



Revista INVI

ISSN: 0718-1299

ISSN: 0718-8358

Universidad de Chile. Facultad de Arquitectura y  
Urbanismo. Instituto de la Vivienda

Vargas-Villafuerte, Jaime; Cuevas-Calderón, Elder  
Neoliberalización de la gestión urbana en Lima metropolitana, Perú  
Revista INVI, vol. 37, núm. 105, 2022, pp. 71-97  
Universidad de Chile. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Instituto de la Vivienda

DOI: <https://doi.org/10.5354/0718-8358.2022.65453>

Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=25872219003>

- Cómo citar el artículo
- Número completo
- Más información del artículo
- Página de la revista en [redalyc.org](https://www.redalyc.org)

# Neoliberalización de la gestión urbana en Lima Metropolitana, Perú

Recibido: 2021-11-22

Aceptado: 2022-06-03

## **Jaime Vargas-Villafuerte**

Universidad de Lima, Perú, [jvargasvillafuerte@gmail.com](mailto:jvargasvillafuerte@gmail.com)  
<http://orcid.org/0000-0001-7855-9232>

## **Elder Cuevas-Calderón**

Universidad de Lima, Perú, [ecuevas@ulima.edu.pe](mailto:ecuevas@ulima.edu.pe)  
<http://orcid.org/0000-0002-6655-5688>

### **Cómo citar este artículo:**

Vargas-Villafuerte, J. y Cuevas-Calderón, E. (2022). Neoliberalización de la gestión urbana en Lima Metropolitana, Perú. *Revista INVI*, 37(105), 71-97. <https://doi.org/10.5354/0718-8358.2022.65453>



## **Neoliberalización de la gestión urbana en Lima Metropolitana, Perú**

### **Resumen**

Nuestro propósito es estudiar, en el marco de las reformas neoliberales, el tránsito de un Estado regulador a uno empresarial en relación a la gestión urbana desde 1990 hasta la actualidad en Lima, Perú. Por ello, hemos realizado un estudio retroprogresivo. En primera instancia, analizamos el marco regulatorio que fundó las operaciones inmobiliarias en la ciudad; en segunda instancia, comprendemos el estatuto actual, analizando el caso del distrito de Lince para corroborar y diagnosticar una ciudad empresarialista. La metodología empleada fue el análisis de sus instrumentos de gestión urbana local y las entrevistas a delegados vecinales para comprender cómo la ciudad cambió no solo en su superficie, fondo y trasfondo, sino también en su sociabilidad. Los resultados muestran que Lima, y en general el Perú, asimila el modelo del libre mercado como única vía de hacer ciudad y, en consecuencia, bajo el aval de las autoridades e inmobiliarias, fragmenta y privatiza distritos. El aporte de este trabajo muestra como Lima, a diferencia de sus pares latinoamericanos, adopta un tipo de *laissez faire* que, lejos de hacer retroceder las normativas a escala metropolitana y local, las expandieron en nombre de la eficiencia y de la racionalidad de las lógicas del mercado; creando, así, la paradoja de una ciudad desregularizada.

**Palabras clave:** gestión urbana; mercado inmobiliario; neoliberalismo; Lima (Perú).

Vargas-Villafuerte, J. y Cuevas-Calderón, E. (2022). Neoliberalización de la gestión urbana en Lima Metropolitana, Perú. *Revista INVI*, 37(105), 71-97. <https://doi.org/10.5354/0718-8358.2022.65453>



## Abstract

Our main objective is to study, within the context of neoliberal reforms, the transition of a regulating State to an entrepreneurial State concerning urban management in Lima, Peru since 1990. For this we have carried out retro-progressive research. Firstly, we analyzed the regulatory framework that established real estate operations in the city. Secondly, we have come to understand the current situation, analyzing the case of Lince district to corroborate and diagnose an entrepreneurial urban development. The methodology applied was to analyze its urban management tools and interviews with neighborhood delegates in order to understand how the city changed not only in its surface, behind and beneath it, but also in its sociability. The results show that Lima, and Peru in general, assimilates the model of free market as the only way of creating a city and, consequently, with the endorsement of local authorities and real estate agencies, fragmenting and privatizing districts. This paper's contribution lies in pointing out how Lima, unlike its Latin American peers, has a laissez-faire approach that, far from regressing regulations both on a metropolitan and a local scale, has expanded them in the name of efficiency and the rationality of market logics, creating thus the paradox of a deregulated city.

## Neoliberalization of Urban Management in Metropolitan Lima, Peru

**Keywords:** Neoliberalism; real estate market; urban management; Lima (Perú).

Vargas-Villafuerte, J. y Cuevas-Calderón, E. (2022). Neoliberalización de la gestión urbana en Lima Metropolitana, Perú. *Revista INVI*, 37(105), 71-97. <https://doi.org/10.5354/0718-8358.2022.65453>

## Introducción

Las investigaciones precedentes sobre las metrópolis latinoamericanas arrojan la necesidad de indagar sobre la huella del modelo neoliberal en el marco regulatorio de la ciudad, “factor preponderante, pero poco estudiado” (López-Morales *et al.*, 2012, p. 74) para entender los mecanismos de atracción de capital. En este sentido, los antecedentes pioneros rescatan las contribuciones teóricas del Norte Global. Vicuña (2013) afirma que, en el Estado neoliberal, la regulación urbana y el sector inmobiliario están relacionados para mercantilizar la dinámica urbana. Sin embargo, como demuestran Jiménez *et al.* (2018), este comportamiento se ha extendido a áreas rurales, en donde los cuerpos normativos buscan integrar el concepto de valor de cambio fuera del límite urbano. Así, en ambos contextos, como parte de un proceso de neoliberalización, se consolida un “cogobierno” entre la gestión local y los actores empresariales, para lo cual es necesario implementar mecanismos innovadores (Peresini, 2021).

Los estudios urbanos en Perú se han concentrado en el análisis del mercado informal de vivienda y la formación de barriadas en la periferia limeña durante el siglo XX (Calderón, 2016; Matos Mar, 1986; Torres y Ruiz-Tagle, 2019). Por ello, aunque Lima no presenta la sistematización de investigaciones sobre el impacto neoliberal en la dinámica urbana, como las realizadas en las grandes ciudades latinoamericanas, este artículo busca entrar en discusión para aportar a los esfuerzos realizados (Chion, 2002; Ludeña Urquiza, 2011, 2021; Vega Centeno, 2017). Ahora bien, a diferencia de estos, que dan cuenta en su mayoría de los primeros efectos palpables, este trabajo se apoya en un movimiento retroprogresivo.

Primero, mira retrospectiva el marco regulatorio en Lima, con la finalidad de explicar cómo en ellos se forjaron las condiciones para que la ciudad, en la actualidad, se encuentre en una cuarta fase de neoliberalización, cuyo norte es una ciudad para el lucro (Castillo y Klaufus, 2019; Cuevas-Calderón y Vargas-Villafuerte, 2021).

Segundo, mira progresivamente, tomando como caso de estudio el distrito de Lince durante el periodo 2007-2018, al que corresponde el cuarto momento de la neoliberalización de la ciudad, en el cual se consolida la desregulación, la competencia intermunicipal y el crecimiento de la especulación en distritos de clase media.

Exponemos el caso limeño, ya que presenta “un tipo de *laissez-faire* tan extremo, de expresión diversa y contradictoria, que visibiliza de manera explícita, sin duda mejor que muchas ciudades de la región, los potenciales y peligros de una economía de mercado” (Leggett Cahuas, 2021, p. 201), que se abre paso en medio de una mezcla de anarquismo y burocracia, de regulación y desregulación.

En ese sentido, nuestro interés no solo versa en exponer lo sucedido en Lima, sino también aportar con las lecciones aprendidas en ese contexto para generar nuevas preguntas o hacer surgir nuevas problemáticas en espacios diferentes y expandir el campo de la indagación crítica (Michelini, 2014). Así, la investigación indaga en relación a cómo el neoliberalismo encuentra en los cuerpos normativos un sostén para el despliegue del capital financiero en el espacio urbano.

## La gestión urbana en el marco del “neoliberalismo realmente existente”

Durante las últimas décadas, producto de la crisis del régimen de acumulación keynesiano-fordista, la transformación de las ciudades respondió a la transición de una dinámica económica estructurada en torno al sector industrial hacia el sector financiero. El desarrollo urbano latinoamericano estuvo marcado por tres tendencias globales: la financiarización de la economía, el papel subsidiario del Estado y la competitividad de las ciudades (Mattos, 2007, 2016).

Estas transformaciones conllevaron progresivamente a un debilitamiento de los Estados nacionales, como consecuencia de programas de austeridad, desregulación económica y privatizaciones. Brenner y Theodore (2002), bajo la noción de “neoliberalismo realmente existente”, proponen analizar esta reestructuración regulatoria como un proceso de *destrucción creativa*<sup>1</sup>. Así, un primer momento yace en la *destrucción* (parcial) de los mecanismos político-institucionales heredados mediante reformas orientadas al mercado, y en un segundo momento, la *creación* (tendencial) de nueva infraestructura para un crecimiento económico orientado al mercado y a la mercantilización de bienes y servicios en diversas escalas espaciales. Sin embargo, este proceso resulta irregular debido a que se adapta a contextos específicos y está en constante evolución (Brenner *et al.*, 2010).

En este sentido, desde la década de 1990, se produce una urbanización del neoliberalismo. Es decir, las ciudades se convierten en objetivos estratégicos y campo de prueba para experimentos de políticas neoliberales, proyectos políticos e innovaciones institucionales (Peck *et al.*, 2009). Para ello, el Estado ha tenido un papel esencial para establecer y profundizar el capitalismo neoliberal en las ciudades y en el sector vivienda (Aalbers *et al.*, 2017), lo cual ha conllevado a un tipo de gestión urbana empresarialista. Este tipo de urbanismo implica la creación de condiciones favorables para la inversión del capital y, en consecuencia, el surgimiento de actores privados en la toma de decisiones, como parte de un rediseño de la forma y función de la gobernanza local (Ward, 2003). Para MacLeod (2002), se genera una desmunicipalización de los gobiernos locales para revivir la posición competitiva de las economías urbanas, momento constitutivo de una *destrucción creativa*.

Siguiendo a Harvey (1989), el empresarialismo urbano es impulsado por una política económica del lugar, mas no del territorio. En este sentido, López-Morales *et al.* (2012) afirman que “siendo el capital financiero volátil, hay que ‘anclarlo’ al lugar en zonas puntualmente ventajosas para la rentabilidad” (p.83), para lo cual los instrumentos técnico-urbanísticos resultan dispositivos claves para la mercantilización del desarrollo urbano a gran escala. Estos movimientos se han establecido en tiempos de post-crisis (Peck, 2014),

<sup>1</sup> Es necesario señalar que comulgamos con la propuesta teórica de Brenner y Theodore (2002), quienes nos permiten hacer seguimiento de las trayectorias contradictorias de cambio institucional generadas por los programas políticos neoliberales. Esto a diferencia de Schumpeter (2010), quien acuñó el término en 1942 y lo entendía como un proceso de naturaleza privada propia del empresariado, la cual se materializaba en los nuevos bienes de consumo, las nuevas formas de organización industrial y sus consecuentes métodos de producción y transporte. Los autores agradecemos a nuestro revisor anónimo que nos invitó a desambiguar el uso del concepto *destrucción creativa*.

en donde el Estado ha intervenido en los sistemas financieros en detrimento del bien público y generando problemas en términos de democracia (Byrne, 2016).

Ante las restricciones sobre la intervención estatal y el mayor énfasis al crecimiento económico, la principal consecuencia espacial es focalizarse en los sectores y espacios económicos que presentan las mayores oportunidades de inversión (Doucet, 2013), a través de mecanismos legales como la zonificación, así relegando prioridades de regeneración social y no contribuyendo a una equidad urbana en materia de servicios públicos (Goetz, 2021; Whittemore, 2021). Al respecto, Storper (2016) señala cuatro factores que influyen en la provisión de bienes y servicios públicos en la ciudad neoliberal: (1) *la densidad*, que va acompañada de un aumento de precio del suelo y, por ende, de una reducción del tamaño de la vivienda –con viviendas más pequeñas, los hogares recurren más a parques e instalaciones recreativas en lugar de sus patios privados–; (2) *el aumento del nivel de ingresos*, el cual produce que la provisión de servicios y bienes públicos tiende a reducirse, debido a que los hogares prefieren una provisión privada que logra satisfacer sus necesidades; (3) *el aumento de divisiones y fronteras*, ya sea por clase social o de territorio, implica que sea menor la provisión de bienes y servicios públicos de acuerdo al nivel de ingreso per cápita; y (4) *el aumento de la distancia*, ocurrido en las ciudades que están más divididas, provoca que la provisión de servicios y bienes públicos sea más fragmentada y local.

Por ello, no es gratuito que en Latinoamérica hayan prevalecido dos fenómenos producto de una gestión urbana empresarialista. Por un lado, la planificación urbana fragmenta el territorio para favorecer el desarrollo inmobiliario en áreas centrales o costeras de la ciudad. Así, a partir del cambio físico del lugar, los gobiernos locales se han enfocado en atraer a sectores de mayor poder adquisitivo para formar enclaves exclusivos como sinónimo de modernidad y competitividad urbana. Por eso, los instrumentos técnicos, principalmente las asociaciones público-privadas, buscan impulsar el desarrollo inmobiliario para la maximización de la rentabilidad (Cruz-Muñoz, 2021; López-Morales *et al.*, 2012; Márquez, 2020).

Por otro lado, como consecuencia inmediata de lo anterior, las nuevas intervenciones técnico-urbanísticas resultan en gentrificación y segregación socio-espacial (Brites, 2017; Giglia, 2017; López-Morales *et al.*, 2021). Así, la lógica que impera en la producción de la estructura urbana está en función de la capacidad de consumo de los ciudadanos, repercutiendo en una provisión de servicios públicos cada vez más inequitativa para los sectores medios y bajos.

## Metodología

La metodología empleada fue de carácter cualitativo con método de caso de estudio. Martínez Carazo (2006) afirma que la ventaja de este método radica en que permite fortalecer y desarrollar teorías existentes en base a un caso único o múltiple dentro de una realidad social concreta.

La investigación toma como caso de estudio el distrito de Lince<sup>2</sup> para el periodo 2007-2018 (Figura 1), debido a que representa años de intensa actividad inmobiliaria. Según la Cámara Peruana de la Construcción [CAPECO]<sup>3</sup>, desde el 2011, cuando el sector Lima Moderna<sup>4</sup> se posicionó como el mayor ofertante de viviendas, este distrito ha tenido el mayor crecimiento del precio por  $m^2$  en ese sector urbano. El precio pasó de 1,609 dólares en 2011 a 1,995 dólares en 2018, incrementándose en 24%. Incluso, en el periodo 2015-2018, su crecimiento (18%) superó al resto de distritos centrales, incluidos los del sector de alta renta, cifra 40% más alta que el crecimiento promedio del resto de áreas centrales de Lima (10%) (Castillo, 2021) (Figura 2).

Por otro lado, la gestión municipal estuvo liderada por la misma autoridad municipal, responsable de posicionar al distrito como uno de alta rentabilidad, bajo modificaciones normativas. Así, con el inicio del boom inmobiliario en 2006 (Calderón, 2015), los ejes de su desarrollo urbanístico han sido su ubicación en el área central de Lima; la presencia de la Reserva Ambiental Parque Mariscal Castilla y su carácter limítrofe con el distrito financiero de San Isidro, que cuenta con el valor del  $m^2$  más alto de la ciudad (3,0452 dólares) (CAPECO, 2018).

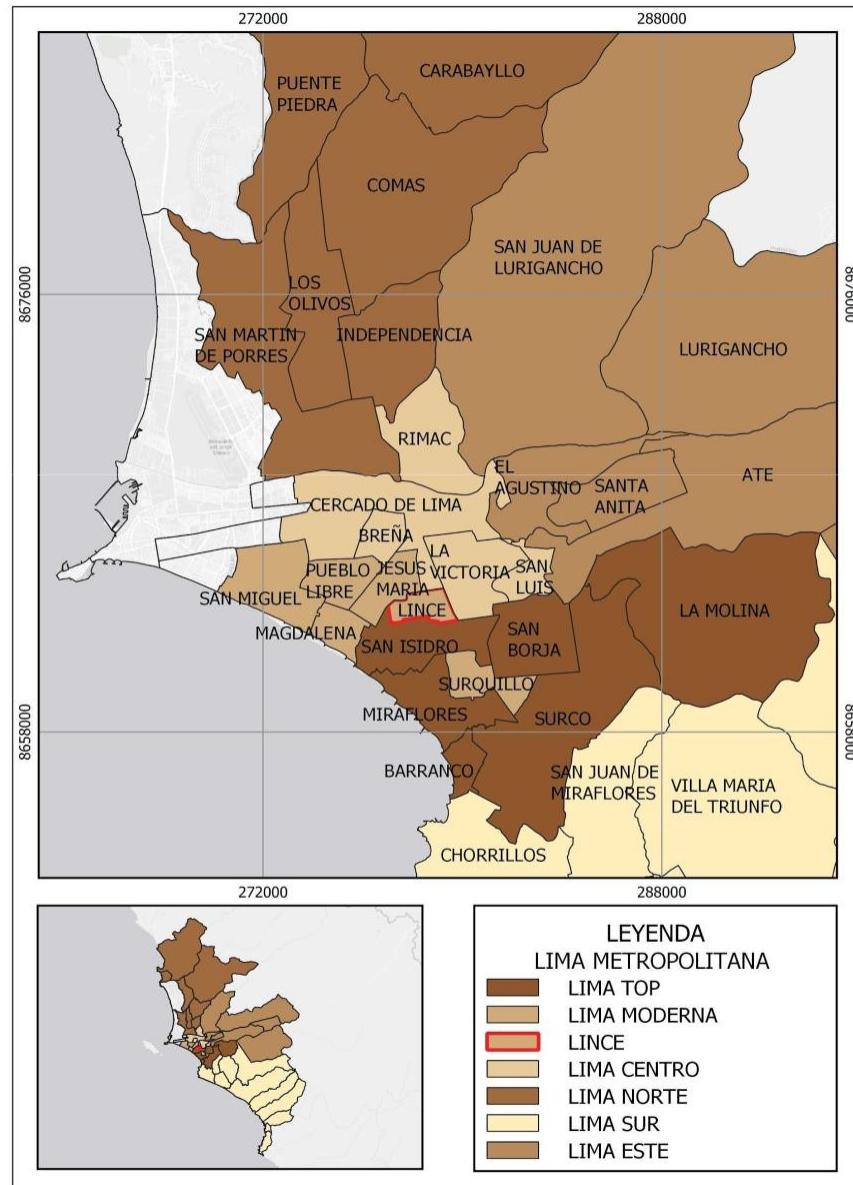
Debido al carácter multiescalar del “neoliberalismo realmente existente” (Brenner y Theodore, 2002), en primer lugar, como técnica de investigación, se recurrió al análisis de las principales políticas y normativas institucionales a escala nacional (Políticas nacionales y leyes) y metropolitana (Planes oficiales) para comprender el tránsito de un Estado como actor principal en materia de políticas habitacionales y de suelo hacia uno subsidiario y permisivo con los actores privados, que conllevan a un perfil particular de gestionar la ciudad a escala local. Posteriormente, para nuestro caso de estudio, se analizan las modificaciones (Acuerdos de concejo y ordenanzas) que han consolidado una gestión empresarialista para el periodo 2007-2018. Los criterios de selección de los instrumentos técnico-urbanísticos correspondieron a las siguientes categorías: (1) cambios en los parámetros urbanísticos y edificatorios; (2) estímulos a la inversión privada; y (3) tratamiento del espacio público y áreas verdes.

2 Para mayor aclaración sobre Lince, véase la Figura 1 en la que se evidencia su ubicación y el tamaño con respecto a Lima. Y en la Figura 2, la composición interna del distrito y área de estudio.

3 Se usaron las publicaciones anuales “El mercado de edificaciones urbanas en Lima Metropolitana y el Callao”, entre 2011 y 2019.

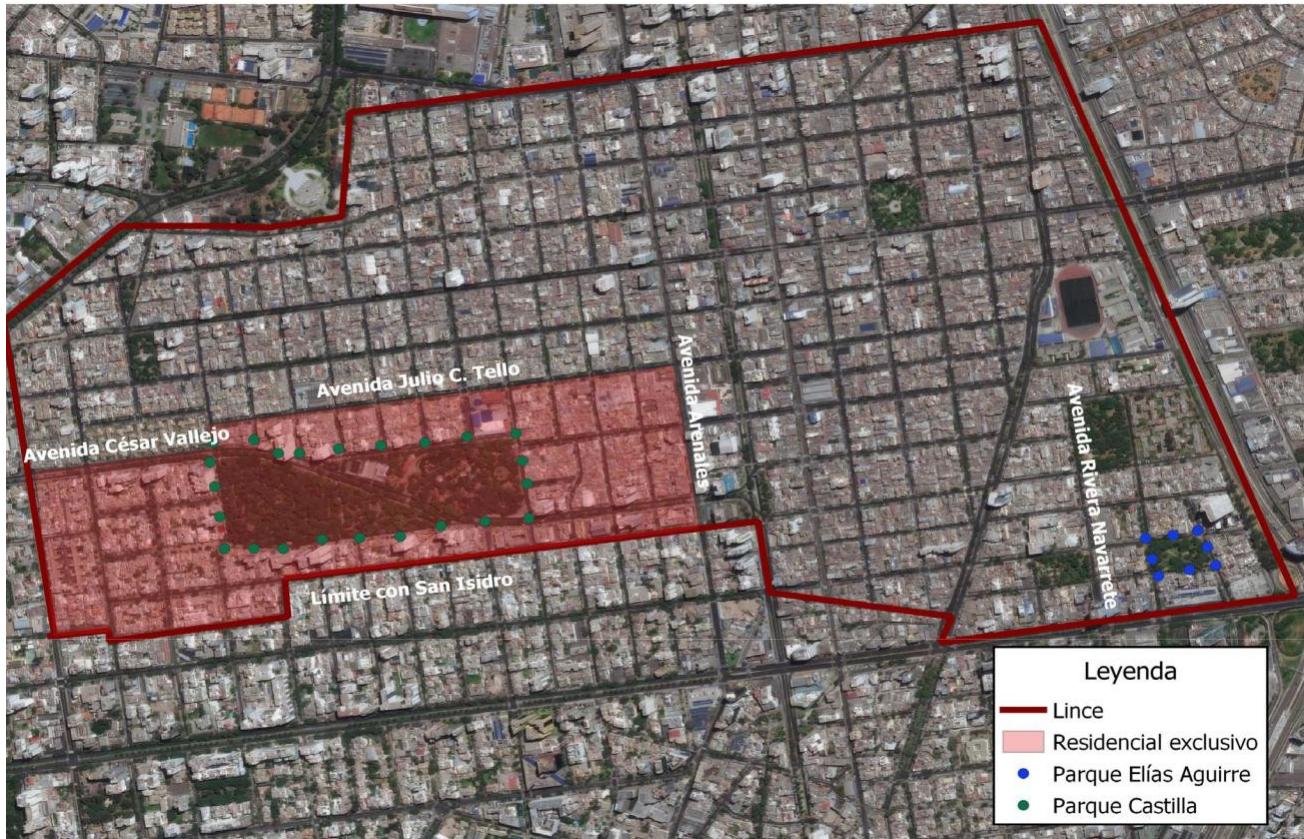
4 El sector inmobiliario ha dividido el área central de Lima Metropolitana en Lima Top (Barranco, San Isidro, Miraflores, La Molina, Surco y San Borja), Lima Moderna (Lince, Jesús María, Magdalena, San Miguel, Pueblo Libre y Surquillo), Lima Centro (La Victoria, Breña, Rímac, Lima Cercado y San Luis).

**Figura 1.**  
*Lima Metropolitana.*



Fuente. Elaboración propia.

**Figura 2.**  
*Mapa de Lince.*



Fuente. Elaboración propia.

En segundo lugar, se realizaron 14 entrevistas semiestructuradas a delegados de las juntas vecinales de Lince, entre junio y septiembre de 2021, basadas en dos criterios de selección. El primer criterio es el cumplimiento del rol de nexo directo entre la autoridad municipal y la sociedad civil. Entre sus funciones se encuentra proponer y concertar prioridades de gasto e inversión; velar por el cumplimiento de las normas municipales; y supervisar obras, entre otras. Y el segundo criterio, responde a que ellos han vivido en el distrito por, al menos, una década, lo que les permite tener un mejor panorama con respecto a la gestión municipal. Las entrevistas abordaron los siguientes temas: (1) satisfacción con la gestión municipal periodo 2007-2018; y (2) percepción acerca de los servicios básicos, como seguridad, recolección de basura, tratamiento de áreas verdes, planificación y gestión urbana, durante el periodo mencionado.

## **Del Estado regulador al Estado facilitador. Breve recorrido por el marco regulatorio en Lima Metropolitana**

Para entender la situación actual de Lima, es necesario sentar las bases de lo acontecido en un arco temporal en base a sus características, acontecimientos y formas de soporte institucional (Tabla 1), que va desde 1940 –con el crecimiento de la ciudad popular y el poco soporte del Estado– hasta 1992, con el desentendimiento del Estado de la planificación urbana a partir del giro neoliberal –bajo el cual la solución a todo es entendida bajo la óptica del mercado (Rodríguez Rivero, 2021). Como se puede interpretar en la Tabla 1, el crecimiento de la ciudad fue consolidándose por la autogestión hasta llegar a la última década del siglo XX, que institucionalizó la desregulación del Estado y posicionó la gestión empresarial como modelo dominante de planificación urbana. Con esto, nuevas lógicas y formas de producir la ciudad, a partir de la gestión del suelo, hicieron que las directivas políticas pasaran a ser sentido común en el modo de hacer ciudad.

**Tabla 1.**

*Cimientos de una política neoliberal.*

Periodo temporal	De 1940 – 1946	De 1948 - 1968	De 1969 - 1992	De 1992 - act.
<i>Características</i>	El proceso histórico de crecimiento de la ciudad popular. Inadvertido	Creación de barriadas	Titulación de barriadas	Desentendimiento del Estado del problema urbano y de la ciudad popular a partir del giro neoliberal
<i>Acontecimiento</i>	Explota o tiene lugar hasta la invasión del Cerro San Cosme	Las barriadas se vuelven distritos	Expresadas en Villa el Salvador	Se liberalizan los terrenos
<i>Soporte institucional</i>	Poco soporte del Estado	Cuentan con apoyo del Estado, pero poco institucionalizado	Cuentan con apoyo institucional	La solución es el mercado

Fuente: Elaboración propia inspirada a partir de las ideas de Rodríguez Rivero (2021).

Dicho arco temporal, mostrado en la Tabla 1, se inscribió en el paso de un modelo PERSRV (modelo primario-exportador y de servicios) a uno PESID (modelo primario-exportador y semi-industrial), dando lugar a mutaciones a nivel de: (1) inversión inmobiliaria, habitacional, vial, industrial y de servicios; (2) descentralización estatal, mediante tres tipos de gobiernos (central, regional, local) en los espacios urbanos; y (3) mayor aglomeración por aumento del parque automotor y por el drástico incremento de nuevos edificios, urbanizaciones, conjuntos residenciales, centros comerciales y viviendas de sectores populares (Mattos y Ludeña Urquiza, 2011).

En un inicio, el Estado asumió funciones reguladoras y un papel activo en la producción de vivienda social, bajo los parámetros de un urbanismo moderno y racionalista (Calderón, 2016, 2020). En este sentido, un primer hito fue la creación de la Corporación Nacional de Vivienda (CNV) en 1946, que permitió al Estado cumplir un rol constructor. Entre sus principales atribuciones estaban: elaborar planes urbanos, construir viviendas y administrar barrios fiscales, entre otras. Sus principales obras se ubicaron en el área central de la ciudad, en los distritos de Lince, Jesús María y, principalmente, en los barrios obreros de La Victoria y Cercado con las Unidades Vecinales de Matute y Mirones, respectivamente.

En ese camino, la Oficina Nacional de Planeamiento Urbano (ONPU) elaboró el Plan Piloto de Lima (1949), considerado el primer plan de desarrollo urbano de la capital, con el objetivo de ordenar una ciudad

que crecía a ritmo acelerado. El plan definió los usos del suelo, según sus funciones (habitar, trabajar y recrearse), conectadas por las grandes avenidas. Bajo un enfoque funcionalista, el plan consolida la ciudad por jerarquías, demarcando el Centro de Lima como la principal centralidad y Miraflores, Magdalena, Rímac, La Punta y el Callao como secundaria, dado su carácter residencial de baja densidad (Vega Centeno *et al.*, 2019). Asimismo, la zona industrial del Callao fue el principal centro laboral.

Sin embargo, el plan se ejecuta parcialmente al perder vigencia, pues no advirtió las fuerzas informales que provenían de las olas migratorias del campo a la ciudad, las cuales consolidan a la barriada como principal forma de crecimiento urbano. Meneses (1998) señala que se formaron 213 barriadas en las periferias, entre 1913 y 1960. Por ello, para el gobierno nacional, a pesar de las presiones de las empresas urbanizadoras para que el Estado deje las funciones de regulación y construcción al mercado, los sectores populares fueron prioridad. Así, en 1961, se estableció la Ley 13.517 de barrios marginales. Esta ley tuvo como objetivo formalizar los barrios marginales con la denominación de Urbanizaciones Populares de Interés Social (UPIS). Así, bajo la gestión de la CNV, se establece el saneamiento, la remodelación y la legalización de los barrios, así como la facultad de expropiar zonas para proveerles servicios públicos. Posteriormente, con la creación de la Junta Nacional de la Vivienda (1963), producto de la unificación de la CNV y del Instituto de Vivienda (1962), se apoya la autoconstrucción, se gestionan nuevos proyectos de vivienda y se consolidan las UPIS.

En Lima Metropolitana, para responder al fenómeno de las barriadas, se elabora el Plan de Desarrollo Metropolitano Lima-Callao (Plandemet 1967-1980). Al respecto, Ludeña (2006) afirma que representa una bisección de la urbe limeña al proponer una tipologización morfológica en base al modo de ocupación y construcción de la ciudad, así como de los patrones de asentamiento residencial.

Durante el gobierno militar (1969-1980) no se producen grandes cambios en materia de políticas de vivienda y mucho menos se realiza una reforma urbana (Calderón, 2016), aunque se establecen políticas de gestión del suelo. El Decreto Ley N°17.803 (1969) establece que la propiedad está en armonía con el interés social cuando se expropie con fines de ensanchamiento y/o acondicionamiento de poblaciones para viviendas de tipo económico y desarrollo urbano. Así, el gobierno militar dio muestras de su apoyo a la formación y mejoramiento de barriadas, ahora denominadas “pueblos jóvenes”, en arenales y tierras no productivas en las periferias de Lima.

Al retornar la democracia en la década de 1980, se creó la Empresa Nacional de Edificaciones (Enace) (1981), y siguiendo los parámetros del Plan Nacional de Vivienda, se construyen los conjuntos habitacionales de las Torres de Limatambo en San Borja, Marbella en Magdalena, Santa Rosa en Callao, entre otros. Por otro lado, también se creó el Banco de Materiales (1980), encargado de otorgar créditos para la mejora de viviendas a población de bajos recursos. Sin embargo, en este periodo (1980-1990), los programas de vivienda y acceso al suelo fueron insuficientes; por esto, las tomas sobre tierras públicas y privadas continuaron con la permisividad del Estado.

Durante este periodo, en términos de Harvey (1989), el Estado sigue un modelo “gerencialista”, es decir, realiza inversión pública en vivienda, infraestructura y servicios; gestiona el suelo y dirige el desarrollo urbano. Sin embargo, todo esto dentro de un patrón de segregación social donde el centro de la ciudad fue ocupado especialmente por las clases medias y altas, y la periferia, por los estratos socioeconómicos más bajos.

Este modelo sufre un corte desde la década de 1990 bajo el gobierno dictatorial de Alberto Fujimori con la introducción de políticas neoliberales, las cuales pregonan mercados abiertos, competitivos y no regulados (Brenner y Theodore, 2002). Siguiendo a Calderón (2019), este ajuste estructural atravesó dos etapas: mercado como solución (1990-1998) y subsidios financieros a la demanda (2001-2018).

En la primera etapa, el mercado se encargaría de la labor de proveer vivienda y las soluciones se darían de manera natural por las fuerzas de los agentes privados. Entre las principales acciones del gobierno estuvo la eliminación del Ministerio de Vivienda y se excluyó el derecho a la vivienda en el marco de la constitución política de 1993. En respuesta a estas acciones, financiadas por el Banco Mundial, el gobierno creó la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) (1996), entidad que se limitó a proveer títulos de propiedad, desligándose de la función de brindar vivienda al representar un alto costo para el Estado. En concordancia con esta política, la gestión de suelo, mediante la Ley 26.505 de tierras (1995), permitió que las tierras del territorio nacional puedan ser objeto de compra-venta y que aquellas de dominio estatal puedan ser vendidas en subasta pública. Como consecuencia de la liberalización del suelo, se fortaleció un mercado ilegal que se expandía hacia la periferia sur y norte de Lima Metropolitana (carente de infraestructura y saneamiento básico).

Finalmente, en la segunda etapa, con el regreso de la democracia, se reabre el Ministerio de Vivienda. Así, de acuerdo al enfoque empresarialista, se refuerzan las asociaciones público-privadas. Por ello, en el marco del Plan Nacional de Vivienda 2006-2015, el Estado se convierte en “promotor y facilitador de la iniciativa privada, a la que se entrega la ejecución de la política habitacional” (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 2006, p. 33). En este sentido, se incrementan los subsidios habitacionales y créditos hipotecarios, mediante el fondo para las clases medias Mivivienda.

En este contexto, mediante la Ley 27.972 orgánica de municipalidades (2003), estas recuperan atribuciones que habían perdido durante la década de los noventa, tales como la regularización del suelo en materia de zonificación, saneamiento físico legal, catastro urbano, entre otras. Sin embargo, el cambio más significativo fue el posicionamiento de las asociaciones público-privadas. La nueva ley fomenta la creación de un entorno favorable para la inversión privada y la aprobación de convenios de cooperación nacional e internacional. De esta manera, cobran relevancia las privatizaciones del espacio público, así como las privatizaciones de la prestación de servicios. Posteriormente, esta ley coexiste con otras figuras del sistema normativo que refuerzan este enfoque (Tabla 2).

**Tabla 2.**  
*Principales instrumentos del sistema normativo.*

Instrumento	Año	Elemento empresarialista
Plan de Desarrollo Metropolitano Lima-Callao 1990-2010	1990	Elevar la densidad urbana para un uso intensivo del suelo y aumentar la renta inmobiliaria en el AML.
Ley 27.972 Orgánica de Municipalidades	2003	Fomenta la creación de un entorno favorable para la inversión privada y la aprobación de convenios de cooperación nacional e internacional.
Ley 29.090 Regulación de habilitaciones urbanas <sup>5</sup>	2007	Facilita y agiliza las normas de construcción, reduce los períodos de tiempo de auditoría y promueve la inversión.
Ley 30.056 Modifica diversas leyes para facilitar la inversión, impulsar el desarrollo productivo y el crecimiento empresarial	2013	Flexibiliza las normas de construcción de la Ley 29.090.
Decreto Legislativo 1.224 Ley marco promoción de la inversión privada mediante asociaciones público-privadas y proyectos en activos	2015	Promueve la inversión privada, en materia de infraestructura pública, y consolida la privatización de la prestación de servicios públicos.

Fuente: Elaboración propia.

<sup>5</sup> Conocida también como ley de “licencias automáticas” (Ludeña Urquiza, 2011) ha tenido varias modificaciones desde su implementación; sin embargo, la Ley 30.056 (2013) explícita el objetivo de las modificaciones. Por ello, la pertinencia de colocarla en la tabla.

## ¿Lince o Linsidro? Fragmentación y privatización del espacio urbano 2007-2018

Una serie de políticas en la década de 1990 e inicios de los 2000 propician un cambio en la gestión urbana que consolida el papel de los municipios no solo respecto a los ya explicados asuntos legislativos y normativos, sino también respecto a los tributarios. Gonzales *et al.* (2011) señalan que los municipios aumentaron sus recursos sustancialmente debido a la reforma fiscal. Por un lado, vía la revisión del impuesto predial, principal ingreso de los municipios –que sinceró los valores de los inmuebles– y, por el otro, del fondo de compensación municipal. En sintonía con los cambios de zonificación, esto preparó el escenario para la dinamización del mercado inmobiliario. De tal manera, se genera un círculo virtuoso, pues el aumento de las áreas construidas y de las inversiones inmobiliarias incrementan el impuesto predial que crea una competencia intermunicipal para atraer inversión del sector construcción a sus territorios (Bensús, 2018; Gonzales *et al.*, 2011).

Bajo este enfoque, se elaboró el Plan de Desarrollo Metropolitano Lima-Callao 1990-2010 (PlanMet) –el cual se prorrogó hasta 2014– que tuvo como objetivo elevar la densidad urbana para un uso intensivo del suelo y aumentar la renta inmobiliaria en el área central de Lima. Este lineamiento implicó el cambio desde un patrón residencial unifamiliar a multifamiliar. En este sentido, la gestión local sería un promotor de la inversión privada en la construcción de viviendas multifamiliares.

En efecto, Lince, amparado en las nuevas figuras de gestión urbana, muestra una estrecha relación con el boom inmobiliario iniciado en el 2006. Así, en el transcurso de los tres períodos consecutivos del alcalde Martín Príncipe (2007-2018), se presenta la primera normativa encaminada a convertir el distrito en una zona atractiva para los promotores inmobiliarios. La ordenanza 235 (2009) aprueba los parámetros urbanísticos y edificatorios que permitirán la promoción de la renovación urbana de zonas degradadas y la consolidación de áreas según su homogeneidad por función (residencial y comercial). Esto último presenta el área denominada Residencial Exclusivo, el cual “prevé un horizonte de desarrollo residencial de densidad alta” cuyo eje principal, el Parque Castilla, brinda un “alto estándar” a la zona. En este sentido, la Municipalidad de Lima llevó a cabo cambios de zonificación, con las ordenanzas 1.512 (2011) y 1.872 (2014), en áreas estratégicas del distrito con el objetivo de promover la inversión inmobiliaria.

Asimismo, en 2010, la ordenanza municipal 279 modifica los parámetros previamente establecidos para reducir las áreas mínimas por unidad de vivienda en los futuros conjuntos residenciales. De acuerdo al periodo intercensal 2007-2017, la casa independiente dejó de ser el tipo de vivienda predominante en Lince para dejar su lugar al departamento en edificio (Figura 3). Estos datos coinciden con lo señalado por Bensús (2018) acerca de la alta densificación habitacional producto de la acción del mercado formal en Lima Centro.

**Figura 3.**  
*Edificaciones del área Residencial Exclusivo.*



Fuente: Elaboración propia.

En concordancia con Bensús (2021), la flexibilización de los permisos de construcción y reducción de tiempo para obtenerlos respondieron a la necesidad de los municipios de Lima por aumentar sus ingresos tributarios mediante la atracción de inversión inmobiliaria. En Lince, ante los reclamos de los delegados ante las sucesivas construcciones, el exalcalde Príncipe apeló a la necesidad de desarrollar el distrito, como muestra el siguiente relato:

“Yo tengo tres torres al lado derecho y ahorita tengo otra al lado izquierdo con 20 pisos que se viene ejecutando. Entonces, antes desde mi azotea podía divisar los parques, ahora ya no puedo y el sol tampoco, por ambos lados están los inmensos edificios. Pese a que habíamos hablado con el alcalde [Príncipe], en tantas reuniones le hemos explicado, pero él decía primero es el desarrollo, que no podemos ser egoístas, que además el Ministerio de Vivienda define las políticas y que él no puede hacer nada” (Delegada, vive hace 13 años en Lince).

En este sentido, la verticalización inmobiliaria no solo generó una transformación y renovación del área, sino que también una fragmentación del distrito. Si bien Lince ha sido conformado históricamente por estratos medios, la nueva reestructuración urbana ha conllevado a su fragmentación en uno tradicional y otro exclusivo. El área denominada Residencial Exclusivo pasó de albergar habitantes tradicionales de viviendas de baja densidad a albergar habitantes de viviendas de alta densidad totalmente desligados de las demandas barriales. Esta zona cuenta como principal característica ser limítrofe con San Isidro (Figura 4). Esto lo ha llevado a ser denominado “Linsidro”, como parte de las estrategias de marketing inmobiliario, con el precio del m<sup>2</sup> equivalente a 1,995.00 dólares, el mayor de Lima Moderna (CAPECO, 2018).

Esta diferenciación llevó a afectar a los vecinos tradicionales del distrito de zonas con predominancia de estratos medios, debido a inconvenientes con algunos servicios municipales, como el retiro de basura y la seguridad:

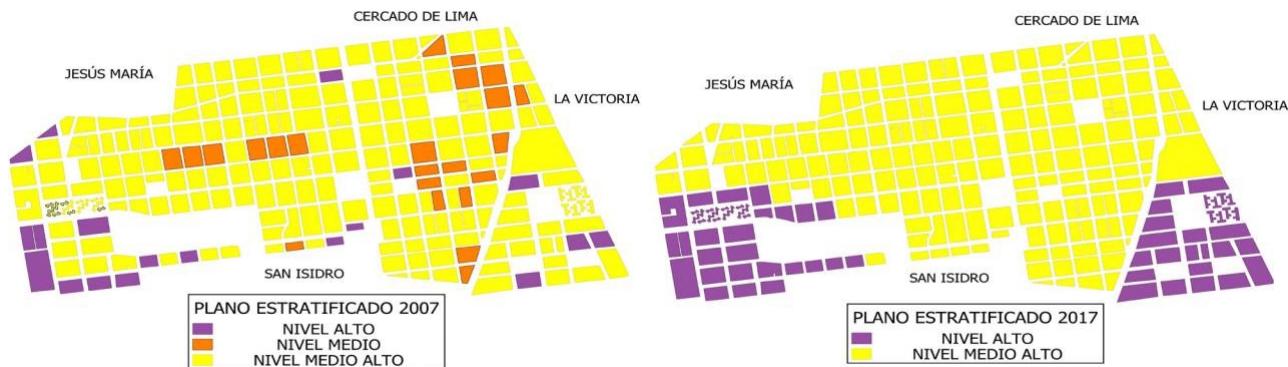
“Estos señores, al límite de [la avenida] 2 de mayo, Lince-San Isidro, lo dejan [la basura] al lado del poste y al lado del poste, en la pista, se queda. La basura queda en el mismo lugar donde los señores lo dejan y entonces qué diferencia hay entre la verificación, la supervisión, la fiscalización y la seguridad en esa zona [Linsidro] y en esta zona no” (Delegado, vive hace 43 años en Lince).

“Esa frontera de ahí se le llama Linsidro porque es muy diferente, es diferente al resto de Lince. El alcalde está más enfocado en, bueno todos los alcaldes que han pasado por Lince, han estado más enfocados en mantener esa zona diferente, que no le falte lo que le falta a las otras zonas, tratar de solventar todas sus necesidades... Es la zona con más alto costo de metro cuadrado para viviendas” (Delegado, vive hace 23 años en Lince).

En 2015, se suscribe un Convenio de Cooperación con la empresa Future Park, mediante el acuerdo de concejo nro. 026, para la implementación de juegos infantiles y una laguna artificial en el Parque Castilla (Municipalidad Distrital de Lince, 2026). Esta acción trajo consigo la ordenanza municipal 376, la cual prohíbe la recreación activa (actividades lúdicas, deportivas y artísticas), el comercio ambulatorio y las aglomeraciones en el parque, aduciendo que tales actividades implicarían riesgos para su conservación. De esta manera, se limitaron las actividades de los vecinos a la oferta proporcionada por la empresa. Con estas ordenanzas cobró protagonismo la privatización del espacio público en el distrito y principalmente en el área Residencial Exclusivo. Los delegados rápidamente entendieron estos cambios en su real contexto:

**Figura 4.**

*Planos estratificados de Lince a nivel manzanas por ingreso per cápita del hogar.*



Los planos presentan la estratificación de las manzanas censales del distrito según los niveles estimados del ingreso per cápita, en base a los censos de Población y Vivienda 2007 y 2017. Los mapas tienen como objetivo dar muestra de la transición de la composición social de Lince, la cual coincide con la modificación de la zonificación de 2009 (Ordenanza 235).

Fuente: Elaboración propia a partir de Instituto Nacional de Estadística e Informática [INEI] (2007, 2017).

“La ordenanza [376] es una expresión extraña de parte de la Municipalidad porque decimos ¿qué pasa si la municipalidad impulsaba o incentivaba el uso del parque? ¿Qué pasó? Entonces vimos que el cambio era por un tema de especulación inmobiliaria porque coincidían en que 2016 era el cambio de zonificación del parque Castilla, la ordenanza 376, la concesión de Future Park, y la privatización de parte del complejo deportivo para hacer una piscina privada... Era un tema de especulación inmobiliaria, de favorecer el tema de que el parque era exclusivo y que la zona era una zona exclusiva” (Delegado, vive hace 33 años en Lince).

En 2017, continuando con las acciones sobre el parque Castilla, se suscribió el Convenio de Cooperación nro. 057 con la empresa Aqualab (Municipalidad de Lince, 2017) para la construcción de una supuesta piscina municipal. Esta empresa funciona bajo la modalidad de club en la cual se debe pagar una membresía para acceder a sus beneficios. Sin embargo, como afirmaron los entrevistados, el vecino tradicional de Lince no es su usuario debido a los altos precios cobrados para acceder.

Por otro lado, las inmediaciones del parque Elías Aguirre también atrajeron el interés de los desarrolladores inmobiliarios, debido a que este es límite con el sector financiero de San Isidro. En 2016, mediante la ordenanza municipal 373, se sigue fomentando la inversión privada en el distrito. Por esto se establece la conformación del Comité de Inversiones de la Municipalidad de Lince con el objetivo de identificar oportunidades de inversionistas en materia de prestación de servicios públicos, obras para la implementación y operación de infraestructura pública. Entre las primeras acciones posteriores a esa ordenanza, el Acuerdo de Concejo nro. 049 (Municipalidad de Lince, 2016) declara de interés la iniciativa privada de construir estacionamientos subterráneos en el parque señalado por parte de la empresa Constructora Consivial con el objetivo de “propiciar el incremento de [la] inversión inmobiliaria en la zona”. En 2010, este sector ya había sufrido cambios de zonificación para promover el desarrollo de proyectos en altura, mediante la ordenanza 1.361, en la avenida Rivera Navarrete (Figura 5).

Si bien en esta zona aún predomina el carácter residencial, la existencia de esta avenida como vía que conecta el sector financiero de San Isidro propició que se proyecte extender los edificios financieros, y los estacionamientos hacia Lince:

“Lo que aducían las autoridades era que el centro financiero va a crecer, el centro financiero ya está en Lince... El contra es que tenemos el desfogue de lo malo de San Isidro: los estacionamientos en lugares no permitidos, creación de bodegas o restaurantes donde no deberían estar porque el consumidor de San Isidro no quiere pagar un menú de 20 soles, sino de 10 soles cruzando [la avenida]. Se crean bares, restaurantes que venden alcohol, hoteles [hostales] porque en San Isidro no está permitido, pero en Lince sí, cruzando a dos cuadras, y las oficinas, alquilo una casa y me sale más barato que en San Isidro” (Delegada, vive hace 17 años en Lince).

Estas dinámicas se extendieron rápidamente a otros sectores del distrito. En 2017, bajo el Acuerdo de concejo nro. 062, la avenida Arenales se volvió foco de las futuras operaciones inmobiliarias, no solo de viviendas, sino también de oficinas administrativas, con el objetivo de elevar el costo del suelo y de los inmuebles; esto es, mejorar la imagen del distrito con las nuevas y modernas edificaciones para elevar el flujo de inversiones inmobiliarias.

**Figura 5.**

*Edificaciones en avenida Rivera Navarrete.*



Fuente: Elaboración propia.

## Discusión

Tras lo expuesto, y bajo la luz de la literatura precedente (Ledgard y Solano, 2011; Leggett Cahuas, 2021; Ludeña Urquiza, 2011; Vega Centeno *et al.*, 2019) nuestra propuesta es que Lima se encuentra en un cuarto momento neoliberal. Uno que no solo ha dado paso a los cambios de superficie (de casas unifamiliares a edificios multifamiliares), fondo (distrito de clase media baja a distrito de clase medio alta o alta) y trasfondo (densidad baja a densidad alta), sino también a los de sociabilidad. En ese sentido, uno de los efectos palpables es el debilitamiento de la sociabilidad barrial –entendida a partir del sentido de pertenencia, el compromiso por el bien común y de los lazos sociales (Cuevas-Calderón y Vargas-Villafuerte, 2021)– para dar paso al transitorio urbano o “ave de paso” en los barrios limeños (Contreras, 2017), donde la competencia intermunicipal va privatizando los espacios comunes para convertirlos en espacios clientelares o enclaves que priorizan el valor de cambio sobre el valor de uso.

“Linsidro” ejemplifica como se van creando fronteras que fragmentan distritos, crean muros imaginarios, avalados por los nuevos cuerpos normativos que consolidan gestiones empresarialistas. Este no es menor; Lima es una ciudad tan asimétrica que puede albergar en pocos kilómetros “la faz más boyante del primer mundo, así como el lado más ominoso del cuarto mundo frente a un mar en el que se desfogan sin tratamiento alguno el 75% de las aguas servidas” (Ludeña Urquiza, 2011, p. 75). En breve, una ciudad cada vez más ancha y ajena.

### Tabla 3.

#### *Momentos del neoliberalismo en Lima.*

Primer momento	Segundo Momento	Tercer Momento	Cuarto momento
(1990-1995)	(1995-2000)	(2000-2007)	(2007-actualidad)
Cambios de superficie	Cambios de superficie y fondo	Cambios de superficie, fondo y trasfondo	Cambios de superficie, fondo, trasfondo y sociabilidad
Modernización y reestructuración de la superficie urbana	Suburbanización de la periferia. Lima mira hacia el litoral	Nuevas centralidades, expansión de nuevas formas de condominización. Periurbanización y policentrismo	Gentrificación, Transitorio urbano, Competencia intermunicipal

Fuente: Elaboración propia en base a Ludeña Urquiza (2011); Ledgard y Solano (2011); Contreras (2017); Vega Centeno *et al.* (2019); y Leggett Cahuas (2021).

## Conclusión

Este trabajo presentó el progresivo tránsito desde un Estado gerencialista a uno empresarialista, como efecto de una *destrucción creativa* a nivel institucional que (desde las reformas de 1990) preparó el terreno para la dinamización del sector inmobiliario. Aunque, Lima sigue las tendencias globales de competitividad urbana, los cambios son innegables en el modo de producir la ciudad y gestionar el suelo. El embate neoliberal no solo ha permanecido en los modelos económicos; estos, además, se han desplazado hacia orientaciones políticas de hiper-liberalización desenfrenada. La complejidad del caso peruano se puede entender al contrastarlo con sus pares latinoamericanos, quienes, pese a también tener un influjo neoliberal, ofrecen modos de resistencia. Basta con observar los Planes Reguladores Comunales en Chile, que sirven como mecanismos para frenar la inversión inmobiliaria (Orellana *et al.*, 2017); o la intervención del gobierno en Colombia en la generación de suelo, con el objetivo de brindar vivienda para pobres y pobres extremos (Calderón, 2019), a partir de la Ley del Plan de Desarrollo Urbano (2006-2010); o la aparición de propuestas locales contra-hegemónicas (Geddes, 2014) en Bolivia y Brasil. En Perú, solo se ha adaptado y adoptado el modelo de libre mercado sin contrapesos, a través de las empresas inmobiliarias, como generadoras de vivienda, gestoras de suelos y redistribución.

Lince como caso de estudio nos permite recuperar las premisas esbozadas por Harvey (1989), especialmente en referencia a las economías del lugar: economías que yacen en el desarrollo de proyectos de menor escala o en el mejoramiento de condiciones de un espacio específico dentro de una jurisdicción con el objetivo de maximizar la rentabilidad del uso del suelo. Aunque Lince ejemplifica dinámicas ya visibles en Miraflores y San Miguel (Bensús, 2021) o en Barranco (Castillo y Klaufus, 2019), el brindar una perspectiva retroprogresiva permite comprender que este proceso de neoliberalización agudiza aún más el violento cambio, a nivel de estructura territorial y distribución poblacional, generado desde mediados del siglo XX (Ludeña Urquiza, 2021). La pertinencia de someter un estudio retroprogresivo posibilita realizar un seguimiento minucioso del modo en que un momento de neoliberalización –en la década del noventa– se institucionalizó hasta convertirse en un cuerpo normativo que gestiona la ciudad con un rostro cada vez más empresarialista.

A la luz de lo expuesto, se vuelve necesario continuar las investigaciones a partir del mercado de vivienda, más aún cuando Perú tiene un déficit del 11,21% (INEI, 2018, pp. 326-349), dejando a más de tres millones de personas careciendo de una vivienda o habitando en condiciones, en términos cualitativos, deplorables (Ludeña Urquiza, 2021, p. xxviii). Razón por la cual, aparece la necesidad de un examen sobre cómo la configuración espacial del mercado de vivienda es reflejo de una ciudad segregada, especialmente injusta y asimétrica.

## Agradecimiento

Los autores agradecen al Instituto de Investigación Científica (IDIC) de la Universidad de Lima, Perú, por el apoyo para la elaboración de la presente investigación.

## Referencias bibliográficas

- Aalbers, M., Loon, J., y Fernandez, R. (2017). The financialization of a social housing provider. *International journal of urban and regional research*, 41(4), 572-587. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12520>
- Bensús, V. (2018). Densificación (no) planificada de una metrópoli. El caso del Área Metropolitana de Lima 2000-2014. *Revista INVI*, 33(92), 9-51. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582018000100009>
- Bensús, V. (2021). Improving local governance with citizen engagement? Quotidian participatory mechanisms in two middle-class districts in Lima, Peru. *City*, 25(1-2), 88-107. <https://doi.org/10.1080/13604813.2021.1885913>
- Brenner, N., Peck, J., y Theodore, N. (2010). After neoliber-alization? *Globalizations*, 7(3), 327-345. <https://doi.org/10.1080/14747731003669669>
- Brenner, N., y Theodore, N. (2002). Cities and the geographies of “actually existing neoliberalism”. *Antipode*, 34(3), 349-379. <https://doi.org/10.1111/1467-8330.00246>
- Brites, W. (2017). La ciudad en la encrucijada neoliberal. Urbanismo mercado-céntrico y desigualdad so-cio-espacial en América Latina. *urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 9, 573-586. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.009.003.AO14>
- Byrne, M. (2016). Entrepreneurial urbanism after the crisis: Ireland’s “Bad Bank” and the redevelopment of Dublin’s Docklands. *Antipode*, 48(4), 899-918. <https://doi.org/10.1111/anti.12231>
- Calderón, J. (2015). Programas de vivienda social nueva y mercados de suelo urbano en el Perú. *EURE*, 41(122), 27-47. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612015000100002>
- Calderón, J. (2016). *La ciudad ilegal. Lima en el siglo XX*. Punto Cardinal.
- Calderón, J. (2019). Política de vivienda y gestión de suelo urbano. Casos de Corea, Colombia y Perú (1990-2015). *Territorios*, (40), 201-226. <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.6608>
- Calderón, J. (2020). ¡Y llegó el bicentenario! Ciudad, clase so-cial y vivienda en Lima (1821-2020). *Revista de Sociología*, (30), 61-82. <https://doi.org/10.15381/rsoc.v0i30.18906>
- Cámara Peruana de la Construcción. (2011). *El mercado de edificaciones urbanas en Lima Metropolitana y el Callao. XVI estudio*. Autor.
- Cámara Peruana de la Construcción. (2012). *El mercado de edificaciones urbanas en Lima Metropolitana y el Callao 2012: XVII estudio*. Autor.
- Vargas-Villafuerte, J. y Cuevas-Calderón, E. (2022). Neoliberalización de la gestión urbana en Lima Metropolitana, Perú. *Revista INVI*, 37(105), 71-97. <https://doi.org/10.5354/0718-8358.2022.65453>

- Cámara Peruana de la Construcción. (2013). *El mercado de edificaciones urbanas en Lima Metropolitana y el Callao 2013: XVII estudio*. Autor.
- Cámara Peruana de la Construcción. (2014). *El mercado de edificaciones urbanas en Lima Metropolitana y el Callao 2014: XIX estudio*. Autor.
- Cámara Peruana de la Construcción. (2015). *El mercado de edificaciones urbanas en Lima Metropolitana y el Callao 2015: XX estudio*. Autor.
- Cámara Peruana de la Construcción. (2016). *El mercado de edificaciones urbanas en Lima Metropolitana y el Callao 2016: 21º estudio*. Autor.
- Cámara Peruana de la Construcción. (2017). *El mercado de edificaciones urbanas en Lima Metropolitana y el Callao 2017: 22º estudio*. Autor.
- Cámara Peruana de la Construcción. (2018). *El mercado de edificaciones urbanas en Lima Metropolitana 2018: 23º estudio*. Autor.
- Cámara Peruana de la Construcción. (2019). *El mercado de edificaciones urbanas en Lima Metropolitana 2019: 24º estudio*. Autor.
- Castillo, L. d. (2021). El parque donde está prohibido bailar: la competencia por el espacio público en Lima. *Desacatos: Revista de Ciencias Sociales*, (67), 48-65. <https://desacatos.ciesas.edu.mx/index.php/Desacatos/article/view/2239>
- Castillo, L. d. y Klaufus, C. (2019). Rent-seeking middle classes and the short-term rental business in inner-city Lima. *Urban Studies*, 57(12), 2547-2563. <https://doi.org/10.1177/0042098019881351>
- Chion, M. (2002). Dimensión metropolitana de la globalización: Lima a fines del siglo XX. *EURE*, 28(85), 71-87. <https://doi.org/10.4067/s0250-7161200200850005>
- Contreras, Y. (2017). De los "gentries" a los precarios urbanos: Los nuevos residentes del centro del Santiago. *EURE*, 43(129), 115-141. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612017000200006>
- Cruz-Muñoz, F. (2021). Patrones de expansión urbana de las megaurbes latinoamericanas en el nuevo milenio. *EURE*, 47(140), 29-49. <https://doi.org/10.7764/EURE.47.140.02>
- Cuevas-Calderón, E. y Vargas-Villafuerte, J. (2021). Ciudades de lucro sin ciudadanos. Estigma territorial como detonante de una gentrificación turística. El caso del centro histórico del Callao, Perú. *Revista 180*, (47), 79-90. <http://www.revista180.udp.cl/index.php/revista180/article/view/811>
- Decreto Ley N°17.803 (1969). *Dictan disposiciones sobre la expropiación forzosa para fines de ensanche de población*. <https://peru.justia.com/federales/decretos-leyes/17803-sep-2-1969/gdoc/v>
- Doucet, B. (2013). Variations of the Entrepreneurial City: Goals, roles and visions in R otterdam's K op van Z uid and the G lasgow H arbour Megaprojects. *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(6), 2035-2051. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2012.01182.x>
- Geddes, M. (2014). Neoliberalism and local governance: Radical developments in Latin America. *Urban Studies*, 51(15), 3147-3163. <https://doi.org/10.1177/0042098013516811>
- Giglia, A. (2017). *Renovación urbana, modos de habitar y desigualdad en la Ciudad de México*. Universidad Au-tónoma Metropolitana.
- Goetz, E. (2021). Democracy, exclusion, and white supremacy: How should we think about exclusionary zoning? *Urban Affairs Review*, 57(1), 269-283. <https://doi.org/10.1177/1078087419886040>
- Gonzales, E., Solar, V. d., y Pozo, J. d. (2011). Lima Metropolitana después de las reformas neoliberales: transformaciones económicas y urbanas. En C. d. Mattos y W. Ludeña (Eds.), *Lima\_Santiago. Reestructuración y cambio metropolitano*. (pp. 135-176). Pontificia Uni-versidad Católica de Chile y Pontificia Universidad Católica del Perú.

- Harvey, D. (1989). From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 71(1), 3-17. <https://doi.org/10.1080/04353684.1989.11879583>
- Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2007). *Censos Nacionales 2007*. <http://censos.inei.gob.pe/cpv2007/tabcabulados/>
- Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2017). *Censos Nacionales 2017*. <https://censos2017.inei.gob.pe/redatam/>
- Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2018). Perú: perfil sociodemográfico. Informe nacional. Censos nacionales 2017: XII de población; VII de vivienda y III de comunidades Indígenas. Autor.
- Jiménez, V., Hidalgo, R., Campesino, A., y Alvarado, V. (2018). Normalización del modelo neoliberal de expansión residencial más allá del límite urbano en Chile y España. *EURE*, 44(132), 27-46. <https://doi.org/10.4067/s0250-71612018000200027>
- Ledgard, R. y Solano, A. (2011). Lima: Transformaciones en la estructura e imagen de la metrópoli. Situación actual y perspectiva. En C. d. Mattos, y W. Ludeña (Eds.), *Lima\_Santiago. Reestructuración y cambio metropolitano*. (pp. 21-40). Pontificia Universidad Católica de Chile y Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Leggett Cahuas, G. (2021). Ciudad sin atributos. Hacia una historia material de Lima. En W. Ludeña Urquiza y J. C. Huapaya Espinoza (Eds.), *Territorios, ciudades y arquitecturas sur-sur: procesos históricos y desafíos, diálogos metropolitanos*, (pp. 201-214). Pontificia Universidad Católica del Perú y Universidade de Bahia.
- Ley 13.517, declarado de necesidad y utilidad públicas e interés nacional la remodelación, saneamiento y legalización de los barrios marginales o barriadas, existentes en las áreas urbanas y suburbanas del territorio nacional. (1961, 14 de febrero). <http://spij.minjus.gob.pe/Textos-PDF/Leyes/1961/Febrero/13517.pdf>
- Ley 26.505, Ley de la inversión privada en el desarrollo de las actividades económicas en las tierras del territorio nacional y de las comunidades campesinas y nativas. (1995, 17 de julio). <http://hrlibrary.umn.edu/research/peru-reports.html#legis>
- Ley 27.972, Ley Orgánica de Municipalidades. (2003, de mayo). <https://www.gob.pe/pl/institucion/congreso-de-la-republica/normas-legales/229447-27972>
- López-Morales, E., Gasic, I., y Meza, D. (2012). Urbanismo pro-empresarial en Chile: políticas y planificación de la producción residencial en altura en el pericentro del Gran Santiago. *Revista INVI*, 27(76), 75-114. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582012000300003>
- López-Morales, E., Ruiz-Tagle, J., Santos, O., Blanco, J., y Salinas, L. (2021). State-led gentrification in three Latin American cities. *Journal of Urban Affairs*, 1-21. <https://doi.org/10.1080/07352166.2021.1939040>
- Ludeña, W. (2006). Ciudad y patrones de asentamiento: Estructura urbana y tipologización para el caso de Lima. *EURE*, 32(95), 37-59. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612006000100003>
- Ludeña Urquiza, W. (2011). Lima: transformaciones urbanas y reestructuración morfológica. Urbanismo, vivienda y centro histórico. Periodo 1990-2007. En C. d. Mattos y W. Ludeña (Eds.), *Lima\_Santiago. Re-estructuración y cambio metropolitano*. (pp. 65-102). Pontificia Universidad Católica de Chile y Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Ludeña Urquiza, W. (2021). *Ciudad y arquitectura de la re-pública encuadres 1821-2021*. Pontificia Universidad Católica del Perú.
- MacLeod, G. (2002). From urban entrepreneurialism to a “revanchist city”? On the spatial injustices of Glasgow’s renaissance. *Antipode*, 34(3), 602-624. <https://doi.org/10.1111/1467-8330.00256>
- Márquez, L. (2020). El capital inmobiliario-financiero y la producción de la ciudad latinoamericana hoy. *Cadernos Metrópole*, 22, 665-682. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2020-4901>

- Martínez Carazo, P. (2006). El método de estudio de caso: estrategia metodológica de la investigación científica. *Pensamiento & Gestión*, (20), 165-193. <http://redalyc.uaemex.mx/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=64602005>
- Matos Mar, J. (1986). *Desborde popular y crisis del Estado*. IEP.
- Mattos, C. A. d. (2007). Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana. *Nueva Sociedad*, (212).
- Mattos, C. d. (2016). Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana. *Sociologias*, 18(42), 24-52. <https://doi.org/10.1590/15174522-018004202>
- Mattos, C. d. y Ludeña Urquiza, W. (2011). Prólogo. En C. d. Mattos y W. Ludeña (Eds.), *Lima\_Santiago. Reestructuración y cambio metropolitano* (pp. 7-16). Pontificia Universidad Católica de Chile y Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Meneses, M. (1998). *La utopía urbana*. UNMSM-URP.
- Michelini, J. J. (2014). Metropolis europeas y latinoamericanas en la encrucijada: nuevas realidades, nuevas aproximaciones y oportunidades para el cambio. En J. J. Michelini (Ed.), *Desafíos metropolitanos. Un diálogo entre Europa y Latinoamérica* (pp. 11-40). Catarata.
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2006). *Plan Nacional de Vivienda 2006-2015 “Vivien-da para todos”*. <http://www3.vivienda.gob.pe/transparencia/documentos/varios/pnv.pdf>
- Municipalidad de Lince. (2016). *Acuerdo de Concejo N°049-2016-MDL*. <https://www.gob.pe/institucion/munilince/normas-legales/710253-049-2016-ac-mdl>
- Municipalidad de Lince. (2017). *Acuerdo de concejo N°057-2017-MDL*. <https://www.gob.pe/institucion/munilince/normas-legales/710335-057-2017-ac-mdl>
- Municipalidad Distrital de Lince. (2021). *Acuerdo de concejo N°026-2021-MDL*. <https://www.gob.pe/institucion/munilince/normas-legales/2600170-026-2021-mdl>
- Municipalidad Metropolitana de Lima. (1992). *Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima-Callao 1990-2010*. <https://www.urbanistasperu.org/2021/08/13/plan-de-desarrollo-metropolitano-de-lima-cal-lao-1990-2010/>
- Ordenanza 235, ordenanza que aprueba los parámetros urbanísticos y edificatorios para la aplicación de la ordenanza N°107-MML en el distrito de Lince. (2009, 17 de abril). <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/911004/054105300126865481820200702-4721-1f48396.pdf>
- Ordenanza 279, ordenanza que modifica los parámetros urbanísticos y edificatorios aprobados por la ordenanza N°235-MDL. <https://www.gob.pe/institucion/munilince/normas-legales/753278-279-2010-mdl>
- Ordenanza 376, establecen disposiciones para la conservación y gestión distrital del Área de Reserva Ambiental (ARA) - Parque Mariscal Ramón Castilla del distrito de Lince. (2016, 28 de junio). <https://elperuano.pe/NormasElperuano/2016/07/06/1399873-1.html>
- Ordenanza 1.361, ordenanza que modifica el plano de zonificación del distrito de Lince. (2010, 16 de marzo). [http://www.transparencia.munlima.gob.pe/index.php?option=com\\_docman&task=doc\\_detail&gid=447494391&tmp1=component&Itemid=697&ml=1](http://www.transparencia.munlima.gob.pe/index.php?option=com_docman&task=doc_detail&gid=447494391&tmp1=component&Itemid=697&ml=1)
- Orellana, A., Vicuña, M., y Moris, R. (2017). Planificación urbana y calidad de vida: aproximación al estado de la planificación local en Chile. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 10(19), 88-109. <https://doi.org/10.11144/Javeriana.cvu10-19.pucv>
- Peck, J. (2014). Entrepreneurial urbanism: Between uncommon sense and dull compulsion. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 96(4), 396-401. <https://doi.org/10.1111/geob.12061>
- Peck, J., Theodore, N., y Brenner, N. (2009). Neoliberal urbanism: Models, moments, mutations. *The SAIS Review of International Affairs*, 29(1), 49-66.

<https://doi.org/10.1353/sais.0.0028>

Peresini, N. (2021). La consolidación de la gobernanza empresarialista en la gestión urbana local. Un recorrido a través de las adaptaciones normativas e institucionales en la ciudad de Córdoba, Argentina. *urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 13. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.013.e20200116>

Rodríguez Rivero, L. (2021). Nuevas lógicas y formas de expansión metropolitana. En: W. Ludeña Urquiza y J. C. Huapaya Espinoza, (Eds.) *Territorios, ciudades y arquitecturas sur-sur: procesos históricos y desafíos, diálogos metropolitanos*, (pp. 69-84). Pontificia Universidad Católica del Perú y Universidade de Bahia.

Schumpeter, J. (2010). ¿Puede sobrevivir el capitalismo? Capitán Swing.

Storper, M. (2016). The Neo-liberal City as Idea and Reality. *Territory, Politics, Governance*, 4(2), 241-263. <https://doi.org/10.1080/21622671.2016.1158662>

Torres, D. y Ruiz-Tagle, J. (2019). ¿Derecho a la vivienda o la propiedad privada? De la política pública a la informalidad urbana en el Área Metropolitana de Lima (1996-2015). *EURE*, 45(136), 5-29. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612019000300005>

Vega Centeno, P. (2017). La desigualdad invisible: el uso cotidiano de los espacios públicos en la

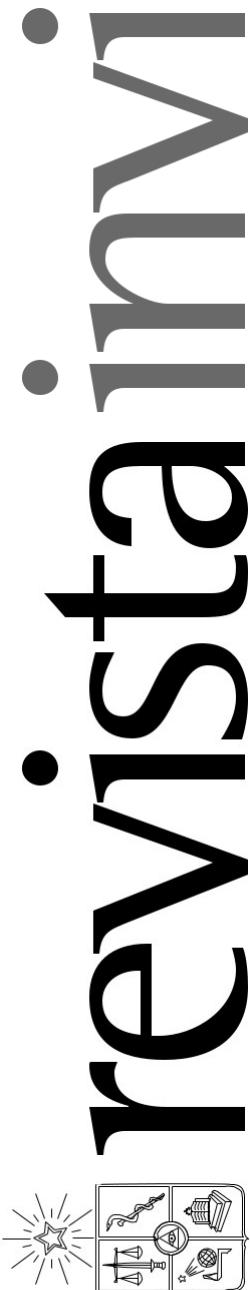
Lima del siglo XXI. *Territorios*, 36(I), 23–46. <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.5097>

Vega Centeno, P., Dammert, M., Moschella, P., Vilela, M., Bensús, V., Fernández de Córdova, G., y Pereyra, O. (2019). *Las centralidades de Lima Metropolitana en el siglo XXI: Una aproximación empírica*. Pontificia Universidad Católica del Perú.

Vicuña, M. (2013). El marco regulatorio en el contexto de la gestión empresarialista y la mercantilización del desarrollo urbano del Gran Santiago, Chile. *Re-vista INVI*, 28(78), 181-219. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582013000200006>

Ward, K. (2003). Entrepreneurial urbanism, state restructuring and civilizing 'New' East Manchester. *Area*, 35(2), 116-127. <https://doi.org/10.1111/1475-4762.00246>

Whittemore, A. H. (2021). Exclusionary zoning: Origins, open suburbs, and contemporary debates. *Journal of the American Planning Association*, 87(2), 167-180. <https://doi.org/10.1080/01944363.2020.1828146>



**Revista INVI** es una publicación periódica, editada por el Instituto de la Vivienda de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, creada en 1986 con el nombre de Boletín INVI. Es una revista académica con cobertura internacional que difunde los avances en el conocimiento sobre la vivienda, el hábitat residencial, los modos de vida y los estudios territoriales. Revista INVI publica contribuciones originales en español, inglés y portugués, privilegiando aquellas que proponen enfoques inter y multidisciplinares y que son resultado de investigaciones con financiamiento y patrocinio institucional. Se busca, con ello, contribuir al desarrollo del conocimiento científico sobre la vivienda, el hábitat y el territorio y aportar al debate público con publicaciones del más alto nivel académico.

**Directora:** Dra. Mariela Gaete Reyes, Universidad de Chile, Chile

**Editor:** Dr. Luis Campos Medina, Universidad de Chile, Chile.

**Editores asociados:** Dr. Gabriel Felmser, Universidad de Chile, Chile.

Dr. Pablo Navarrete, Universidad de Chile, Chile.

Mg. Juan Pablo Urrutia, Universidad de Chile, Chile

**Coordinadora editorial:** Sandra Rivera, Universidad de Chile, Chile.

**Asistente editorial:** Katia Venegas, Universidad de Chile, Chile.

**Traductor:** Jose Molina Kock, Chile.

**Diagramación:** Ingrid Rivas, Chile

**Corrección de estilo:** Leonardo Reyes Verdugo, Chile

#### **COMITÉ EDITORIAL:**

Dr. Victor Delgadillo, Universidad Autónoma de la Ciudad de México, México.

Dra. María Mercedes Di Virgilio, CONICET/ IIGG, Universidad de Buenos Aires, Argentina.

Dra. Irene Molina, Uppsala Universitet, Suecia.

Dr. Gonzalo Lautaro Ojeda Ledesma, Universidad de Valparaíso, Chile.

Dra. Suzana Pasternak, Universidade de São Paulo, Brasil.

Dr. Javier Ruiz Sánchez, Universidad Politécnica de Madrid, España.

Dra. Elke Schlack Fuhrmann, Pontificia Universidad Católica de Chile, Chile.

Dr. Carlos Alberto Torres Tovar, Universidad Nacional de Colombia, Colombia.

Sitio web: <http://www.revistantvi.uchile.cl/>

Correo electrónico: [revistantvi@uchilefau.cl](mailto:revistantvi@uchilefau.cl)

Licencia de este artículo: Creative Commons Atribución-CompartirIgual 4.0

Internacional (CC BY-SA 4.0)