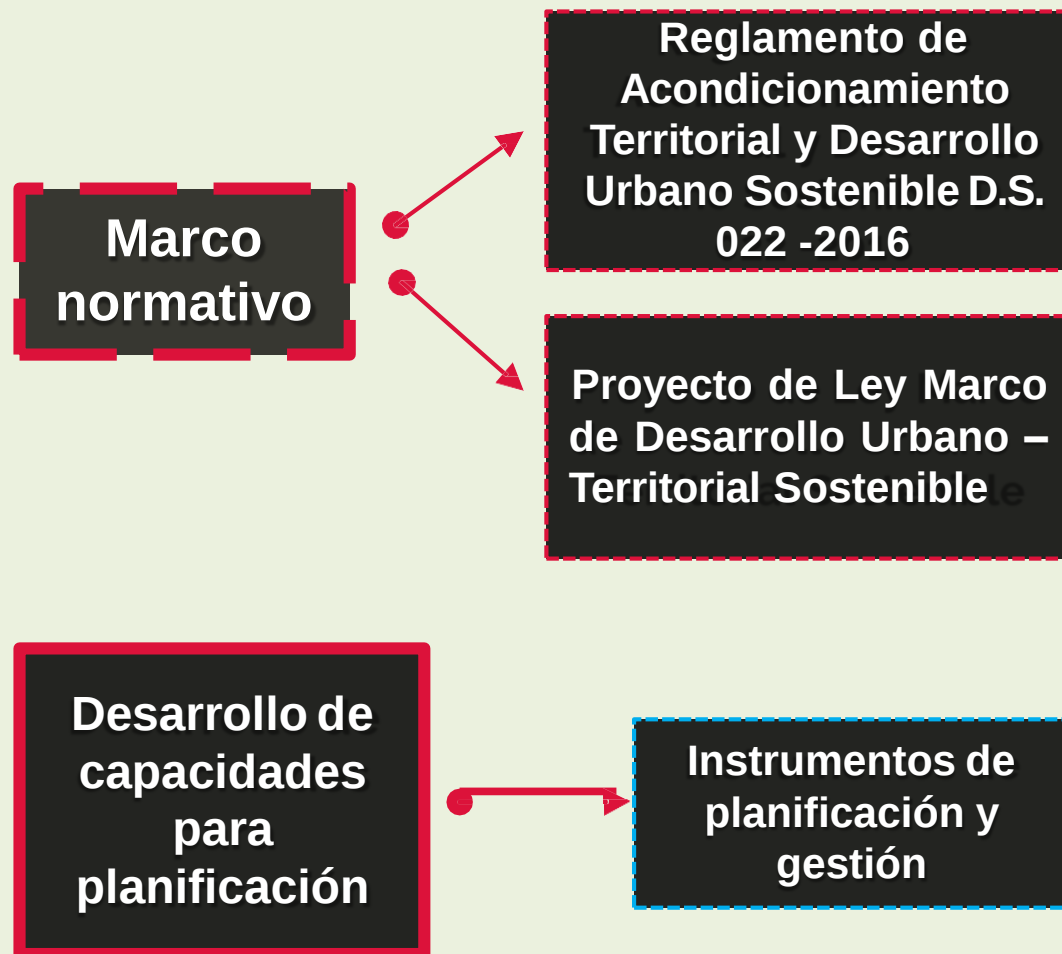
Problemática en planificación



196 provincias
solo 23 (11.7 %)
Planes de
Acondicionamiento
o Territorial (PAT)
vigentes

1874 distritos
solo 233 (12.4%)
Planes de
Desarrollo Urbano
(PDU) **vigentes**

Objetivo 1. Fortalecer la planificación y la gestión.



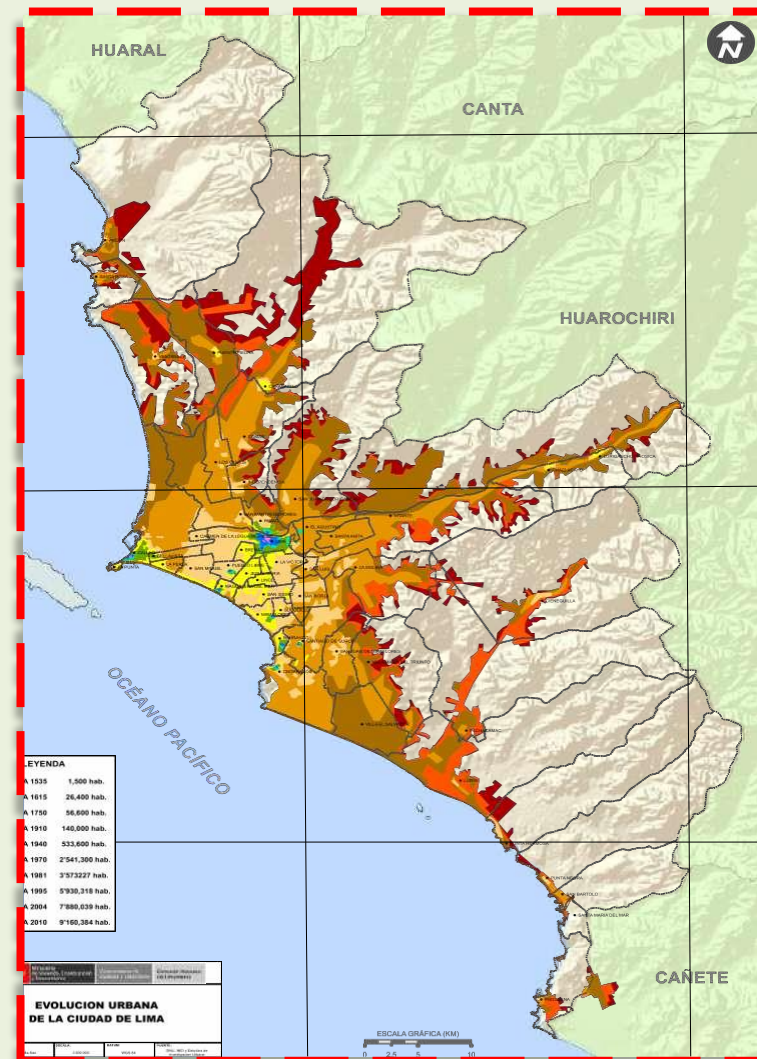
Problemática en gestión de suelo

**Ausencia de
política de suelo que permita:**

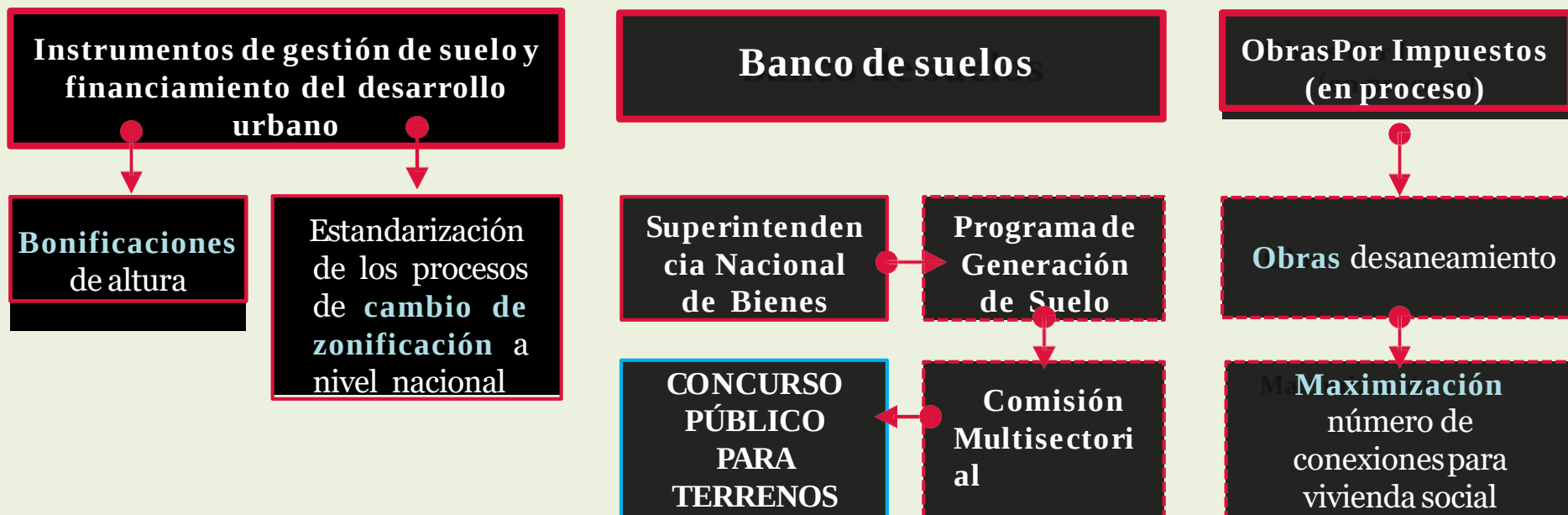
Generar suelo

Reducir especulación

Financiar desarrollo urbano



Objetivo 2. Promover la gestión eficiente del suelo.



An aerial photograph of a coastal city, likely Rio de Janeiro, Brazil. The image shows a dense urban area with numerous high-rise buildings and a mix of residential and commercial structures. A large, green, hilly area is visible in the foreground, separated from the city by a road and a beach. The ocean is on the left, with waves breaking onto a sandy beach. The sky is clear and blue.

CONCLUSIONES

Nueva York una ciudad con la misma
cantidad de habitantes que Lima



¡Una Lima para todos !

La Planificación de una ciudad empieza por conocer su origen, conocer su entorno (geografía, clima) definir claramente los patrones de asentamiento que rigen a la población que se instala y habita en ella. El desorden urbano de la ciudad de Lima, radica en la falta de planificación que permite que la ciudad siga creciendo espontáneamente sin un ordenamiento que responda a una clara organización territorial que debió preveer el estado.

Es responsabilidad de todos los actores que intervienen o articulan este desarrollo urbano de buscar soluciones que permitan un ordenamiento con deberes y derechos para todos.



Gracias
ARQ . Ag. Inmobiliario
IVAN MILLA EURIBE

millaasesorinmobiliario@gmail.com

Cel.Claro: 997204820