

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

**UNIDAD DE POSGRADO FACULTAD DE ARQUITECTURA,
URBANISMO Y ARTES / ESCUELA DE POSGRADO**



TESIS:

**BALNEARIZACIÓN Y PRIVATIZACIÓN EN EL LITORAL LIMEÑO:
Reconfiguración del espacio urbano en los balnearios de Asia
(1986-2008)**

**PARA OBTENER EL GRADO ACADÉMICO DE MAESTRO EN CIENCIAS CON
MENCIÓN EN ARQUITECTURA – ASENTAMIENTOS HUMANOS**

ELABORADO POR:

ARQ. MARIO HEYNAR MEDINA BLOSSIER

ASESOR:

DR. H. C. WILEY HERMILIO LUDEÑA URQUIZO

LIMA, PERÚ

2025

DEDICATORIA

A mi querida abuela, mamá Mercedes, cuya memoria continúa iluminando cada uno de mis pasos. Aunque no estás físicamente con nosotros, siento tu presencia en cada logro y sé que, de estar aquí, celebrarías este momento con inmensa alegría. Gracias por ser mi inspiración constante y por enseñarme, con tu ejemplo, el valor de la perseverancia y el amor.

Mario Heynar Medina Blossier

AGRADECIMIENTOS

Quiero manifestar mi más sincero agradecimiento a todas las personas que han contribuido de manera significativa a mi formación académica y al desarrollo de esta tesis. En primer lugar, al doctor Wiley Ludeña Urquiza, mi director de tesis, por su invaluable orientación, paciencia y dedicación. Su rigor metodológico y vasto conocimiento histórico y contextual fueron claves para guiarme en este proceso, ayudándome a profundizar en la comprensión de las complejas dinámicas urbanas y sus implicaciones tanto a nivel local como regional.

A mis profesores Eduardo Gómez de la Torre y Roberto Arroyo, mi sincero agradecimiento por haberme inspirado y guiado desde el inicio de mi especialización en la Universidad Nacional de Ingeniería. Sus enseñanzas han sido esenciales para desarrollar mi capacidad de análisis crítico y han avivado mi interés en el estudio de la realidad urbana nacional.

Finalmente, quiero expresar mi gratitud al equipo de la Unidad de Posgrado de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Artes, cuyo apoyo ha sido fundamental para que pudiera alcanzar este logro.

Mario Heynar Medina Blossier

Contenido

RESUMEN	xi
INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO I	
PROTOCOLO DE LA INVESTIGACIÓN	6
1.1. Identificación y Descripción del Problema de Estudio	6
Formulación del Problema General:	7
Formulación de Problemas Específicos.....	7
1.2. Objetivos del estudio	8
Objetivo general:.....	8
Formulación de los Objetivos específicos:.....	8
Justificación.....	8
1.3. Hipótesis y variables.....	9
Formulación de Hipótesis General.....	9
Hipótesis Específicas	9
Variables.....	10
1.4. Metodología	11
CAPÍTULO II	
MARCO TEÓRICO	19
2.1 Antecedentes de la investigación	19
2.2 Bases Teóricas	22
2.2.1 Del Balneario a la “Balnearización”.....	23
2.2.2 Metropolización	24
2.2.3 Estandarización del diseño urbano y la arquitectura	25
2.2.4 Fragmentación urbana.....	26
2.2.5 Guetos urbanos.....	27
2.2.6 Espacios urbanos cerrados.....	28
2.2.7 Urbanizaciones cerradas	29
2.2.8 Segregación espacial	30
2.2.9 Espacio urbano.....	32
2.2.10 Espacio Público.....	33
2.2.11Espacio público y espacio colectivo	34
2.2.12 Ciudad Dual	35
2.3 Definición de Términos	37

CAPÍTULO III

CONTEXTO REFERENCIAL38

3.1 El espacio limeño, el desierto y el mar.....	38
3.2 Periodización histórica	39
3.3 EL proceso de urbanización de Lima y sus balnearios según la periodización histórica.....	41
3.3.1 La ciudad nativa. Período desde las primeras aldeas hasta 1535	41
3.3.2 Primera etapa (1535-1684)	41
3.3.3 Segunda etapa (1684-1880)	45
3.3.4 Tercera etapa (1880-1921)	48
3.3.5 Cuarta etapa (1920-1930)	50
3.3.6 Quinta etapa (1930-1960)	52
3.3.7 Sexta etapa (1960 - hasta la actualidad)	56

CAPÍTULO IV

BALNEARIZACIÓN DE ASIA Y LA RECONFIGURACIÓN DEL ESPACIO URBANO (1986-2008)63

4.1. Estructura Territorial y Evolución de la Ocupación del Espacio.....	63
4.1.1 Caracterización de los centros poblados.....	65
4.1.2 Ocupación del espacio y mercado de tierras en Asia.....	66
4.1.3 La segregación y transformación espacial en el desarrollo de balnearios.....	68
4.1.4 Modelos de Expansión Urbana en Áreas Costeras.....	69
4.1.5 Homogeneidad social	69
4.1.6 El modelo de balneario en Asia	72
4.1.7 El proceso de balnearización de Asia	73
4.1.8 Patrón de Ocupación del Suelo	75
4.2. Características Socioespaciales del Modelo de Balneario Privado en Asia.....	79
4.2.1 Criterios urbanísticos y arquitectónicos.....	81
4.2.2 Funciones Recreativas y Sociales.....	88
4.2.3 Vivienda Temporal y Segunda Residencia.....	91
4.2.4 Paisaje urbano	95
4.2.5 Infraestructura Vial.....	98
4.2.6 Asia como símbolo de exclusividad y segregación socioeconómica	99
4.3. Correspondencia entre los parámetros legales y urbanísticos y el proceso de balnearización....	102
4.3.1 Regulación de uso del suelo en Asia.....	102
4.3.2 Características y Desafíos del Mercado Inmobiliario en el Litoral de Asia.....	103
4.3.3 Estrategias de Comercialización.....	104
4.3.4 Ordenamiento legal.....	108
4.3.5 Políticas de planificación urbana.....	111

4.3.6	Conformidad con las normas urbanísticas	111
4.3.7	Adaptación a las regulaciones de uso del suelo	112
4.3.8	Cumplimiento de los reglamentos de construcción.....	115
4.4.	Interrelación entre los Principales Actores Sociales y Económicos en la Urbanización de la Franja Litoral de Asia.....	117
4.4.1	Desarrollo Inmobiliario en la Franja Litoral de Asia: Dinámicas y Tensiones.....	121
4.4.2	Prácticas de Desarrollo y Gestión de Balnearios.....	123
4.4.3	Influencias en la Toma de Decisiones Urbanísticas.....	124
4.4.4	Colaboración y Conflicto en la Urbanización de la Franja Litoral de Asia	124
4.4.5	Participación en la Planificación Urbana	125
4.4.6	Efectividad de las instancias reguladoras en la gestión del proceso de balnearización	127
4.5.	Reconfiguración del espacio urbano en Asia	129
4.5.1	Dinámica especulativa y segregación en los balnearios privados.....	132
4.5.2	Ubicación, superficie y periodo de desarrollo de los balnearios en Asia.....	133
4.5.3	Intensidad de la Urbanización en la Franja Costera.....	135
4.5.4	Periodo de Desarrollo (1986-2008).....	138
4.5.5	Análisis de la distribución del uso del suelo y la infraestructura	145
4.5.6	Fragmentación territorial y privatización del espacio público	145
4.5.7	Cambios en la infraestructura urbana.....	146
4.5.8	Variaciones en la accesibilidad y uso del espacio público.....	146
4.5.9	Ciudad dual en Asia: Un análisis socioespacial.....	147
4.5.10	Balnearización y segregación espacial.....	148
4.5.11	Impactos de la Balnearización	150
4.5.12	Mapa de Peligros.....	160
CAPÍTULO V.		
RESULTADOS: INTERPRETACIÓN Y DISCUSIÓN		160
5.1	Discusión de resultados	161
5.2	Medición de la segregación socioespacial en el distrito de Asia	162
5.1.1.	Índice de Segregación.....	164
5.1.2.	Índice de Aislamiento	166
5.1.3.	Índice de Interacción	167
VI. CONCLUSIONES.....		172
REFERENCIAS		178

Índice de Tablas

	Pág.
Tabla 1 <i>Matriz de consistencia</i>	18
Tabla 2 <i>Definición de términos</i>	37
Tabla 3 <i>Edificaciones y obras representativas de este periodo</i>	52
Tabla 4 <i>Población de Lima</i>	60
Tabla 5 <i>Población total de los distritos comprendidos en la cuenca del río Omas</i>	65
Tabla 6 <i>Indicadores de pobreza de la provincia de Cañete (1993)</i>	65
Tabla 7 <i>Población de Asia con secundaria completa o estudios superiores</i>	66
Tabla 8 <i>Población de Asia por ámbito y sexo</i>	66
Tabla 9 <i>Dispositivos legales relacionados con el proceso de balnearización</i>	110
Tabla 10 <i>Tabla de Actores Clave en la Balnearización de Asia</i>	120
Tabla 11 <i>Superficie ocupada por los balnearios en el litoral de Asia</i>	133
Tabla 12 <i>Estado de los Predios por Balneario en 2008: Construidos y No Construidos</i>	136
Tabla 13 <i>Estado de los Predios por centro poblado en 2008: Construidos y No construidos</i> ..	137
Tabla 14 <i>Unidad geográfica 1 (balnearios de Asia)</i>	162
Tabla 15 <i>Unidad geográfica 2 (centros poblados de Asia)</i>	163

Lista de Figuras

página

Figura 1 <i>Ámbito de estudio</i>	13
Figura 2 <i>Periodización histórica</i>	40
Figura 3 <i>Trazado definitivo de la ciudad colonial</i>	42
Figura 4 <i>Distribución impuesta por Pizarro</i>	43
Figura 5 <i>Caletas y puertos en el partido de Lima</i>	46
Figura 6 <i>Baños de La Punta</i>	47
Figura 7 <i>Estación "Monserate"</i>	49
Figura 8 <i>Estación de Santa Rosa, Callao</i>	49
Figura 9 <i>Tranvía eléctrico</i>	50
Figura 10 <i>Av. Leguía (hoy Av. Arequipa)</i>	51
Figura 11 <i>Expansión urbana de Lima</i>	55
Figura 12 <i>Evolución de la densidad de Lima</i>	59
Figura 13 <i>Proyectos inmobiliarios en la zona de Sarapampa (Asia)</i>	62
Figura 14 <i>Catastro rural 1973: Distribución de parcelas en la zona central de Asia</i>	67
Figura 15 <i>Carta del Balneario Playa Blanca Solicitando Reconocimiento Municipal de su Autorregulación Urbanística</i>	71
Figura 16 <i>Balneario Los Flamencos, 2008</i>	73
Figura 17 <i>Vista de la zona central de Asia con sus balnearios más emblemáticos. 2008</i>	75
Figura 18 <i>Distribución espacial característica de los balnearios en Asia. 2008</i>	76
Figura 19 <i>Periodización histórica de los balnearios de Asia</i>	77
Figura 20 <i>Etapas del proceso de balnearización en Asia</i>	78
Figura 21 <i>Características socioespaciales del proceso de balnearización</i>	79
Figura 22 <i>Balnearización de Asia: estándares de infraestructura que afianzan su exclusividad</i>	80
Figura 23 <i>Balneario La Encontrada, ubicado en el Km. 115 de la Panamericana Sur. 2008</i>	82
Figura 24 <i>Balneario Asia del Mar, ubicado en el Km. 108 de la Panamericana Sur. 2008</i>	82
Figura 25 <i>Balneario Barrancadero, ubicado en el Km.118 de la Panamericana Sur. 2008</i>	83
Figura 26 <i>Balneario Playa Blanca, ubicado en el Km. 96.4 de la Panamericana Sur (1). 2008</i>	84
Figura 27 <i>Balneario Playa Blanca, ubicado en el Km. 96.4 de la Panamericana Sur (2). 2008</i>	84
Figura 28 <i>Balneario Playa del Sol, ubicado en el Km. 95.9 de la Panamericana Sur. 2008</i>	85
Figura 29 <i>Balneario Playa Cayma, ubicado en el Km. 97.7 de la Panamericana Sur. 2008</i>	85
Figura 30 <i>Estandarización en arquitectura y diseño urbano</i>	86
Figura 31 <i>Dualidad en el desarrollo de la franja litoral de Asia. 2008</i>	87

Figura 32 <i>La autopista sirve de barrera física, separando los balnearios privados de las zonas de menor poder adquisitivo. 2008.....</i>	87
Figura 33 <i>Diseño paisajístico adaptado a las demandas de las élites. 2008.....</i>	88
Figura 34 <i>Instalación de tenis, un elemento esencial en el equipamiento deportivo de los balnearios de Asia. 2007.....</i>	89
Figura 35 <i>Infraestructura destinada a una amplia variedad de actividades deportivas. 2008.....</i>	89
Figura 36 <i>Las viviendas se sitúan próximas a la playa, priorizando la vista al mar. 2008.....</i>	90
Figura 37 <i>Las zonas interiores están dedicadas a servicios e infraestructura, alterando el paisaje natural. 2008.....</i>	90
Figura 38 <i>El boulevard de Asia alberga diversos servicios, incluyendo restaurantes, multicines y galerías. 2008.....</i>	91
Figura 39 <i>El Boulevard de Asia: eje central de la balnearización y vitrina de marcas. 2008.....</i>	91
Figura 40 <i>El litoral como corredor de segundas residencias tras la balnearización. 2008.....</i>	92
Figura 41 <i>Cocos, Kapala y Sol y Mar son representativos de un patrón común en los balnearios de Asia, diseñados para satisfacer la demanda de segmentos socioeconómicos altos, centrados en la privacidad y el confort. 2008.....</i>	92
Figura 42 <i>Playa Bonita, Costa del Sol y Palabritas, al igual que otros balnearios, están diseñados para el ocio y el descanso, siendo utilizados principalmente como destinos vacacionales o de fin de semana. 2008.....</i>	93
Figura 43 <i>Regulaciones estrictas de las juntas de propietarios en la planificación y diseño de los balnearios Las Palmas y Cocos. 2008.....</i>	93
Figura 44 <i>Balnearios Playa Bonita y Playa Costa del Sol: Diseño urbano condicionado por parámetros específicos del entorno. 2008.....</i>	94
Figura 45 <i>Vivienda en primera línea del balneario Las Palmas: Ejemplo de exclusividad y ubicación privilegiada en el diseño costero. 2008.....</i>	94
Figura 46 <i>Autopista Panamericana Sur: Eje clave en la determinación de precios inmobiliarios en los balnearios del Sur Chico. 2008.....</i>	95
Figura 47 <i>Rosario, uno de los principales centros poblados de Asia, enfrenta persistentes restricciones en el acceso a servicios básicos y se encuentra segregado de los balnearios exclusivos de la zona. 2008.....</i>	96
Figura 48 <i>La balnearización del litoral de Asia ocupó la franja costera, saturando el borde marítimo. 2008.....</i>	96
Figura 49 <i>Tras agotarse los terrenos con frente al mar, el desarrollo urbanístico se extendió a los terrenos adyacentes a la Panamericana Sur, integrando nuevas amenidades para preservar la exclusividad asociada con la ubicación privilegiada. 2008.....</i>	97
Figura 50 <i>Infraestructura vial y expansión urbana hacia el sur.....</i>	98
Figura 51 <i>La Panamericana Sur ha impulsado la expansión urbana en el litoral de Asia, sirviendo además como barrera que separa los balnearios exclusivos de las zonas menos favorecidas, intensificando la segregación socioespacial. 2008.....</i>	99

Figura 52 Alcance Espacial y Temporal de la Investigación	101
Figura 53 Los precios de venta de una casa en Asia oscilan entre US \$ 120,000 y US \$ 800,000 ..	105
Figura 54 Especial Inmobiliario sobre el crecimiento residencial en los balnearios de Asia.....	106
Figura 55 Informe de El Comercio – sobre la demanda de lotes en los balnearios de Asia.....	107
Figura 56 Ley 26856: Carácter público de las playas del litoral	109
Figura 57 Diagrama de flujo del proceso de saneamiento físico-legal en la balnearización de Asia.....	114
Figura 58 Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del Litoral de Asia (2008)	116
Figura 59 Convocatoria de APRILS para evaluar la admisión de un nuevo balneario	122
Figura 60 Resolución de Alcaldía que Designa la Comisión Técnica para la Aprobación de Habilitaciones Urbanas en Asia	128
Figura 61 Etapas de la balnearización del litoral de Asia y su impacto en la reconfiguración urbana	131
Figura 62 Predios en el Distrito de Asia en 2008: Construidos y No Construidos	138
Figura 63 Superficie del Litoral de Asia Ocupada por Balnearización	139
Figura 64 Balnearización del Litoral de Asia: Análisis Socioespacial y Urbano (1971-1986)	141
Figura 65 Balnearización del Litoral de Asia: Análisis Socioespacial y Urbano (1986-1993)	142
Figura 66 Balnearización del Litoral de Asia: Análisis Socioespacial y Urbano (1993-2000)	143
Figura 67 Balnearización del Litoral de Asia: Análisis Socioespacial y Urbano (2000-2008)	144
Figura 68 Reconfiguración del espacio urbano en el litoral de Asia - A	152
Figura 69 Reconfiguración del espacio urbano en el litoral de Asia - B	153
Figura 70 Vista de la autopista Panamericana Sur en su acceso a la zona central del litoral. 2008 ..	155
Figura 71 Impactos urbanísticos de la balnearización en el litoral de Asia	155
Figura 72 Sistema individual de pozos sépticos para las viviendas en los balnearios de Asia	157
Figura 73 Extracción de agua de Mala para balnearios de Asia: impacto en abastecimiento y preocupación local	158
Figura 74 Informe de El Comercio – Balnearios de Asia tienen mejor red de suministro que entidades del Estado	159
Figura 75 Sectores identificados como zonas de riesgo en el Mapa de Peligros del Distrito de Asia, elaborado por el Instituto Nacional de Defensa Civil (INDECI)	160
Figura 76 Datos para el cálculo del índice de segregación. 2008	165
Figura 77 Índices de segregación en Asia (disimilaridad, aislamiento e interacción). 2008	169
Figura 78 Representación Cartográfica del Proceso de Balnearización en Asia (1). 2008	170
Figura 79 Representación Cartográfica del Proceso de Balnearización en Asia (2). 2008	171

RESUMEN

Desde 1986, el distrito de Asia ha experimentado un proceso intensivo de balnearización, entendido como la urbanización acelerada de la franja costera limeña dirigida a las élites socioeconómicas. Este fenómeno, caracterizado por la privatización del espacio público y la formación de enclaves exclusivos en forma de clubes de playa cerrados, ha fragmentado el territorio y modificado la estructura urbana local, impactando la distribución espacial de Lima Metropolitana y la provincia de Cañete.

Esta investigación analiza la balnearización en Asia entre 1986 y 2008, explorando sus causas, manifestaciones socioespaciales y consecuencias en términos de exclusión y dualización urbana. Mediante un enfoque histórico-relacional y el uso de herramientas metodológicas como cartografía y sistemas de información geográfica (GIS), se examinan las dinámicas de segregación y autosegregación asociadas a la estandarización arquitectónica y la urbanización desregulada. La intervención de actores clave, como la Asociación de Propietarios de Inmuebles del Litoral Sur (APRILS) y promotores inmobiliarios, ha profundizado la desigualdad socioespacial mediante el desarrollo de balnearios exclusivos y accesos directos desde la Panamericana Sur, restringiendo la integración de la población local.

El marco teórico se sustenta en conceptos como ciudad dual y segregación, siguiendo a autores como Sabatini y Bourdieu, para examinar cómo la balnearización opera como un mecanismo de diferenciación social, donde la arquitectura y el diseño urbano refuerzan el capital cultural y el estatus de sus habitantes. La investigación concluye con un análisis de la dualización espacial del distrito y plantea recomendaciones para la planificación y gestión de la franja litoral en futuros estudios de urbanización.

Palabras clave: balnearización, dualización urbana, segregación socioespacial, urbanización costera, Lima.

ABSTRACT

Since 1986, the district of Asia has undergone an intensive process of “*balnearización*” (“beachfront urbanization”), understood as the accelerated urbanization of Lima’s coastal strip, aimed at high-income socioeconomic groups. This phenomenon, characterized by the privatization of public space and the emergence of exclusive enclaves in the form of gated beach clubs, has fragmented the territory and altered the local urban structure, impacting the spatial distribution of Metropolitan Lima and the province of Cañete.

This research examines the process of “*balnearización*” in Asia between 1986 and 2008, exploring its causes, socio-spatial manifestations, and consequences in terms of exclusion and urban dualization. Using a historical-relational approach and methodological tools such as cartography and geographic information systems (GIS), this study analyzes the dynamics of segregation and self-segregation associated with architectural standardization and unregulated urbanization. The intervention of key actors, such as the Association of Property Owners of the Southern Littoral (APRILS) and real estate developers, has deepened socio-spatial inequality by promoting exclusive beach resorts and direct access routes from the Panamericana Sur highway, restricting local population integration.

The theoretical framework is based on concepts such as the dual city and segregation, drawing on authors like Sabatini and Bourdieu to examine how “*balnearización*” operates as a mechanism of social differentiation, where architecture and urban design reinforce cultural capital and the social status of its residents. The research concludes with an analysis of the spatial dualization of the district and proposes recommendations for the planning and management of the coastal strip in future urbanization studies.

Keywords: *balnearización*, urban dualization, socio-spatial segregation, coastal urbanization, Lima.

INTRODUCCIÓN

Desde 1986, el distrito de Asia ha experimentado un proceso de balnearización — fenómeno socioespacial que representa una forma distintiva de urbanización de la franja costera—. Este proceso, caracterizado por su intensidad y falta de regulación, ha llevado a la privatización del espacio público mediante la construcción de clubes de playa cerrados, conocidos como "guetos para élites", con impactos negativos en el desarrollo urbano tanto de Asia como de Lima.

La ocupación intensiva de la franja litoral por las élites socioeconómicas ha provocado una reconfiguración significativa del espacio urbano. En la actualidad, cerca de medio centenar de balnearios, cercados y con una arquitectura estandarizada, evidencian una tendencia hacia la diferenciación y la autosegregación del resto de la población. Esto ha consolidado el prestigio social y el poder económico de sus residentes, presentando a Asia como un territorio fragmentado cuya expansión no integra los procesos productivos ni las actividades económicas de la región.

Este estudio tiene como objetivo examinar el fenómeno de la balnearización y la privatización del litoral limeño, con un estudio específico de los balnearios de Asia entre 1986 y 2008. Este análisis es crucial para entender el proceso socioespacial conocido como "balnearización" en Asia, identificando los factores que lo impulsan y los roles e intereses de los actores involucrados. Asia representa un caso emblemático de este fenómeno, donde la privatización del espacio público y la segregación socioespacial han alcanzado niveles significativos, subrayando la necesidad de políticas de planificación urbana que prioricen el acceso público y el cumplimiento de normativas. A través de un examen crítico del diseño urbano y arquitectónico de los balnearios, se explora un fenómeno significativo en la urbanización de Lima, caracterizado por la exclusividad y segregación.

La investigación ofrece aportes significativos al estudio de la balnearización del litoral de Asia al sur de Lima, destacándose en varios aspectos clave. Primero, proporciona una documentación exhaustiva del proceso de balnearización desde 1986, detallando cómo la urbanización intensiva por parte de élites económicas ha transformado el litoral en un espacio privatizado y segregado. Este análisis revela cómo cerca de cincuenta balnearios con características homogéneas refuerzan la autosegregación de las élites y su prestigio social, al tiempo que reconfiguran la estructura urbana y social de Asia. Además, contribuye a la comprensión de la dualización urbana al ilustrar cómo la balnearización intensifica la exclusión social y la diferenciación espacial. La metodología innovadora empleada, que

incluye cartografía, sobrevuelo y herramientas GIS, ofrece una base sólida para la evaluación del proceso y sirve de referencia para estudios futuros. Finalmente, el marco teórico integrado proporciona el contexto académico y las recomendaciones para políticas urbanas y futuras investigaciones abordan las implicaciones de la privatización del espacio público y sugieren áreas críticas para la planificación urbana y la gestión de la franja litoral. El propósito central de esta investigación es determinar y sistematizar los marcos conceptuales más influyentes en la literatura especializada sobre balnearización y privatización del espacio público en el distrito de Asia. Se adopta un enfoque histórico-relacional para realizar un análisis exploratorio de los factores que han influido y continúan influyendo en estos fenómenos. El estudio busca comprender cómo se han configurado estos espacios y cuál ha sido su impacto en términos sociales y urbanos.

De manera específica, la investigación se propone:

- Caracterizar las formas y funciones socioespaciales del modelo balneario desarrollado en Asia.
- Analizar la correspondencia entre los parámetros legales y urbanísticos y el proceso de balnearización en Asia.
- Identificar y analizar los roles, intereses y prácticas de los actores económicos y sociales, así como su relación con los gobiernos municipales (distrital, provincial y metropolitano) e instancias reguladoras en el proceso de balnearización del litoral de Asia.

En el marco teórico, se exploran conceptos clave que iluminan el impacto de la balnearización en el litoral de Asia. Según Sabatini (2006), la segregación implica no solo una separación física de diferentes grupos socioeconómicos, sino también una distribución territorial basada en la condición económica. Castells (1995) introduce el concepto de ciudad dual, donde la concentración de servicios en áreas exclusivas amplifica la distancia social y cultural, perpetuando desigualdades. Los balnearios de Asia evidencian esta dualidad, con su diseño y exclusividad reforzando la distinción social y el capital cultural de las élites. Bourdieu (2006) destaca que estos espacios actúan como indicadores de estatus y consolidan la jerarquía social, diferenciando a los residentes de alto poder adquisitivo y reafirmando su posición privilegiada. Estos enfoques teóricos proporcionan un marco para entender cómo la balnearización contribuye a la reconfiguración del espacio urbano en Asia, profundizando desigualdades y reforzando jerarquías sociales.

La investigación plantea que la balnearización del litoral de Asia ha reconfigurado significativamente el espacio urbano, impulsada por procesos de segregación

socioespacial, estandarización arquitectónica y privatización del espacio público. Este fenómeno se manifiesta en la arquitectura y el diseño urbano de los balnearios, los cuales expresan estatus y diferenciación social, respondiendo a una lógica de mercado que concentra recursos en áreas ocupadas por sectores de alto poder adquisitivo, mientras margina a los menos favorecidos. Además, la intervención de nuevos actores sociales, en relación con instancias reguladoras y gobiernos locales, ha generado situaciones en las que las normativas urbanísticas no se cumplen, incrementando desigualdades en la distribución del espacio.

En este escenario, la investigación busca responder cómo la balnearización ha influido en la reconfiguración del espacio urbano, la privatización del espacio público y la segregación socioespacial en el distrito de Asia. Se exploran cuestiones como la contribución de la estandarización arquitectónica a los procesos de exclusión social y cómo la homogeneización en el diseño urbano refuerza la imagen de prestigio y exclusividad en los balnearios. También se examina cómo este proceso ha fragmentado territorialmente el distrito, los efectos de la falta de planificación urbana en la gestión del espacio, y las implicaciones de la privatización del espacio público, incluyendo el bloqueo del acceso a las playas y la construcción de accesos directos a la Panamericana Sur, en la seguridad y uso del espacio urbano.

La investigación adopta una perspectiva sociohistórica que permite explorar y analizar la balnearización en Asia. Este enfoque combina la descripción del fenómeno con la explicación de las relaciones causales entre las variables involucradas. El diseño de la investigación es descriptivo y explicativo, con un estudio no experimental que integra un análisis retrospectivo para entender el desarrollo histórico y un enfoque transversal para examinar los patrones actuales de ocupación y configuración espacial.

Uno de los aportes más destacados de esta tesis radica en el levantamiento cartográfico de Asia y los sobrevuelos realizados al litoral durante el año 2008, lo cual ha permitido reflejar con mayor precisión las características socioespaciales de la urbanización intensiva del litoral de Asia al sur de Lima. Este trabajo ha sido clave para ilustrar cómo se han configurado los balnearios en relación con la privatización del espacio público y la segregación socioeconómica.

El estudio se centra en 46 balnearios a lo largo de los 26 kilómetros del litoral de Asia, seleccionados por su exclusividad y homogeneización urbano-arquitectónica. Incluye a actores clave en la urbanización de estos balnearios, como la Asociación de Propietarios de Inmuebles del Litoral Sur (APRILS), la Comunidad Campesina de Asia, así como jefes de planificación, promotores inmobiliarios, arquitectos y urbanistas. Se emplean unidades

de análisis geográfico y de población para el análisis de la segregación socioespacial en el distrito.

La investigación se organiza en seis capítulos. El primer capítulo aborda el protocolo de la investigación, incluyendo la identificación y descripción del problema de estudio. Se formula el problema general y los específicos, estableciendo el objetivo principal de analizar la reconfiguración del espacio urbano y la privatización del litoral en Asia. Además, se desarrollan hipótesis generales y específicas para guiar el análisis descriptivo y explicativo. La metodología adoptada es de tipo histórico-relacional, con un diseño descriptivo y explicativo que permite examinar tanto el proceso histórico como los patrones actuales del fenómeno de la balnearización.

En el segundo capítulo, se presenta el marco teórico de la investigación. Se revisan antecedentes relevantes y se establecen las bases teóricas que sustentan el estudio. Se exploran conceptos clave como la metropolización, el espacio urbano, el espacio público y la fragmentación urbana, ciudad dual, entre otros. Este capítulo proporciona una comprensión profunda de cómo la balnearización y la estandarización del diseño urbano influyen en la exclusión y diferenciación social, y define el concepto de "balnearización" en el marco del diseño urbano y la estructura social.

El tercer capítulo se enfoca en el contexto referencial del estudio, analizando el litoral de Lima y su proceso de urbanización a lo largo del tiempo. Se ofrece una periodización histórica detallada, desde las primeras aldeas hasta la actualidad. Este análisis ayuda a comprender cómo los procesos de urbanización han moldeado el espacio urbano y sus balnearios, proporcionando un panorama integral del distrito de Asia y sus transformaciones urbanas.

En el cuarto capítulo se examina el proceso de balnearización en Asia durante el período comprendido entre 1986 y 2008. Se analiza la estructura territorial y la evolución del uso del suelo, incluyendo aspectos como la homogeneización social y el modelo de balneario privado. Además, se evalúa el impacto de la falta de planificación y regulación en la privatización del espacio público y en la fragmentación territorial. También se explora la interacción entre actores sociales y económicos en el proceso de urbanización, con el fin de comprender de manera más completa el fenómeno de balnearización en Asia. Se llevaron a cabo sobrevuelos del litoral para obtener un registro fotográfico detallado de la ocupación del área y se establecieron etapas en el desarrollo del proceso de balnearización mediante el uso de cartografía y herramientas GIS.

El quinto capítulo presenta los resultados de la investigación, centrándose en la medición de la segregación socioespacial en el distrito de Asia. Se utilizan índices de segregación, aislamiento e interacción para interpretar los datos y evaluar el impacto de la balnearización en la estructura social y urbana. El análisis de los resultados proporciona un enfoque crítico sobre la exclusividad y la segregación en los balnearios de Asia.

Finalmente, se sintetiza las conclusiones del estudio, destacando los impactos de la balnearización en la reconfiguración del espacio urbano y la privatización del litoral. Se resumen los hallazgos clave y se proponen recomendaciones para futuras investigaciones y políticas urbanas, ofreciendo una reflexión sobre el fenómeno de la balnearización y su influencia en la estructura socioespacial.

Desde 1986, el distrito de Asia ha sido testigo de un proceso intensivo de balnearización que ha transformado su litoral en un espacio exclusivo para las élites socioeconómicas. Esta privatización del espacio público, manifestada en la creación de clubes de playa cerrados y una arquitectura estandarizada, ha intensificado la segregación social y reconfigurado el uso del litoral. El impacto de este fenómeno ha llevado a una notable pérdida del carácter público de las playas y a una creciente desigualdad en la distribución del espacio.

Para futuras investigaciones sobre la balnearización en Asia, es fundamental analizar la evolución temporal de la dualización espacial más allá del período estudiado, para comprender cómo han cambiado las dinámicas de segregación y exclusividad. Además, investigar el impacto socioeconómico más amplio en la distribución de recursos y servicios en Lima Región y Lima Metropolitana permitirá entender cómo la balnearización afecta a las poblaciones no residentes en los balnearios. También es crucial explorar el impacto ambiental y urbanístico de la balnearización, evaluando su efecto en los ecosistemas costeros y la sostenibilidad, con el objetivo de integrar la planificación urbana de manera que se reduzca la fragmentación espacial. Estas perspectivas proporcionarán una comprensión más integral de las repercusiones del proceso de balnearización, y contribuirán a un análisis más robusto de sus efectos en la estructura social y urbana del distrito de Asia.

CAPÍTULO I

PROTOCOLO DE LA INVESTIGACIÓN

1.1. Identificación y Descripción del Problema de Estudio

En 2005, Lima, como metrópoli en rápida expansión, contaba con una población de 6.95 millones de habitantes y una densidad poblacional de 2,647 habitantes por kilómetro cuadrado (INEI, 2007). Aunque Lima representaba el 45.8% del Producto Bruto Interno (PBI) nacional, su crecimiento económico se veía afectado por una creciente desigualdad social y deficiencias en infraestructura. Hasta inicios de la década de 1990, la ciudad se había mantenido dentro de sus límites tradicionales de expansión urbana, en gran medida debido a una planificación urbana insuficiente y a una regulación poco efectiva. Sin embargo, con la implementación del modelo neoliberal, que promovió la desregulación y la privatización, se inició una expansión acelerada hacia el sur, impactando las áreas periurbanas y costeras.

Dentro de esta dinámica de transformación, el distrito de Asia, al sur de Lima, ha sido escenario de un proceso intensivo de balnearización. Este fenómeno ha conducido a una urbanización descontrolada de la franja costera, predominantemente ocupada por élites socioeconómicas. La balnearización en Asia se manifiesta a través de la proliferación de clubes de playa cerrados, conocidos como "guetos para élites", lo que ha resultado en la privatización del espacio público y en una alteración significativa de la estructura urbana de la región.

Desde 1986, se han desarrollado cerca de medio centenar de balnearios a lo largo de la franja costera de Asia, con un área promedio de 17 hectáreas cada uno. Estos balnearios, cercados en su perímetro, ocupan aproximadamente 20 de los 26 kilómetros de litoral y presentan una arquitectura estandarizada que refuerza la segregación social. Como consecuencia, alrededor del 80% del litoral de Asia está destinado a estos clubes privados, dejando solo un 20% para el acceso público.

La transformación de Asia en un enclave exclusivo para élites ha llevado a un aumento significativo en el valor de las propiedades en comparación con las áreas circundantes. Este proceso ha fortalecido tanto el estatus social como la influencia económica de sus residentes, pero ha resultado en una reconfiguración urbana que no integra los procesos productivos ni las actividades económicas locales. La segregación espacial y social se evidencia en la disparidad entre las áreas de alto estatus de los balnearios y las zonas marginales adyacentes, donde las condiciones urbanas e infraestructurales son considerablemente distintas.

El proceso de balnearización ha tenido efectos negativos sobre la cohesión social y la sostenibilidad del desarrollo urbano en la región. La falta de planificación y regulación adecuada ha generado una fragmentación territorial que excluye a la población general del acceso a las playas y limita las oportunidades para el desarrollo económico local. La privatización del espacio público ha creado un entorno urbano que no solo refuerza la exclusión de sectores menos favorecidos, sino que también agrava las desigualdades socioeconómicas en la región. La problemática central radica en cómo la transformación del litoral de Asia ha alterado el carácter del espacio público y ha afectado negativamente la cohesión social y la sostenibilidad urbana, generando un modelo de urbanización que acentúa la exclusión y la diferenciación social.

Formulación del Problema General:

¿Cómo ha contribuido el proceso de balnearización en los distritos del litoral limeño a la reconfiguración del espacio urbano, la privatización del espacio público y la segregación socioespacial, evidenciado a través de las transformaciones ocurridas en el distrito de Asia entre 1986 y 2008?

Formulación de Problemas Específicos

- Estandarización de la Arquitectura del Balneario:
 - ¿De qué manera la estandarización arquitectónica de los balnearios en Asia ha contribuido a procesos de exclusión y reclusión social en el distrito?
 - ¿Cómo refuerza la homogeneización arquitectónica la imagen de prestigio y exclusividad en los balnearios de Asia, y qué impacto tiene esto en la segregación socioespacial?
- Fragmentación Territorial y Falta de Planificación Urbana:
 - ¿De qué forma ha contribuido el proceso de balnearización a la fragmentación territorial del distrito de Asia, generando dinámicas de segregación dentro del espacio urbano?
 - ¿Qué efectos ha tenido la falta de planificación urbana coherente en la gestión del espacio urbano en Asia, y cómo ha afectado esta falta de cohesión a la reconfiguración espacial del distrito?
- Violación de Reglamentos Urbanos:

¿En qué medida la privatización del espacio público en Asia ha resultado en la violación de reglamentos urbanos, afectando el acceso y uso equitativo del territorio?

¿Cómo han afectado el bloqueo de accesos públicos a las playas, así como la construcción de accesos privados desde la autopista, a la seguridad y al uso del espacio público en Asia?

1.2. Objetivos del estudio

Objetivo general:

Analizar cómo el proceso de balnearización en los distritos del litoral limeño ha influido en la reconfiguración del espacio urbano, la privatización del espacio público y la segregación socioespacial, con un enfoque particular en las transformaciones ocurridas en el distrito de Asia entre 1986 y 2008.

Formulación de los Objetivos específicos:

- Caracterizar las formas y funciones socio espaciales del modelo balneario desarrollado en Asia.
- Analizar la correspondencia entre los parámetros legales y urbanísticos y el proceso de balnearización en Asia.
- Identificar y analizar los roles, los intereses y las prácticas de los actores económicos y sociales y su relación con los gobiernos municipales (distrital, provincial y metropolitano) e instancias reguladoras, en el proceso de balnearización del litoral de Asia.

Justificación

Esta investigación analiza la balnearización del litoral de Asia como un caso emblemático de privatización y segregación urbana, donde la apropiación del espacio ha consolidado enclaves exclusivos para las élites. Examina el rol de promotores inmobiliarios, arquitectos y urbanistas en la configuración de estos balnearios, en los que las normativas favorecen intereses privados sobre el acceso público. Además, evidencia cómo la urbanización en Asia refleja dinámicas de segregación presentes en Lima y otros contextos, alertando sobre los riesgos de la privatización costera. Este estudio subraya la necesidad de políticas urbanas que garanticen el derecho al litoral y regulen su uso en beneficio de la población.

El análisis del diseño urbano y arquitectónico de estos balnearios permite comprender cómo la planificación y las regulaciones urbanísticas responden a los intereses de sectores privilegiados, consolidando modelos de ocupación del territorio que restringen el acceso al espacio público. La recurrencia de este esquema en Asia no solo refleja una transformación territorial, sino que también expone un proceso más amplio de urbanización en Lima, que amerita una revisión crítica y sistemática.

En este sentido, la investigación busca aportar herramientas analíticas para entender el litoral limeño más allá de su función recreativa, como un espacio donde se manifiestan relaciones de poder, exclusión y apropiación del territorio. Así, el estudio contribuye a la discusión sobre las implicaciones sociales y urbanísticas de la privatización de la costa en Lima y sus efectos en la configuración de la ciudad.

1.3. Hipótesis y variables

Formulación de Hipótesis General

El proceso de balnearización en los distritos del litoral limeño, ejemplificado en el caso del distrito de Asia entre 1986 y 2008, ha contribuido significativamente a la reconfiguración del espacio urbano, favoreciendo la privatización del espacio público, la estandarización de criterios urbanísticos y arquitectónicos y promoviendo un incremento en la segregación socioespacial, con impactos más profundos en las áreas costeras de altos ingresos.

Hipótesis Específicas

- El proceso de balnearización de Asia se expresa por medio de una arquitectura y diseño urbano cuya finalidad, función y forma constituyen una manifestación simbólica de estatus, distinción y diferenciación social de sus residentes.
- Los balnearios de Asia responden a la lógica de un mercado inmobiliario que asigna los recursos urbanos según la capacidad económica de las personas, de tal forma que los sectores con mejor equipamiento urbano corresponden a la franja litoral, ocupada por personas de altos ingresos y las menos dotadas, al otro lado de la Panamericana Sur, con estratos sociales de bajos recursos y viviendas de baja calidad.

- La irrupción de nuevos actores sociales en el proceso de balnearización de Asia y sus relaciones con el gobierno local y/o instancias reguladoras expresan intereses que llevan al no cumplimiento de los parámetros legales y urbanísticos.

Variables

El estudio titulado "Balnearización y privatización en el litoral limeño: Reconfiguración del espacio urbano en los balnearios de Asia (1986-2008)" se enfoca en el análisis de cómo los procesos de balnearización y privatización han incidido en la transformación del espacio urbano y la configuración social del distrito de Asia. La **variable independiente principal**, *balnearización*, se refiere a la conversión intensiva del litoral en un espacio de segundas residencias destinado principalmente a sectores de altos ingresos. Este proceso genera una reconfiguración de la estructura urbana del litoral, marcada por la proliferación de balnearios privados que responden a las demandas de un segmento económico específico.

La **variable independiente secundaria**, *privatización del espacio público*, emerge como consecuencia directa de la balnearización, constituyéndose en un proceso que restringe el acceso público al litoral a través de la creación de espacios exclusivos. Este fenómeno refuerza la segmentación social y espacial, consolidando una distribución del espacio basada en el control de la propiedad y el acceso limitado, lo que incrementa el valor de las áreas residenciales en el litoral.

Por su parte, la **variable dependiente**, *reconfiguración del espacio urbano en Asia*, aborda las transformaciones en la organización territorial y en el uso del suelo como resultado de los procesos de balnearización y privatización. Esta reconfiguración se expresa en la segmentación del espacio urbano, donde la creación de zonas exclusivas para sectores económicos privilegiados altera tanto el paisaje costero como las dinámicas sociales, generando una estructura jerárquica y diferenciada que perpetúa la segregación socioespacial. Estas variables interrelacionadas ofrecen una visión integral de los procesos urbanos y sociales que han moldeado el distrito de Asia durante el periodo de estudio.

Variable	Definición	Dimensión	Indicador
Balnearización	Proceso de urbanización exclusiva del litoral, caracterizado por la creación de balnearios privados y segundas residencias para sectores de altos ingresos,	Demanda de espacios exclusivos	Cantidad y tipo de balnearios desarrollados
		Transformación del paisaje	Intensidad de la urbanización en la franja costera

Variable	Definición	Dimensión	Indicador
	generando segregación socioespacial.	Impacto económico	Periodo de desarrollo (1986-2008)
Privatización del espacio público	Proceso que restringe el acceso público al litoral, creando espacios de uso exclusivo que consolidan la segmentación y exclusividad espacial, y elevan el valor de las propiedades, reforzando un carácter elitista en los balnearios.	Restricción de acceso	Variaciones en la accesibilidad y uso del espacio público
		Exclusividad y segmentación	Cantidad de zonas delimitadas de uso exclusivo
		Valoración inmobiliaria	Aumento en el valor promedio de las propiedades en áreas privadas
Reconfiguración del espacio urbano	Transformaciones en la organización territorial y uso del suelo en Asia debido a la balnearización y privatización, generando una estructura urbana segmentada y jerarquizada, con áreas exclusivas que limitan el acceso local, modifican el paisaje y consolidan una diferenciación social y espacial.	Segmentación del espacio	Distribución de zonas exclusivas y acceso restringido
		Jerarquización territorial	Proporción de territorio dedicado a uso exclusivo frente a zonas de acceso público
		Cambios en dinámica social	Nivel de interacción entre residentes de áreas exclusivas y población local

1.4. Metodología

1.4.1. Sistematización del Tránsito del Caso General al Caso de Estudio: Selección de Estrategia de Investigación

Para investigar la transformación urbana y la segregación socioespacial en el litoral limeño, es clave iniciar desde un marco general que permita observar patrones a una escala amplia y luego centrar la atención en un caso específico que profundice en estos procesos. Este estudio examina la balnearización y privatización en la costa limeña, un fenómeno que ha reconfigurado sectores del litoral en enclaves exclusivos y restringidos, destinados a las élites urbanas, y que refleja una tendencia hacia la privatización de espacios originalmente públicos y de libre acceso.

Caso General: Litoral Limeño y Transformación Urbana Costera

En el nivel general, el análisis aborda la transformación del litoral limeño desde la década de 1980, en un escenario de políticas de apertura económica que facilitaron la intervención del capital privado en áreas estratégicas. Este proceso acelerado ha impulsado la creación de balnearios y complejos residenciales exclusivos, evidenciando patrones de segregación y apropiación privada del espacio costero, marcados por el consumo de lujo y la segregación socioespacial.

Selección del Caso de Estudio: Asia como Representación de Balnearización y Privatización

Dentro de este marco de análisis, el distrito de Asia se selecciona como caso de estudio emblemático por su carácter distintivo en la balnearización y privatización del litoral limeño. Entre 1986 y 2008, Asia evolucionó de una zona rural de baja densidad a un núcleo de exclusividad residencial, caracterizado por su intensa inversión en infraestructura de lujo, la regulación urbana favorable a desarrolladores y la formación de asociaciones de propietarios que administran estos espacios. La elección de Asia obedece a su representatividad y a su capacidad para evidenciar las dinámicas de exclusión y reconfiguración espacial impulsadas por la balnearización en la región.

Estrategia de Investigación: Estudio de Caso Único

La estrategia de investigación seleccionada es la del estudio de caso único con enfoque en el distrito de Asia, permitiendo un análisis profundo de las especificidades de Asia como un microcosmos de tendencias más amplias observadas en el litoral limeño. Este método explora la interacción entre actores como promotores inmobiliarios, arquitectos, urbanistas y autoridades locales, así como los conflictos y las dinámicas de exclusión que surgen en torno al uso del espacio.

1.4.2. Población y muestra del estudio

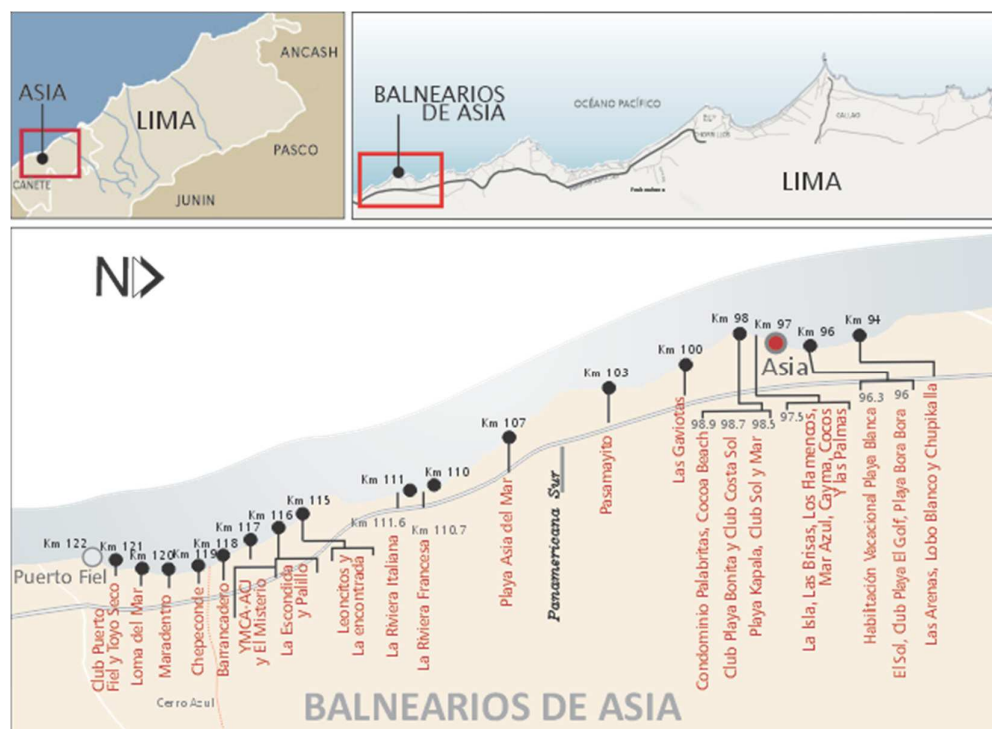
La población objeto de estudio está conformada por individuos, considerados actores sociales que interactúan en el desarrollo de proyectos de urbanización en el litoral costero denominados balnearios.

El tipo de muestra asumida es de carácter cualitativa no probabilística e intencionada, seleccionándose sujetos con ciertas características específicas, como: alcaldes, jefes de oficinas de planificación, promotores inmobiliarios, arquitectos y urbanistas ligados al diseño de balnearios, entre otros.

Los 46 balnearios seleccionados para el estudio se encuentran ubicados a lo largo del litoral del distrito de Asia el cual tiene una extensión de 26 Km: Las Arenas, Del Sol, Playa Blanca, La Isla, Los Flamencos, Las Brisas, Mar Azul, Cayma, Las Palmas, Cocos, entre otros desarrollos. Su elección obedece a la presencia de rasgos notorios de exclusividad y homogeneización urbano-arquitectónica (véase Figura 1).

Figura 1

Ámbito de estudio



Fuente: Elaboración propia 2008.

1.4.3. Enfoque Metodológico

La investigación adoptó el enfoque histórico-relacional, que permite efectuar un análisis de carácter exploratorio, combinado con investigación del tipo descriptivo-explicativo de los factores que intervienen en el proceso de “balnearización” de Asia.

1.4.4. Diseño de investigación

El diseño de investigación fue descriptivo y explicativo, ya que se buscó describir las características del fenómeno de la balnearización en Asia y explicar las relaciones causales entre las variables estudiadas.

Investigación no experimental de tipo estudio retro prospectivo para el análisis histórico, y transversal y descriptivo para el proceso que muestran los patrones de ocupación y configuración del espacio.

1.4.5. Unidades de análisis

Las unidades de análisis comprenden los balnearios privados y los principales centros poblados del distrito de Asia, y los actores sociales y económicos involucrados en el proceso de balnearización.

1.4.6. Técnicas de Recolección de Datos

- **Análisis Documental**

Objetivo: Recopilar información estructurada sobre la regulación legal y los lineamientos urbanísticos que inciden en la planificación y desarrollo de balnearios en el distrito de Asia.

Fuentes: Se examinaron documentos relevantes, incluyendo normativas urbanísticas, reglamentos de construcción, planes de desarrollo urbano, estudios previos, artículos académicos y reportes gubernamentales.

Instrumento: Para la sistematización de datos, se emplearon fichas de análisis documental que permitieron categorizar la información relevante y extraer patrones normativos y tendencias de planificación.

- **Observación Directa**

Objetivo: Registrar in situ las características físicas, arquitectónicas y espaciales de los balnearios, así como la disposición y configuración del espacio urbano en el distrito de Asia.

Ámbitos de Observación: La observación abarcó aspectos clave como la distribución y uso del suelo, el diseño arquitectónico de los complejos balnearios, la accesibilidad al litoral y la integración de infraestructuras urbanas complementarias.

Instrumento: Para la recolección sistemática de datos observacionales, se utilizaron guías de observación estructurada, cámaras fotográficas y el dibujo de la distribución de balnearios con el fin de documentar visualmente las características de cada área observada.

- **Análisis de Mapas y Fotografías Aéreas**

Objetivo: Visualizar y examinar los cambios en la configuración espacial y la estructura territorial del distrito de Asia a través del tiempo.

Fuentes: La información se recopiló mediante mapas históricos y contemporáneos, además de una serie de fotografías aéreas obtenidas en vuelos específicos para la investigación.

Procedimiento de Captura: Las fotografías aéreas se tomaron desde un ultraligero a 300 pies de altura en tres vuelos programados en las siguientes fechas:

Vuelo 1: 15/03/2008

Vuelo 2: 26/04/2008

Vuelo 3: 05/08/2008

Instrumentos: Para el procesamiento y análisis de datos espaciales, Se utilizó software de Sistemas de Información Geográfica (SIG), como ArcGIS y QGIS, a fin de elaborar una cartografía detallada basada en los planos de balnearios obtenidos de la Municipalidad Distrital de Asia.

1.4.7. Técnicas de Análisis de Datos

Análisis Espacial:

Técnicas: Se superpusieron capas de información espacial para identificar patrones y cambios en el uso del suelo y la infraestructura urbana.

Herramientas: Se utilizó software de Sistemas de Información Geográfica (GIS).

Para el presente estudio se contó con imágenes (aerofotografías) proporcionadas por el Servicio Aerofotográfico Nacional (SAN). Asimismo, se ha realizado el sobrevuelo del ámbito de estudio en un ultraliviano de dos plazas, lo que permitió obtener fotografías aéreas actualizadas y observar directamente la distribución y características espaciales de los balnearios, complementando así el análisis visual de las imágenes proporcionadas por el SAN.

1.4.8. Procedimiento

Recolección de Datos:

Fase 1: Se revisaron y analizaron documentos normativos y urbanísticos relevantes.

Fase 2: Se realizaron observaciones directas en los balnearios y se tomaron fotografías y datos cartográficos.

Análisis de Datos:

Fase 3: Se efectuó el análisis espacial de los mapas y las fotografías aéreas.

Segregación residencial:

Para analizar la segregación residencial en el distrito de Asia, se utilizará el método de “Uniformidad” de **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** y Denton (1988) la cual refleja cómo se reparten dos grupos Sociales entre distintas áreas. Un grupo minoritario se considera segregado si su presencia es desigual entre estas áreas. La uniformidad se alcanza cuando todas las áreas tienen una proporción similar de miembros de la minoría y la mayoría, minimizando así la segregación. En cambio, la segregación es máxima “cuando no hay miembros de la minoría y la mayoría que compartan una misma área de residencia” (Massey y Denton, 1998, p. 284).

El índice de disimilaridad es la herramienta más comúnmente utilizada para medir la uniformidad residencial. Este índice evalúa cuánto se desvía la distribución de un grupo minoritario de la uniformidad ideal, calculando la desviación media ponderada de la proporción de minorías en cada área comparada con la proporción total de la ciudad. Los valores del índice oscilan entre 0 y 1.0, donde un valor más alto indica mayor segregación. En esencia, este índice indica la proporción de la población minoritaria que necesitaría cambiar de área para alcanzar una distribución uniforme, comparándola con la situación de máxima segregación. Para hallar el índice de disimilaridad en el distrito de Asia se ha utilizado la siguiente fórmula Massey y Denton (1988):

Cálculo del Índice:

El índice de disimilaridad se calcula utilizando la fórmula:

$$D = \frac{1}{2} \sum_{i=1}^n \left| \frac{a_i}{A} - \frac{b_i}{B} \right|$$

donde:

- a_i es la población del grupo A (altos ingresos) en la i-ésima zona.
- A es la población total del grupo A en toda el área de estudio.
- b_i es la población del grupo B (pobre) en la i-ésima zona.
- B es la población total del grupo B en toda el área de estudio.
- n es el número de zonas.

Valor del Índice: El índice de disimilaridad oscila entre 0 y 1, donde 0 indica perfecta integración (sin segregación) y 1 indica completa segregación.

Además del índice de disimilaridad, se emplearán los índices de aislamiento e interacción para un análisis más exhaustivo. El índice de aislamiento cuantifica el

grado en que los miembros de un grupo específico tienden a interactuar exclusivamente entre sí, mientras que el índice de interacción evalúa la probabilidad de que los miembros de un grupo determinado tengan contacto con individuos de otro(s) grupo(s) (Massey y Denton, 1988).

En escenarios donde se comparan solo dos grupos de población, el índice de aislamiento varía entre 0.0 y 1.0 (Garrocho y Campos, 2005). Un valor cercano a cero indica una exposición considerable de un miembro del grupo minoritario al grupo mayoritario, mientras que un valor próximo a 1 denota un aislamiento extremo, donde los miembros del grupo minoritario interactúan únicamente entre ellos mismos (PADE, 1998).

El índice de aislamiento es expresado por Massey y Denton (1988) de la siguiente manera:

$$P_{xx}^* = \sum_{i=1}^n \left(\frac{A_i}{A} \times \frac{A_i}{T_i} \right)$$

Por otro lado, el índice de interacción también oscila entre 0.0 y 1.0. Un valor de cero sugiere una total ausencia de interacción entre los grupos en estudio, mientras que un valor de 1 representa el máximo nivel de interacción posible entre ambos grupos. La fórmula comúnmente utilizada para expresar el índice de interacción es la siguiente (Massey y Denton, 1988):

$$P_{xy}^* = \sum_{i=1}^n \left(\frac{A_i}{A} \times \frac{B_i}{T_i} \right)$$

Interpretación de Resultados:

Fase 4: Se integraron los hallazgos cualitativos y cuantitativos para elaborar las conclusiones y recomendaciones finales.

Validación y Fiabilidad

Para asegurar la validez y fiabilidad de la investigación, se utilizaron técnicas de triangulación de datos, comparando información obtenida de diferentes fuentes y métodos. Además, se realizaron pruebas piloto de las encuestas y entrevistas para ajustar los instrumentos de recolección de datos y garantizar su adecuación.

Tabla 1
Matriz de consistencia

PROBLEMA	OBJETIVO	HIPÓTESIS	VARIABLE	DEFINICIÓN	INDICADORES
PROBLEMA GENERAL: ¿Cómo ha contribuido el proceso de balnearización en los distritos del litoral limeño a la reconfiguración del espacio urbano, la privatización del espacio público y la segregación socioespacial, ejemplificado a través de las transformaciones ocurridas en el distrito de Asia entre 1986 y 2008?	OBJETIVO GENERAL Analizar cómo el proceso de balnearización en los distritos del litoral limeño ha influido en la reconfiguración del espacio urbano, la privatización del espacio público y la segregación socioespacial, con un enfoque particular en las transformaciones ocurridas en el distrito de Asia entre 1986 y 2008.	HIPÓTESIS GENERAL: El proceso de balnearización en los distritos del litoral limeño, ejemplificado en el caso del distrito de Asia entre 1986 y 2008, ha contribuido significativamente a la reconfiguración del espacio urbano, favoreciendo la privatización del espacio público, la estandarización de criterios urbanísticos y arquitectónicos y promoviendo un incremento en la segregación socioespacial, con impactos más profundos en las áreas costeras de altos ingresos.	Variable Independiente principal Balnearización	Transformación de la costa en un espacio recreativo exclusivo, para sectores de altos ingresos, impulsando cambios en la estructura urbana del litoral.	Cantidad y tipo de balnearios desarrollados Intensidad de la urbanización en la franja costera Periodo de desarrollo (1986-2008)
PROBLEMAS ESPECÍFICOS: Estandarización de la Arquitectura del Bañero: ¿De qué manera la estandarización arquitectónica de los balnearios en Asia ha contribuido a procesos de exclusión y reclusión social en el distrito? ¿Cómo refuerza la homogeneización arquitectónica la imagen de prestigio y exclusividad en los balnearios de Asia, y qué impacto tiene esto en la segregación socioespacial?	OBJETIVOS ESPECÍFICOS Enunciar las características socio espaciales del modelo balneario desarrollado en Asia.	HIPÓTESIS PARTICULARES: El proceso de balnearización de Asia se expresa por medio de una arquitectura y diseño urbano cuya finalidad, función y forma constituyen una manifestación simbólica de estatus, distinción y diferenciación social de sus residentes.	Variable Independiente secundaria Privatización del espacio público	Restricción del acceso público al litoral, creando áreas de uso exclusivo que aumentan la segmentación y el valor de las propiedades.	Cantidad de zonas delimitadas de uso exclusivo Aumento del valor promedio de las propiedades en áreas privadas. Variaciones en la accesibilidad y uso del espacio público
Fragmentación Territorial y Falta de Planificación Urbana: ¿De qué forma ha contribuido el proceso de balnearización a la fragmentación territorial del distrito de Asia, generando dinámicas de segregación dentro del espacio urbano? ¿Qué efectos ha tenido la falta de planificación urbana coherente en la gestión del espacio urbano en Asia, y cómo ha afectado esta falta de cohesión a la reconfiguración espacial del distrito?	Analizar la correspondencia entre los parámetros legales y urbanísticos y el proceso de balnearización en Asia.	Los balnearios de Asia responden a la lógica de un mercado inmobiliario que asigna y distribuye los recursos urbanos en función del poder adquisitivo de las personas, de tal forma que los sectores con mejor equipamiento urbano corresponden a la franja litoral, ocupada por personas de altos ingresos y las menos dotadas, al otro lado de la Panamericana sur, con estratos sociales de bajos recursos y viviendas de baja calidad.	Variable Dependiente Reconfiguración del espacio urbano	Cambios en la organización territorial de Asia, creando una estructura segmentada que limita el acceso local y modifica el paisaje costero.	Estilo arquitectónico predominante Distribución de zonas exclusivas y acceso restringido. Nivel de interacción entre residentes de áreas exclusivas y población local
Violación de Reglamentos Urbanos: ¿En qué medida la privatización del espacio público en Asia ha resultado en la violación de reglamentos urbanos, afectando el acceso y uso equitativo del territorio? ¿Cómo han afectado el bloqueo de accesos públicos a las playas y la construcción de accesos privados desde la autopista la seguridad y el uso del espacio público en Asia?	Identificar y analizar los roles, los intereses y las prácticas de los actores económicos y sociales y su relación con los gobiernos municipales (distrital, provincial y regional) e instancias reguladoras, en cuanto a la balnearización del litoral de Asia.	Actores económicos y sociales y su relación con los gobiernos locales (distrital y provincial) y/o instancias reguladoras contribuyen a consolidar la balnearización de Asia y los procesos concomitantes a ella: apropiación del espacio público, segregación socio espacial y fragmentación del territorio.	Variable Dependiente Formas y funciones socioespaciales	Características y roles sociales y espaciales que desempeñan los balnearios	Patrón de ocupación del espacio Actividades sociales y recreativas predominantes Percepción de exclusividad y segregación social
			Variable Independiente Parámetros legales y urbanísticos	Normativas y regulaciones urbanísticas aplicables al desarrollo de balnearios de Asia	Normativas de uso del suelo Parámetros establecidos por la Ley nº 26856 Políticas de planificación urbana
			Variable Dependiente Urbanización del litoral	Implementación y desarrollo inmobiliario en la franja costera de Asia	Conformidad con las normativas urbanísticas Adaptación a las regulaciones de uso del suelo Cumplimiento de los reglamentos de construcción
			Variable Independiente Roles, intereses y prácticas de los actores económicos y sociales	Comportamiento y objetivos de los actores implicados en el desarrollo de balnearios	Intereses económicos y sociales Prácticas de desarrollo y gestión de balnearios Influencia en la toma de decisiones urbanísticas
			Variable Dependiente Relación con los gobiernos municipales e instancias reguladoras	Interacción y coordinación entre los actores económicos/sociales y las autoridades gubernamentales	Nivel de colaboración y conflicto Participación en la planificación urbana Efectividad de las instancias reguladoras en la gestión del proceso de balnearización

Fuente: Elaboración propia 2008

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes de la investigación

El proceso de balnearización y privatización del litoral limeño ha sido un fenómeno significativo en la reconfiguración del espacio urbano, particularmente en el distrito de Asia. Este proceso, que se ha desarrollado intensamente entre 1986 y 2008, ha transformado la franja costera en un espacio de exclusividad y recreación para ciertos sectores sociales, impactando tanto el paisaje como la dinámica socioeconómica de la región.

Contexto Global

La urbanización del litoral no es una manifestación exclusiva del distrito de Asia ni de Lima; ha sido abordada en diversos contextos geográficos y temporales. Autores como Portes (1985) y Sassen (2001) han analizado la transformación de los espacios urbanos en escenarios de globalización y urbanización intensiva, proporcionando marcos teóricos fundamentales para comprender cómo los procesos económicos y sociales a escala global influyen en la reconfiguración de espacios locales.

Portes (1985), en sus estudios sobre migración y urbanización, resalta cómo los flujos migratorios y la globalización económica han contribuido a la conformación de espacios urbanos segregados y exclusivos, reflejo directo de las crecientes desigualdades sociales. Por su parte, Sassen (2001) examina la formación de las llamadas "ciudades globales", donde la concentración del poder económico y financiero no solo transforma el paisaje urbano, sino que también exacerba la exclusión social.

Desde una perspectiva crítica, Lefebvre (1997), Harvey (2005) y Soja (1989) han sido claves para entender cómo el espacio urbano se produce socialmente y se convierte en escenario de disputas entre intereses económicos, políticos y sociales. Lefebvre, en su teoría de la producción del espacio, plantea que este no constituye un mero soporte físico, sino que es una construcción social atravesada por relaciones de poder que orientan la transformación territorial según intereses dominantes. En esa misma línea, Harvey, mediante su noción del derecho a la ciudad, argumenta que el urbanismo neoliberal ha favorecido la privatización del espacio público y la consecuente exclusión de las clases trabajadoras. Soja, por su parte, desarrolla el concepto de espacialidad para mostrar cómo las relaciones sociales se estructuran en el espacio urbano, donde el diseño y la planificación pueden tanto reproducir como desafiar las desigualdades estructurales.

A este enfoque se suma Castells (1995), quien, en su análisis de la ciudad informacional, examina cómo las tecnologías y la información reorganizan las dinámicas urbanas, generando redes de flujos que privilegian determinados territorios y marginan otros, consolidando así nuevas jerarquías espaciales.

En este marco de transformación urbana global, Zukin (1991) y Davis (1990) profundizan en los efectos sociales de la reconfiguración espacial. Zukin destaca cómo la cultura y el consumo actúan como motores de procesos de gentrificación que resignifican ciertos espacios según lógicas de mercado. Davis, en cambio, advierte que la militarización del espacio público en ciudades como Los Ángeles acentúa la fragmentación y exclusión social, fortaleciendo barreras físicas y simbólicas en el entorno urbano.

En una línea complementaria, Logan y Molotch (1987) analizan el rol de los intereses económicos y políticos en la dinámica de inversión y desarrollo urbano. A través del concepto de “máquina de crecimiento urbano”, evidencian cómo las élites locales impulsan transformaciones espaciales con el objetivo de maximizar beneficios privados, a menudo en detrimento de las necesidades colectivas.

En este mismo sentido, Rojas (2007) sostiene que el modelo de fraccionamiento cerrado se ha consolidado como una opción prioritaria para los inversionistas inmobiliarios, generando un impacto significativo en el urbanismo de diversas ciudades. Aunque carece de una nomenclatura unificada, este tipo de desarrollo adopta diversas denominaciones —como “Unidad Habitacional Cerrada”, “Residencial Country Club” o “Gated Communities”— que aluden a su carácter excluyente y privatizado.

Según el autor, esta tipología no solo incrementa sustancialmente el valor de la propiedad, sino que también introduce nuevas formas de segregación socioespacial derivadas de la privatización del espacio urbano. En este contexto, la segregación no se presenta únicamente como una consecuencia estructural del modelo, sino también como una estrategia deliberada que reorganiza la ciudad en función de lógicas de exclusividad y rentabilidad. Esta configuración, afirma Rojas, responde al anhelo de distinción por parte de las élites urbanas, quienes implementan mecanismos espaciales orientados a preservar su estatus y maximizar el valor de sus propiedades. Como señala: “Privacidad, prestigio, entorno natural privilegiado, diseño, exclusividad, equipamientos comunes y seguridad son las referencias buscadas por los usuarios de estas urbanizaciones privadas” (Rojas, 2007, p. 259).

Contexto de América Latina

En América Latina, la urbanización del litoral ha sido objeto de análisis en relación con el desarrollo turístico y los procesos de segregación socioespacial. Diversos autores han

examinado cómo estas dinámicas inciden en la transformación del espacio urbano y en la configuración de nuevas formas de exclusión. Sieverts (2003) plantea que los proyectos turísticos, al intervenir en ciudades costeras, modifican no solo su estructura física, sino también su identidad cultural, orientando el desarrollo urbano hacia intereses exógenos y funcionales al mercado. Por su parte, Florida (2002) destaca el papel de la creatividad y la cultura como factores clave en los procesos de revitalización urbana, los cuales, aunque potencialmente inclusivos, tienden a fomentar formas de gentrificación en territorios estratégicamente localizados. Hall (1998), en cambio, aborda los desafíos que implica alcanzar un desarrollo urbano sostenible en regiones costeras, en un contexto donde convergen presiones económicas, demandas ambientales y conflictos por el uso del suelo.

En esta línea, De Mattos (2010) sostiene que el fenómeno de la litoralización en América Latina se manifiesta como una forma específica de urbanización que transforma tanto las franjas costeras como los bordes fluviales en espacios de alto valor inmobiliario. Esta transformación, impulsada por una creciente demanda de residencias frente al agua, sigue patrones internacionales observables en ciudades como Baltimore o Barcelona. De acuerdo con el autor, dicho proceso se expresa en dos modalidades principales: por un lado, la recuperación y reconversión de frentes marítimos o fluviales ubicados dentro del perímetro urbano —como es el caso emblemático de Puerto Madero en Buenos Aires—; y por otro, la expansión no contigua hacia zonas costeras externas a la trama urbana consolidada.

Estas intervenciones han tenido un profundo impacto en la configuración del paisaje urbano, generando una apreciación sostenida del valor del suelo y alterando significativamente la organización y el funcionamiento de las ciudades. En consecuencia, se ha consolidado un modelo de desarrollo urbano orientado a las élites, basado en la privatización del acceso al territorio y en la exclusión de amplios sectores de la población.

Contexto Local

En el caso del Perú, el proceso de urbanización del litoral y sus impactos sociales, económicos y territoriales han recibido escasa atención académica sistemática. No obstante, algunos autores han abordado este fenómeno desde enfoques específicos. Paulo Dam (2004) identifica en las playas del distrito de Asia un patrón caracterizado por la proliferación de “urbanizaciones cerradas”, cuya lógica de funcionamiento se basa en el control estricto del entorno construido y de las prácticas sociales dentro de sus límites. Estas urbanizaciones imponen reglamentos de cumplimiento obligatorio que regulan aspectos como la altura de las edificaciones, los colores permitidos para las fachadas y la prohibición del uso de materiales expuestos en el exterior. Como advierte el autor, “los reglamentos no sólo incluyen los límites de un orden formal, sino que incluso controlan las reglas de comportamiento” (Dam, 2004, p.

56), evidenciando una voluntad normativa que trasciende lo arquitectónico para modelar estilos de vida específicos.

Por su parte, Jörg Plöger (2006) analiza el surgimiento y consolidación de enclaves residenciales cerrados y vigilados en Lima Metropolitana, en el marco de una creciente percepción de inseguridad urbana. Según su estudio, esta percepción actúa como catalizador para la expansión de barrios exclusivos dirigidos a los sectores de altos ingresos, promoviendo una segregación socioespacial que intensifica la fractura entre áreas privilegiadas y zonas urbanas empobrecidas. Plöger destaca la proliferación de clubes de playa destinados a las élites económicas, organizados como “condominios horizontales” ubicados estratégicamente en la franja litoral, consolidando un tipo de enclave que reproduce patrones de exclusión.

En una línea complementaria, Ludeña (2010) examina las transformaciones urbanas ocurridas en Lima entre 1995 y 2005, en un contexto de consolidación del modelo neoliberal. El autor subraya que este periodo se caracteriza por “la cancelación y/o desregulación de toda forma de planificación y control del sistema de transporte en todas sus formas, para dejarlo a la simple iniciativa privada y las leyes primarias del mercado” (Ludeña, 2010, p. 40), lo que ha generado un marco institucional débil frente al crecimiento urbano descontrolado. Esta falta de gobernanza se manifiesta en la expansión sin planificación de los balnearios del sur de Lima, promovida por sectores privilegiados, al mismo tiempo que se observa un deterioro progresivo de múltiples áreas dentro de la ciudad consolidada. Ludeña advierte, además, que el avance del modelo global neoliberal ha exacerbado las carencias históricas del territorio urbano, generando procesos de privatización incluso en áreas ambientalmente sensibles: “el desierto invadido terminaría siendo privatizado al igual que el litoral marino, pese a las prohibiciones de la Ley. Un urbanismo seriado de criollas gated communities con sus propios policías particulares” (Ludeña, 2010, p. 46).

2.2 Bases Teóricas

Con el objetivo de comprender de manera integral el fenómeno de la balnearización como proceso urbano contemporáneo, se ha sido organizado las bases teóricas en tres ejes conceptuales interrelacionados. Esta estructuración responde a la necesidad de articular enfoques que aborden no solo la transformación física del territorio, sino también las dinámicas sociales, simbólicas y políticas que lo configuran. Cada eje permite identificar, desde perspectivas complementarias, las lógicas que subyacen a los procesos de urbanización costera, segregación y redefinición del espacio público. Lejos de entenderse como secuenciales, estos ejes operan de manera simultánea y convergente, permitiendo una lectura multidimensional del fenómeno.

Primer eje conceptual: Procesos de expansión y transformación urbana

Este eje aborda las dinámicas de crecimiento urbano y reconfiguración territorial asociadas a la consolidación de nuevas centralidades residenciales. En particular, se analizan las transiciones desde usos recreativos o temporales del suelo hacia formas estables de ocupación, con implicancias en la morfología urbana, la apropiación del espacio y la producción del territorio. Incluye conceptos como balnearización, metropolización y estandarización del diseño urbano, que permiten dar cuenta de los patrones espaciales, arquitectónicos y funcionales que caracterizan estos procesos.

2.2.1 Del Balneario a la “Balnearización”

El origen de los balnearios en Lima está estrechamente ligado a la historia misma de su fundación como ciudad, aunque inicialmente no miraban hacia el mar. En sus inicios, estos balnearios estaban destinados al uso medicinal y terapéutico de sus aguas, situándose en las riberas del río Rímac. Con el tiempo, esta función se trasladó hacia el litoral, siendo Chorrillos el precursor más antiguo de los balnearios en la costa limeña.

Según Gil de Arriba (2000), el modelo de balneario ha evolucionado funcionalmente desde lo médico y sanitario hasta lo social y, en la actualidad, hacia lo urbanístico y territorial. Esta evolución también ha implicado un cambio en su ubicación, desplazándose de los baños termales en zonas urbano-rurales hacia el litoral. A partir del siglo XIX, se comenzaron a valorar las condiciones favorables de los entornos costeros, como la suavidad de las temperaturas oceánicas, las brisas y la abundante insolación, que promovieron prácticas como la helioterapia.

La expansión del modelo de balneario coincidió con un proceso de urbanización del litoral, añadiendo funciones adicionales a las históricas defensiva y comercial. A finales del siglo XIX, los frentes marítimos fueron embellecidos y adaptados para el ocio y la contemplación, convirtiéndose en escenarios propicios para los rituales de la burguesía limeña.

Con la llegada del ferrocarril a fines del siglo XIX, los balnearios se convirtieron en destinos de ocio para la aristocracia y burguesía limeña, estableciéndose los primeros como Ancón (1851), La Punta (1860) y Barranco (1870). Durante el siglo XX, especialmente en el Oncenio de Leguía (1919-1930), se intensificó la urbanización del litoral, marcando un nuevo capítulo en la historia de la expansión urbana y el uso recreativo del borde costero.

En las décadas siguientes (1930-1960), el modelo de balneario se expandió rápidamente por diversas localidades costeras como Punta Negra (1939), San Bartolo (1943), Santa María del Mar (1955), entre otras. Esta actividad transformó el paisaje urbano limeño y convirtió el litoral en un espacio de interacción social y recreación popular de gran escala.

En la década de 1980, se da inicio a la urbanización intensiva de la franja litoral en el distrito de Asia, proceso al que para la presente investigación, se ha denominado “Balnearización”. Comprende la franja litoral que se extiende desde el kilómetro 92.5 hasta el kilómetro 118.5 de la autopista Panamericana Sur. Ludeña (2010) refiere que este proceso de ocupación del litoral limeño, en el que impera la especulación y rentabilidad urbana, es otro nuevo fenómeno que si bien este espacio de la ciudad fue siempre objeto de intervenciones urbanísticas, la envergadura de la inversión en juego y naturaleza de los proyectos resulta algo sin antecedentes en la historia urbana de Lima. (p. 47)

Cabe resaltar, que antes de la balnearización, el litoral de Asia era conocido por su biodiversidad marina y su entorno natural intacto, atrayendo a veraneantes que disfrutaban de sus playas a través de campamentos y actividades de pesca.

2.2.2 Metropolización

De acuerdo con Sobrino (2003), el concepto de "metropolización" está referido al proceso de expansión de una ciudad que sobrepasa sus límites político-administrativos, abarcando múltiples municipios además del central. Este fenómeno implica la coexistencia de diversas ciudades heterogéneas en un determinado espacio urbano.

La metropolización se fundamenta en el notable crecimiento de las áreas urbanas en los últimos años, donde se desarrollan tanto espacios residenciales como otros tipos de uso del suelo que, a menudo, están desarticulados social y económicamente de las zonas ya establecidas. La ciudad se estructura mediante un tejido nodal, por ello, aunque algunos nodos son claramente perceptibles dentro de la trama urbana, muchos otros espacios del continuo urbano permanecen invisibles (Vega Centeno, 2003).

En respuesta al creciente proceso de metropolización, surge el concepto de conurbación, que describe la expansión de un área urbana que incorpora funcionalmente otros centros urbanos circundantes, integrando urbanizaciones y distritos dependientes del núcleo urbano. La conurbación culmina en una unidad o red cohesiva, donde los antiguos límites urbanos se vuelven indistinguibles.

Este proceso puede ocurrir debido al crecimiento de una ciudad hasta alcanzar físicamente a otra, o por la expansión simultánea de múltiples núcleos urbanos que se integran. La conurbación implica la unión física de las periferias de diferentes ciudades, lo que suele preceder a la formación de un área metropolitana.

Por otra parte, Borsdorf (2003) plantea que la tendencia sectorial-lineal, inicialmente moldeada por la influencia del ferrocarril y algunas autopistas centrífugas, ha disminuido en relevancia ante la proliferación de vías rápidas intraurbanas y anillos periféricos en los

principales núcleos urbanos. Este desarrollo ha propiciado el desplazamiento de los sectores socioeconómicos altos y medio-altos hacia las áreas periurbanas y las periferias metropolitanas.

La generalización del uso del automóvil ha reducido las distancias y ha integrado las zonas periféricas, antes consideradas suburbanas y habitadas por sectores menos pudientes, asignando nuevo valor a tierras alejadas del bullicio urbano y creando nuevos centros de desarrollo independiente. En la actualidad, se valoran más las áreas menos densas, con aire más limpio, paisajes verdes y una vida más tranquila, relegando las zonas céntricas principalmente a funciones administrativas, comerciales o gubernamentales (López, 2003). En ese sentido, López (2003) subraya que “El desplazamiento es intrínseco a la residencia secundaria, es imposible disociar su desarrollo del de los transportes y, por tanto, de la popularización del automóvil y el desarrollo de las infraestructuras viarias” (p. 50).

En línea con lo mencionado previamente, Bauman (2006) señala que, “en un mundo en el que la movilidad y la facilidad para trasladarse se ha convertido en factores principales de estratificación social, esta es (tanto física como simbólicamente), un arma de exclusión y degradación extremas.” (p. 117).

2.2.3 Estandarización del diseño urbano y la arquitectura

La 'ciudad genérica' según García (2004), se refiere a una nueva realidad urbana caracterizada por la eliminación de diferencias y la estandarización de la arquitectura, urbanismo e infraestructuras. Esta ciudad unifica el mundo bajo una única norma, resultando en una desidentificación global. De otro lado, Thuillier (2005) resalta que las normas arquitectónicas de los enclaves privados regulan estrictamente las dimensiones, retiros, alturas y, a veces, el estilo de las casas.

La estandarización arquitectónica, tradicionalmente orientada a reducir costos, se convierte paradójicamente en los enclaves cerrados en un símbolo de jerarquización y diferenciación social. El diseño urbano y arquitectónico de estos espacios busca no solo satisfacer necesidades materiales, sino también crear un entorno escenográfico que incluya lagunas artificiales, vista al mar, espacios centrales con tratamiento paisajístico, en una variedad de estilos arquitectónicos homogéneos, a manera de ejemplo, el estilo mediterráneo es uno de los más frecuentes.

Raposo (2007), citando a Brunner (2006), sostiene que en la "sociedad de consumo", la "cultura del consumo" se presenta como una esfera cultural independiente. Esta cultura impacta en los comportamientos tanto individuales como sociales, fomenta valores y visiones

del mundo, proporciona identidades y estilos de vida, y da lugar a un lenguaje y una estética únicos.

En tal sentido, Raposo (2007) sostiene que:

Fashion y Arquitectura pueden ser pensados como dos dominios culturales que tienen en común una incesante actividad semiótica, dirigida a actuar sobre las formas de presencia humana en el espacio social y sobre las subjetividades que guían esas formas. (p. 4)

En este marco de análisis, Raposo (2007) plantea que, más allá de demostrar la superioridad funcional y la eficiencia operativa del edificio, el objetivo principal es que los símbolos de la representación institucional privada se ubiquen en el espacio público y ocupen los lugares más visibles de los entornos urbanos con alto valor social y económico. Esto pretende afectar e influir en cómo perciben los ciudadanos, anunciando y anticipando una nueva realidad en el imaginario colectivo. En este marco, la tendencia de la moda arquitectónica se inclina hacia la simulación. En suma, la estandarización busca eficiencia y coherencia, pero a menudo conduce a una falta de identidad y singularidad en los entornos urbanos.

Por su parte Ludeña (2009) subraya que, “la arquitectura neoliberal limeña de los noventa es una de las menos reflexivas de nuestra historia. Es una arquitectura de recursos fáciles, cuando no mal concebida y construida. Es una arquitectura de lugares comunes y recursos banales” (p. 363).

Segundo eje conceptual: Fragmentación y segregación socioespacial

Este eje se centra en los efectos de la urbanización sobre la distribución desigual del espacio, examinando cómo se producen límites, exclusiones y jerarquías dentro del tejido urbano. La fragmentación urbana, los guetos, los espacios cerrados y la segregación espacial son categorías clave que permiten comprender la construcción de enclaves diferenciados, tanto en términos físicos como simbólicos, y sus implicancias en la cohesión social, la movilidad y el acceso a recursos urbanos.

2.2.4 Fragmentación urbana

De acuerdo con Prévôt -Schapira, “la noción de fragmentación fue utilizada para analizar los procesos que hicieron estallar la unidad de la ciudad. En Hispanoamérica, la ciudad inmensa, la ciudad inabarcable, suponía una ruptura muy marcada entre ciudad y campo, entre la ‘civilización y la barbarie’” (2001, p. 38). La fragmentación es, según Vidal Rojas, “un concepto relativamente nuevo y aún poco explorado en la representación de la realidad urbana, pero que designa, sin embargo, fenómenos urbanos fuertemente anclados en el pasado” (1997, p.3). Conforme a Vega Centeno (2009), “si hay un elemento que explica la fragmentación

urbana es la comprensión del espacio público como destino recreativo o comercial, sujeto entonces a ser destinado a prácticas exclusivas y excluyentes" (p. 16).

Vidal Rojas (1997) sostiene que la fragmentación urbana da lugar a la formación de barrios amurallados y zonas monofuncionales, los cuales contribuyen a la disolución de la identidad integral de la ciudad.

En concordancia con lo anteriormente mencionado, Prévôt-Schapira (2001) afirma que este término se emplea para analizar un fenómeno cada vez más frecuente en las grandes metrópolis latinoamericanas, se examina la proximidad espacial entre sectores socioeconómicos altos y bajos, en entornos caracterizados por la existencia de espacios cerrados. Dicha proximidad genera asimetrías en las relaciones entre las distintas partes de la ciudad, destacando las dinámicas de segregación y exclusión urbana.

Ahora bien, Vidal Rojas (1997) coincide al afirmar que la fragmentación urbana se encuentra estrechamente vinculada al fenómeno de la metropolización —la cual supone la "centración" de las actividades más importantes de la urbe y constituye la base de la megalopolización—. Asimismo, identifica a la fragmentación social (infraestructural), la fragmentación física (estructural) y la fragmentación simbólica (superestructural), como "subprocesos de esta", los cuales interactúan entre sí. Ello implica la coexistencia de una población cuyas relaciones están orientadas hacia el exterior y otra cuyo sistema de relaciones es predominantemente local. (Vidal Rojas, 1997)

La fragmentación y la privatización describen el urbanismo contemporáneo. Ambos, además, menoscaban el carácter sociocultural del espacio público, como lugar de encuentro donde se promueve la participación ciudadana y la diversidad.

2.2.5 Guetos urbanos

Muchos investigadores utilizan el término "gueto" o "guetización" para describir ciertos procesos urbanos, pero es importante precisar este concepto:

Aramburú (2000), en su tesis doctoral, explica que el término "gueto" se originó del barrio de los fundidores (de "*guettare*", fundir) que, a principios del Renacimiento, quedó prácticamente despoblado al perder su uso económico. En 1516, las autoridades venecianas aprovecharon el escenario social y político para imponer una política de segregación forzada de la población judía, con el objetivo de restaurar la moral pública y fortalecer la estructura de la ciudad. Se creía que la supuesta pérdida de dignidad moral había contribuido a una serie de derrotas militares y crisis comerciales. A diferencia de otras ciudades que optaron por la expulsión de los judíos, las autoridades de Venecia decidieron optar por la reclusión interna de esta comunidad, estableciendo un gueto dentro de los límites de la ciudad (Aramburu, 2000).

Alessandri (1997) describe los guetos urbanos como condominios cerrados en la periferia urbana, que presentan características culturales, étnicas y religiosas diferenciadas, generando acciones sociales que articulan lo individual y lo colectivo, afectando el comportamiento de los grupos sociales. Ella sostiene que estos guetos crean una identidad basada en su exclusividad, y que la segregación y fragmentación urbana contribuyen a su formación. Méndez y Rodríguez (2004) abordan la suburbanización norteamericana conocida como "*gated communities*", que se incrementó después de 1945.

Así, los "guetos voluntarios" según Bauman (2006), difieren de los auténticos guetos en que estos son espacios de confinamiento espacial y social, es decir, lugares de los que no pueden salir sus habitantes, mientras que, "la finalidad básica de los guetos voluntarios [...], es evitar que los de fuera entren en ellos: quienes están dentro pueden salir a voluntad" (Bauman 2006, pp. 113-114).

2.2.6 Espacios urbanos cerrados

Los espacios urbanos cerrados representan una modalidad del urbanismo occidental que surgió a inicios del siglo XX, la cual, en años recientes, ha mostrado un desarrollo sin precedentes en Norteamérica y en países de América Latina. Dependiendo de su ubicación, reciben distintas denominaciones como *gated communities*, urbanizaciones cerradas, enclaves cerrados, *country clubs*, clubes de playa o balnearios.

Actualmente, la forma predominante de vida social es la urbanización. Solinis (2002) afirma que el proceso de urbanización global se define por tres factores. En primer lugar, el aumento de la concentración demográfica y de los flujos migratorios en sectores específicos del territorio. En segundo lugar, las transformaciones producidas por las innovaciones tecnológicas y la 'globalización económica', la cual tienden a virar los objetivos democráticos y ciudadanos que sustentan la vida en sociedad. En tercer lugar, el incremento de la segregación socioespacial, caracterizada por discriminar a aquellos que pertenecen a grupos sociales menos favorecidos —que cada vez son más profusos—.

Según Solinis (2002), las transformaciones desarrolladas por el modelo económico alteran las condiciones del espacio urbano. Estos cambios incluyen, en su mayoría, la flexibilización laboral, la reducción de la intervención estatal y de sus funciones gubernamentales, la privatización de servicios y del espacio urbano, y, en términos generales, la desregulación del mercado de la tierra. Además, se señala que la reforma del Estado tiene como objetivo fomentar la inversión privada en el espacio y en los bienes urbanos, con el mercado inmobiliario consolidándose como el principal motor del desarrollo urbano.

Una de las principales características de la estructura urbana de estos espacios es su baja densidad de ocupación. Se trata de un modelo de residencia privada que impone normas estrictas sobre el uso del suelo, la construcción y la convivencia, y que se aísla del entorno urbano mediante medidas de seguridad físicas y organizativas. Este fenómeno refleja una forma de guetización voluntaria (Solínis, 2002), donde la exclusividad y el control definen la dinámica social y espacial.

Según Mumford (1961), los suburbios se fundan en el rechazo a la masificación de la ciudad y la preservación del núcleo social básico, la familia, con una dinámica vecinal centrada en el club campestre. Asimismo, advierte que la expansión desmesurada de los suburbios ha creado una "anti-ciudad", la cual no reemplaza ni rivaliza con la ciudad original, sino que representa un entorno disperso y carente de cohesión urbana. Además, indica que:

Por ser una comunidad segregada, apartada de la ciudad, no solo en el espacio, sino por la estratificación de las clases: una especie de gueto dedicado a la élite. El relamido espíritu victoriano 'solo nos juntamos con los nuestros' está en la base de la concepción del suburbio y la opone a la ciudad; pues la ciudad es, por su naturaleza misma, un entorno multiforme y no segregado. (1989, p. 493)

Muxí (2004) describe el "*new urbanism*" surgido a finales de la década de 1980 en Norte América, que aboga por la revitalización de comunidades mediante vecindarios compactos y multifuncionales, amables con el peatón, en oposición al esparcimiento suburbano de baja densidad.

Al considerar el territorio como un elemento clave para el desarrollo, se revaloriza el rol de la arquitectura y del urbanismo en la corrección de los aspectos negativos vinculados a las tendencias de crecimiento urbano que se han consolidado en los últimos años. Los condominios o balnearios ubicados en zonas rurales representan la forma de urbanización de los sectores de altos ingresos en la ciudad, refleja la dinámica de segregación social de la metrópoli, destacándose como enclaves residenciales urbanos en medio del entorno rural (Armijo, 2000, p. 14).

2.2.7 Urbanizaciones cerradas

Las tendencias residenciales cerradas representan una evolución de las urbanizaciones privadas tradicionales de la élite. Su singularidad, basada en la localización, forma y sectores socioeconómicos a los que está dirigido, viene a ser parte de los procesos de "huida" de los sectores de mayor capacidad adquisitiva hacia nuevas urbanizaciones localizadas en la periferia dotada previamente de adecuada infraestructura y seguridad, este último es un factor importante para la consolidación del espacio urbano en expansión (Rodríguez y Mollá, 2003).

Según Rojas (2007), el término utilizado para describir la vivienda cerrada varía dependiendo del país y de las fases en las que se aborda este fenómeno. En Norte América Zukin, (1995) y Squires (1996) refieren a estos emprendimientos como “*Gated communities*”, “*family homes*” o “*condos*”, por su parte Suttles (1972) utiliza el concepto de “*barrer community*” y, por último, Castells (1983) utiliza el término “*defended neighborhood*”. En Europa, los españoles Cabrales, y Canosa, (2001) utilizan las denominaciones de “urbanizaciones cerradas” o “Fraccionamientos cerrados”. Los investigadores argentinos Svampa (2001) y Costa, (2003) se emplean los términos “*Countries*” o “barrios privados”. Finalmente, De Lima y Ribeiro (2002) denominan a éstos “*condomínios horizontais fechados*”.

Entre los diversos productos inmobiliarios, el de viviendas en fraccionamiento marcan una tendencia a ser consideradas objetos de consumo, y presenta externalidades que incentiva a la inversión. Los desarrolladores inmobiliarios ofrecen un “producto” con alto contenido simbólico de estatus y distinción (Rodríguez y Mollá, 2003).

En su inicio las urbanizaciones cerradas nacieron como respuesta a la demanda de ‘segundas residencias’ de ocupación temporal, el panorama ha cambiado sustancialmente cuando éstas han pasado a configurarse como viviendas de ocupación permanente. (Agustí Moreno, 2004, p. 39)

En los últimos años, la fragmentación del espacio urbano se ha convertido en una característica de las zonas de expansión urbana de Lima. El concepto utilizado para el desarrollo de los balnearios de Asia se alinea a la definición de Rojas,

Las urbanizaciones cerradas presentan al interior del área, diversos y variados equipamientos. Los equipamientos pueden ser de ocio, deportivo, comercial, etc. o todos ellos. El o los propietarios (generalmente se conforman como asociación) establecen la normativa que regula el interior del área en mención”. (Rojas, 2007, p. 90)

2.2.8 Segregación espacial

La segregación espacial entre grupos humanos como expresión de la segregación social es también un fenómeno moderno, si bien tiene como antecedente los guetos surgidos en Venecia en el siglo XVI por razones étnicas o de culto, para albergar a los judíos que vivían en diferentes lugares de la ciudad. Estos guetos responden a los intereses de una raza dominante que, al confinar a sus residentes, ejercía el control de sus actividades. Sin embargo, según Marcuse (1997) los nuevos guetos presentan características específicas, en las que la clase social, en un área espacialmente concentrada, sustituye a la raza y excluye al grupo social de la zona circundante al gueto.

Ponce Solé (2004) sostiene que las “urbanizaciones cerradas” o “*gated communities*” son una expresión de la segregación espacial, delimitadas por diversos elementos, con controles de acceso y seguridad privada. En Estados Unidos “más de ocho millones de personas viven en 20,000 urbanizaciones de este tipo, que prolifera cada vez más —8 de cada diez nuevas urbanizaciones residenciales en las áreas urbanas son cerradas —”(Ponce Solé, 2004, p. 159).

La segregación espacial o segregación residencial, es decir, la utilización de espacios que limitan la interacción a partir de criterios de clase social, se trata de un fenómeno cada vez más común en las principales ciudades de América Latina., aunque con mutaciones entre una y otra. Alegría (1998), Alegría y Castro (2002) y Molina (1997) asocian esta tendencia con el modo en el que el mercado inmobiliario asigna y distribuye los recursos urbanos en función del poder adquisitivo de las personas. Las áreas con mejor equipamiento urbano corresponden a sectores ocupados por personas de altos ingresos, mientras que las zonas con menor dotación de infraestructura urbana corresponden a estratos sociales de bajos recursos. De esta manera, la segregación socioespacial se manifiesta en la formación de espacios urbanos para grupos de una clase social homogénea con relaciones simbólicas internas sustentadas en valores específicos.

Según Sabatini (2006), la segregación es un proceso ambivalente que no solo implica la separación de grupos sociales, sino también su distribución en el territorio según su condición económica, independientemente del estrato social. El autor sostiene que la segregación espacial es un fenómeno innegable, cuya relación con las diferencias sociales es más compleja de lo que sugieren los estudios que la interpretan como un mero reflejo de estas desigualdades (énfasis en el análisis de procesos sociales). Sabatini (2006) concluye que la segregación espacial funciona como una “estrategia” o recurso utilizado por los grupos sociales para mantener y reforzar sus identidades.

Además, el autor identifica tres dimensiones fundamentales de la segregación residencial:

- a. Un patrón de concentración de grupos sociales en áreas específicas de la ciudad.
- b. Formación de áreas socialmente homogéneas.
- c. La percepción subjetiva y simbólica que los grupos sociales tienen de la segregación “objetiva”.

Por su parte, Castells define la segregación urbana como la “tendencia a la organización del espacio en zonas de fuerte homogeneidad social interna y de fuerte disparidad social entre ellas, entendiéndose esta disparidad no sólo en términos de diferencia, sino de jerarquía” (1999, p. 203). En este sentido, las jerarquías sociales se reflejan en el acceso y distribución del espacio urbano).

Las urbanizaciones cerradas son expresión de las nuevas formas de segregación socioespacial. Estas modalidades específicas de hábitat son permitidas por las autoridades locales, promovidas por los desarrolladores inmobiliarios y los profesionales encargados del diseño y la construcción del espacio, y aparentemente aceptadas con conformidad por quienes las habitan. Estas urbanizaciones representan una nueva tipología arquitectónica que comparte rasgos con centros comerciales, parques temáticos y otros espacios dedicados al consumo (Solínis, 2002).

Tercer eje conceptual: Espacio público y dinámicas colectivas

El tercer eje se orienta al análisis de la transformación del espacio público y su resignificación dentro de contextos urbanos marcados por la exclusividad y la mercantilización del suelo. A través de los conceptos de espacio urbano, espacio público, espacio colectivo y ciudad dual, se problematiza la tensión entre lo común y lo privado, así como las nuevas formas de control, acceso y uso del territorio. Este enfoque permite reflexionar sobre las implicancias sociales y políticas de la reconfiguración del espacio colectivo en entornos urbanos contemporáneos.

2.2.9 Espacio urbano

El concepto morfológico se refiere a un conjunto de objetos geográficos dispuestos de manera más o menos permanente, manteniendo sus dimensiones y posiciones relativas de forma duradera. La configuración del espacio urbano describe la forma de la ciudad, su estructura y organización espacial. Las formas específicas de ciudades y hábitats no son un objeto en sí mismas, sino el resultado de diversos núcleos de producción. Estas formas reflejan la sociedad que las crea, implicando dimensiones políticas, culturales y económicas. Así, a medida que las sociedades estructuran sus espacios, las formas que emergen reflejan los valores, las lógicas, las fuerzas y las relaciones de poder que las impulsan (Solínis, 2002).

El hábitat cerrado presenta aspectos significativos desde la perspectiva urbanística. En primer lugar, se destaca un urbanismo basado en proyectos aislados, en lugar de una planificación integral y estructurada que contemple la ciudad en su totalidad como una entidad social (Solínis, 2002).

En segundo lugar, y relacionado con el primer punto, se observa un modelo de estructura urbana fundamentado principalmente en dos componentes físicos: por un lado, las bajas densidades constructivas y la reducción de las tasas de ocupación del espacio que, además de generar nuevas oportunidades para el mercado de servicios de infraestructura y equipamiento de recreación, mantienen también, la importancia de la valorización del suelo y el desarrollo inmobiliario como factores clave del desarrollo urbano. Por otro lado, el uso

intensivo del automóvil y la construcción de infraestructura vial configuran el espacio urbano (Solinis, 2002).

Así, según Solinis, la producción de las nuevas formas urbanas que analiza, se relaciona “directamente con la necesaria recomposición de otro aspecto del espacio público, el de las relaciones entre los sectores público y privado para la gestión y el desarrollo urbano.” (Solinis, 2002).

La creación de las nuevas formas urbanas que se examinan en este estudio está estrechamente vinculada con la necesaria reconfiguración de otro componente del espacio público: las relaciones entre los sectores público y privado en la gestión y el desarrollo urbano.

2.2.10 Espacio Público

El espacio público es un referente de la capacidad urbanística y de gestión urbana del gobierno de la ciudad, ya que es el que permite la evolución e integración de los usos. Cabrales (2002) afirma que el espacio público “es el lugar por excelencia para el aprendizaje de la alteridad y la intermediación” (2002, p. 7). Dado que representa un “vínculo” que une en la separación, cohesiona elementos heterogéneos y “refleja el ideal del vivir juntos” (Cabrales, 2002, p. 7). Asimismo, Borja y Muxí (2003) sostienen que el espacio público “es a un tiempo el espacio principal del urbanismo, de la cultura urbana y de la ciudadanía. Es un espacio físico, simbólico y político” (p. 9).

En línea con lo anteriormente expuesto, Solinis (2002) afirma que una ciudad que organiza las prácticas sociales en torno al espacio público es aquella que maximiza las oportunidades de interacción, promueve la diversidad, integra funciones y procesos sociales, y amplía los espacios de encuentro. De este modo, el carácter de accesibilidad y libertad de uso, referido al espacio público, es consustancial a la noción de espacio urbano.

Asimismo, señala que el espacio residencial cerrado se contrapone al espacio público: el primero se caracteriza por la necesidad individual; el segundo, por la necesidad social de apertura a todas las personas, sin importar su cultura o estrato social (Solinis, 2002). En efecto, Borja (2000) señala que un espacio público de calidad promueve que sus usuarios ejerzan su rol como ciudadanos, así como sus derechos.

De acuerdo con lo mencionado previamente, los barrios cerrados, los guetos y los espacios muy especializados, fragmentados o privatizados, tienen una reducida capacidad de integración y evolución. Por el contrario, el espacio público actúa como un elemento de redistribución social y cualificación urbana (Borja, 2000).

Para Solà-Morales (1992), la importancia del espacio público no depende de su tamaño, predominio cuantitativo o protagonismo simbólico. Al contrario, radica en su capacidad de conectar los espacios privados, integrándolos como patrimonio colectivo. La función de los espacios públicos es dar un carácter urbano y público a edificios y lugares que, de otro modo, serían meramente privados, urbanizando lo privado y haciéndolo parte del ámbito público.

Cabe mencionar que Vega Centeno (2009) advierte que, “el futuro de los espacios públicos se vuelve incierto tanto por la necesidad de mayor infraestructura vial para un sistema que privilegia al auto particular, como por las prácticas de seguridad que emplea la población, por medio de las cuales se forman guetos residenciales” (p. 16).

Dicha incertidumbre se incrementa ante la tendencia actual —en Lima, así como en otras ciudades— de que los espacios públicos sean privatizados. En ese sentido, Borja y Muxí (2003) reparan en la existencia de dinámicas como la sumisión al mercado, la fuerza económica de la iniciativa privada y la debilidad política de la iniciativa pública, entre otras; asimismo, afirman lo siguiente:

La tentación de dejar el desarrollo urbano a la libre competencia y a los valores económicos inmediatos del mercado es muy peligrosa, ya que el espacio público es especialmente rentable en términos sociales, culturales y civiles; pero también lo es, en un mediano plazo, en términos políticos, la gobernabilidad, y económicos, generando atracción y creación de nuevas actividades. (p. 13)

Cuando prima la lógica del mercado sobre el bienestar ciudadano, los espacios públicos pueden verse afectados por la exclusión sociocultural y la autosegregación espacial de los más privilegiados en detrimento de la cohesión sociocultural en el espacio y en la sociedad (Cabrales, 2002).

2.2.11 Espacio público y espacio colectivo

Cerasi (1990) refiere que los edificios públicos, monumentos, el paisaje y los espacios abiertos o cerrados en los que se desarrolla la interacción social, son componentes del espacio colectivo. De esta forma, se pueden definir las características urbanísticas y arquitectónicas, así como la regulación para el acondicionamiento y uso. “Un espacio es tanto más significativo para la colectividad cuanto más amplio es el número de ciudadanos que lo utilizan o que lo conoce, cuanto más largo es el período histórico durante el cual ha ejercido su influencia” (Cerasi, 1990, p. 87).

Para Solà-Morales (1992) los espacios que son completamente públicos por su significación y dominio pueden convertirse en espacios colectivos mediante su uso y libre apropiación.

El espacio colectivo es mucho más y mucho menos que el espacio público si limitamos éste al de propiedad administrativa. La riqueza civil y arquitectónica, urbanística y morfológica de una ciudad es la de sus espacios colectivos, la de todos los lugares donde la vida cotidiana se desarrolla, se representa y se recuerda. Y, quizás, estos son, cada vez más, espacios que no son ni públicos ni privados, sino ambas a la vez. Espacios públicos absorbidos por usos particulares. O espacios privados que adquieren una utilización colectiva. (como se citó en Costa y Gausa, 1993, p.48)

La accesibilidad de todos los ciudadanos confiere al espacio, el carácter de público. La capacidad de transitar se relaciona con la libertad de movimiento; la capacidad de actuar, con la participación en el espacio público. Este último aspecto subraya que el espacio público es inherentemente colectivo, donde se encuentran e interactúan diversos actores, convirtiéndolo en un lugar verdaderamente público. El compartir creativamente este espacio implica ser parte de él, sentir pertenencia y contribuir a su creación (Alguacil, 2008).

2.2.12 Ciudad Dual

Castells define la ciudad dual como “coexistencia espacial de un gran sector profesional y ejecutivo de clase media con una subclase urbana” (1995, p. 292). Como resultado de la apropiación de la ciudad por determinados grupos sociales que reproducen nuevas formas de exclusión y diferenciación social, se perpetúan las desigualdades sociales (Castells, 1995).

En términos urbanísticos es la concentración de servicios y equipamiento en una parte de la ciudad, exclusiva para sus residentes, en desmedro de otra donde los recursos son escasos. Esta concentración y exclusividad ayudan a mantener y aumentar la distancia social y cultural entre diferentes grupos, perpetuando la reproducción social (Castells, 1995).

El concepto de ciudad dual aborda la desconexión entre lo global y lo local. En una ciudad dual, no solo los espacios, sino también las funciones, están segregadas, especialmente aquellas relacionadas con la creación y apropiación de valores dentro del espacio de flujos. No obstante, para la mayoría de los residentes, lo que realmente importa en su vida cotidiana es la calidad de vida en sus vecindarios, su empleo y la calidad de los servicios urbanos. Su rutina diaria se organiza principalmente en el espacio de los lugares (Castells en Plieger, 2006).

Prévôt Schapira sostiene que el estudio de la ciudad dual parte de la hipótesis de que

las evoluciones económicas que caracterizan a las ciudades globales (...) desembocan en una polarización creciente entre pobres y ricos, en razón del descenso de las clases medias, que en gran medida han sido el pilar de la ciudad “fordista”. (2000, p. 406)

En Latinoamérica, constituye un fenómeno cada vez más frecuente en tanto, las ciudades contemporáneas pueden estar divididas en dos sectores diferenciados socioeconómica y espacialmente. La diferenciación socioeconómica, la segregación espacial y la desigualdad y exclusión son aspectos clave que tienen importantes implicaciones para la planificación y políticas urbanas. Este fenómeno expresa la necesidad de políticas integradoras que buscan acortar las brechas entre los dos sectores urbanos (Prévôt Schapira, 2000).

Muxí, por su parte, argumenta que residir en espacios cerrados y controlados, como barrios o ciudades, genera un retroceso y deterioro tanto en el ámbito social como en el urbano. “Los resultados son la segregación, la dualización y el abandono de la ciudad, que no pretenden esconder sino que lo evidencian y se enorgullecen de sus límites, puertas y controles” (Muxí 2006, p. 3). Sin embargo, estos devienen en una estrategia ineficaz en tanto los conflictos que se creía estaban fuera, se reproducen en su interior.

En la literatura actual sobre ciudades globales, el elemento central es la presencia de una red global de ciudades transfronterizas que funcionan como centros clave para las actividades económicas a nivel mundial. “No existen entidades tales como una ciudad global por sí sola - como el caso de la capital de un imperio-. Por definición, la ciudad global es parte de una red de ciudades” (Sassen, 1999, p. 4).

2.3 Definición de Términos

Tabla 2

Definición de términos

CONCEPTO	DEFINICIÓN
Élites Económicas	Grupos con alto poder adquisitivo e influencia que ocupan posiciones privilegiadas en la sociedad.
Privatización del Espacio Público	Apropiación de las playas del litoral y privación de su carácter fundamental de bien de uso público, inalienable e imprescriptible, lo que implica el impedimento de su libre uso y acceso.
Segregación Económica Social	Separación de los diferentes grupos sociales de acuerdo al estrato social al que pertenecen e ingresos económicos que perciben.
Segregación Espacial	Distancia espacial entre grupos sociales diferenciados principalmente por clase social.
Homogenización Urbano-Arquitectónica	Proceso para dotar de características físicas similares de estilo y diseño urbano-arquitectónico del balneario
Influencia de las elites en la gestión local	La influencia de las élites se refleja en su control sobre las decisiones locales, orientando la planificación y regulación urbana en favor de sus intereses.
Instrumentos de Gestión del Gobierno Local	Planes orientadores del conjunto de dimensiones del desarrollo local (económico, social, territorial, etc.) para el cumplimiento de la misión institucional del gobierno local.
Fragmentación del Territorio	Discontinuidad morfológica y desconexión física del territorio, que genera la pérdida de unidad del conjunto urbano.
Estandarización del Diseño Urbano y Arquitectónico del Balneario	Parámetros de diseño adoptados por un grupo social para diferenciarlos y caracterizarlos con el entorno inmediato del balneario.
Balnearización	Proceso de urbanización exclusiva del litoral, caracterizado por la creación de balnearios privados y segundas residencias para sectores de altos ingresos, generando segregación socioespacial.

Fuente: Elaboración propia 2008

CAPÍTULO III

CONTEXTO REFERENCIAL

3.1 El espacio limeño, el desierto y el mar

Conocer la situación de Lima, como una urbe en el litoral peruano —y las condiciones de los diversos espacios que lo conforman— resulta determinante para comprender su relación con el mar, así como posteriores desarrollos y el proceso de balnearización. Ludeña (2004a) señala lo siguiente sobre la costa peruana:

Es en realidad un extenso desierto longitudinal —en cuyo punto central se ubica Lima— y forma parte del denominado desierto del Pacífico, el cual se inicia en los 5° de latitud sur en el departamento de Piura, en el norte del Perú, y se extiende hasta los 27° de latitud sur al norte de Chile. (...) El desierto peruano de interminables arenales, dunas y rocas; de intensos paracas o vientos de arena, y de esa húmeda e indescifrable garúa que va acompañada de las llamadas lomas verdes, que renacen cada invierno como ecoinstalaciones efímeras hechas de *neblinas advectivas*, al mejor estilo de una *biosphere* mecánica posmoderna. (p. 10)

Por su parte, en relación a Lima, Héctor Velarde destacaba “el clima, benévolo, la falta de lluvia, de hielos y de calores sofocantes (...)” (1933, p. 207). En concordancia con lo anteriormente mencionado, De Cieza de León, en sus Crónicas, mencionaba lo siguiente:

Y por esta causa los naturales biuen [*sic*] todos de riego: y no labran más tierra de la que los ríos pueden regar: porque en toda la más (por parte de su esterilidad) no se cría yema: sino toda es arenales y pedregales sequísimos [*sic*]: y lo que en ellos nasce son árboles de poca hoja, y sin fruto [*sic*] ninguno. (...) Y es cosa estraña [*sic*]: que con andar el cielo tan cargado de nublados en el tiempo que digo, no llueue [*sic*] más en los seys [*sic*] meses ya dichos que estos rocíos pequeños por estos llanos. (1932, pp. 188-189)

Asimismo, Flores Galindo (1991) afirma que:

Ni la estructura social ni menos el paisaje de Lima y la costa durante el siglo XVIII quedarían delineados sin considerar una actividad a la que estuvo estrechamente vinculada la población indígena: la pesca. En efecto, la proximidad del mar junto con el suave declive del terreno hizo surgir comunidades de pescadores en un litoral donde se alternaban —por lo menos desde Huacho hasta Paracas— pequeñas puntas y bahías, amplias playas y parajes protegidos del viento y las olas, al pie de una fauna marina

excepcionalmente pródiga. La pesca fue siempre un componente decisivo en el área auto subsistente de la economía regional, sin negar que la demanda de pescado extendía su comercialización a lugares distantes, incluso centros urbanos de la serranía". (Flores Galindo, 1991, p.145-146)

3.2 Periodización histórica

Para realizar un análisis histórico del proceso de urbanización de Lima, se ha adoptado la periodización histórica de seis etapas propuesta por Ortiz de Zevallos Plan del Centro de Lima. Además, siguiendo la propuesta de Ludeña (2009) se considera al periodo prehispánico —denominado por dicho autor como *La ciudad nativa. Período desde las primeras aldeas hasta 1535*— como inicio para la presente periodización, en tanto "el espacio limeño" se presenta como una unidad integrada por un sistema de relaciones.

La primera etapa denominada *ciudad originaria*, abarca el período desde la fundación de Lima en 1535 hasta la construcción de su muralla de protección en 1684. Durante este tiempo, Lima se consolida y se afirma como ciudad, según lo dispuesto en las Leyes de Indias. **La segunda etapa** se extiende desde 1684 hasta 1880, marcada por la construcción y posterior demolición de la muralla defensiva (*ciudad amurallada*). **La tercera etapa**, que abarca de 1880 a 1921, se caracteriza por el desarrollo de una *ciudad axial* o *afrancesada*. **La cuarta etapa** (1920-1930), llamada *ciudad irradiada*, corresponde al oncenio de Leguía y la denominada "Patria Nueva", periodo en el cual surge un nuevo modelo de expansión urbana basado en ejes hacia los suburbios y balnearios. **La quinta etapa** (1930-1960), conocida como la *ciudad expansiva*, representa el crecimiento urbano de Lima, extendiéndose sobre los valles de Chillón, Rímac y Lurín hacia áreas anteriormente agrícolas. **La sexta etapa** (1960-hasta la actualidad), denominada *ciudad reutilizada*, se distingue por una expansión multidireccional de Lima, aprovechando todos los espacios disponibles —incluso sobre las laderas de los cerros— (Ludeña, 2004b).

Figura 2*Periodización histórica*

Prehispánica	Primera Etapa	Segunda Etapa	Tercera Etapa	Cuarta Etapa	Quinta Etapa	Sexta Etapa	
CIUDAD NATIVA	CIUDAD ORIGINARIA	CIUDAD AMURALLADA	CIUDAD AXIAL	CIUDAD IRRADIADA	CIUDAD EXPANSIVA	CIUDAD REUTILIZADA	
Período desde las primeras aldeas	Desde la fundación de Lima en 1535 hasta la construcción de su muralla de protección en 1684	Marcada por la construcción y posterior demolición de la muralla defensiva	Desarrollo de una ciudad afrancesada (Propuesta de Haussmann)	Coincide con el “Oncenio de Leguía”	Expansión de Lima sobre sus tres valles	Lima se densifica sobre los espacios ya existentes	
"El espacio limeño" se presenta como una unidad integrada por un sistema de relaciones	Lima se consolida y se afirma como ciudad, según lo dispuesto en las Leyes de Indias	Ordenó la trama y priorizó los caminos que unían de modo relativamente irradiados la ciudad con el espacio exterior	Política de Reconstrucción Nacional de Nicolás de Piérola. Trama radial que comunica el puerto y los primeros balnearios	Se desarrolla un nuevo modelo de expansión y en otra escala. Se plantea la expansión mediante ejes (Av. Arequipa)	Presencia masiva de pobladores migrantes. Es la etapa del surgimiento y desarrollo de la “barriada” como modalidad de ocupación del suelo.	Lima termina de ocupar su asiento geográfico a expensas de su base ecológica. La desregulación del suelo enmarca el proceso de balnearización o urbanización intensiva de la franja litoral	
línea del tiempo							
Prehispánico	1535	1684	1880	1920	1930	1960	2008

Fuente: Elaboración propia 2008

3.3 EL proceso de urbanización de Lima y sus balnearios según la periodización histórica

3.3.1 La ciudad nativa. Período desde las primeras aldeas hasta 1535

Los orígenes prehispánicos

En el periodo prehispánico (primera etapa, conforme a la periodización antes mencionada) la zona que posteriormente ocuparía la ciudad de Lima era administrada por dos grandes señoríos. Por un lado, los Collis se ubicaban al norte y en torno al cauce del río Chillón —aproximadamente desde el actual distrito de Comas hasta Santa Rosa de Quives—. Por otro lado, en los alrededores del río Rímac y del Callao hasta Lurín, vivían los Ichmas, cuyo principal centro ceremonial, Pachacámac, fue el más relevante de la costa en el siglo XV.

Cabe decir que los pobladores prehispánicos procuraban no establecer sus emplazamientos dentro de los confines de los valles fértiles, atendiendo a la escasez de estos terrenos. Por consiguiente, edificaron sus asentamientos urbanos en zonas áridas o en las entradas de los contrafuertes andinos. Asimismo, los cerros que se sitúan al interior de los valles bajos solían ser ocupados urbanísticamente como espacios de culto, conocidos como huacas.

Rostworowski (1989) afirma que el mar fue fundamental para que las culturas del litoral prosperaran. Asimismo, indica que, en el periodo prehispánico, las llanuras y el océano Pacífico eran fuentes de acceso a abundantes recursos naturales, los cuales posibilitaron la autosuficiencia de las poblaciones yungas. Por su parte, Sáenz sostiene que “económicamente, la pesca fue un complemento de la producción del valle, encontrándose asociada con la explotación de canteras de salinas en las inmediaciones de las playas” (2005, p.124). En concordancia con lo anteriormente mencionado, Flores Galindo (1991) señala que “en esos tiempos remotos fue posible organizar comunidades exclusivamente pesqueras dadas la riqueza y la variedad del mar” (p. 146).

3.3.2 Primera etapa (1535-1684)

La fundación de Lima

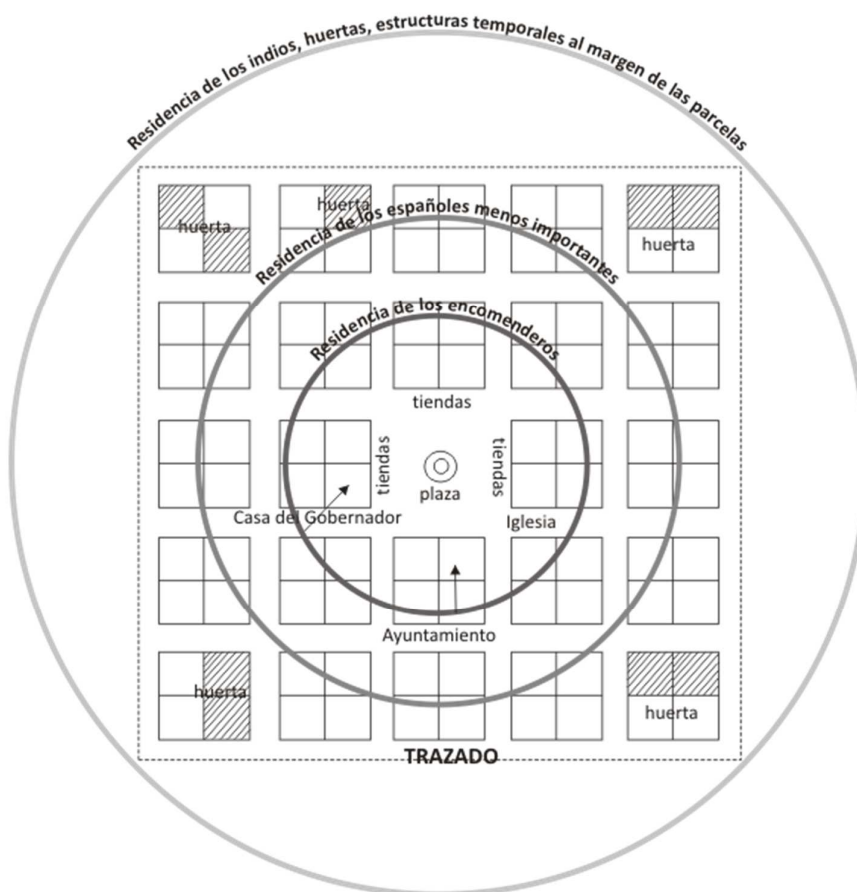
Lima fue fundada por Francisco Pizarro en 1535 sobre un valle fértil, a orillas del río Rímac y a 12 km del Pacífico y desde su origen fue concebida como un centro de conquista y dominación de los vastos territorios coloniales (Panfichi, 2004). Rostworowski (1978), afirma que para fundar la Ciudad de los Reyes, se tomó como

punto de referencia la plaza donde se hallaba la sede administrativa del curaca Taulichusco.

El trazado de la ciudad colonial en América Latina consideraba un amplio espacio cuadrangular central con un esquema en damero, de donde surgían calles rectilíneas en todas direcciones, formando bloques cuadrados y rectangulares, cada uno dividido en cuatro parcelas. La iglesia principal se situaba en un lado de la plaza, el ayuntamiento en otro, y la residencia del gobernador o su representante en un tercero (Lockhart y S. Schwartz, 1990).

Figura 3

Trazado definitivo de la ciudad colonial



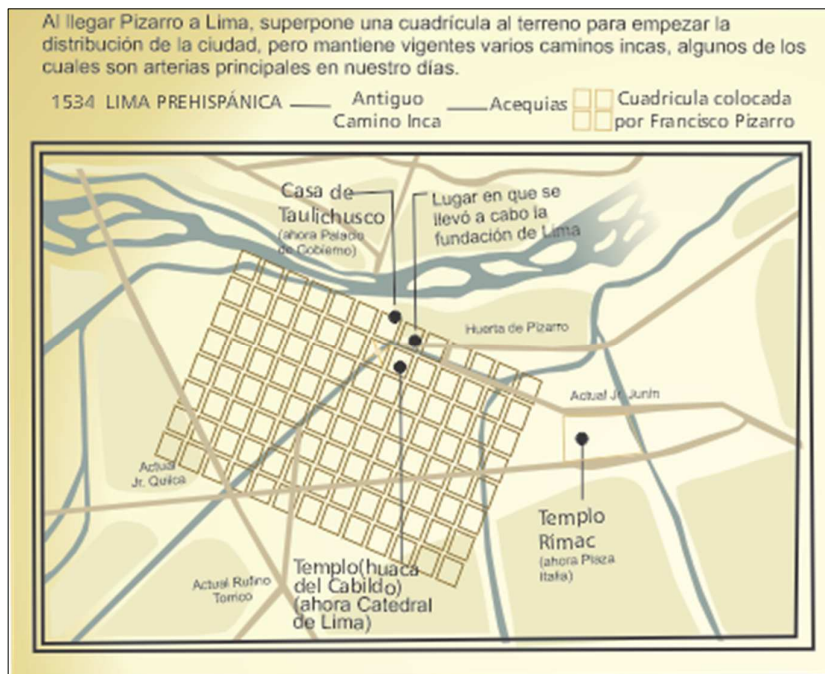
Nota: Tomado de América Latina en la Edad Moderna (p. 70), por J. Lockhart y S. Schwartz, 1990, Ed. Akal.

De acuerdo con Cobo (1964), Francisco Pizarro trazó en papel 117 cuadradas de 450 pies de frente, ordenó la población de 13 cuadradas de largo y 9 de ancho, y dividió cada cuadra en cuatro partes iguales, siendo cada una de estas denominada como solar. Asimismo, Tizón y Bueno (1916) señala que Lima tenía una extensión de 215 hectáreas;

además, la plaza mayor concentraba las edificaciones que representaban el poder colonial, y cumplía diversas funciones: mercado central y vías para las celebraciones cívicas y religiosas, así como escenario de actividades militares.

Figura 4

Distribución impuesta por Pizarro



Nota: Adaptado de Diario El Comercio, 2007.

Siglo y medio en el espacio colonial

Velarde (1933) sostiene que Lima fue “centro de la corte española en América. Ciudad de virreyes, cortesanos y prelados. Era una ciudad de lujo. (...) Ese lujo, esa importancia, debían manifestarse en sus monumentos. (...) La forma la daban los españoles, la técnica era criolla” (p. 207). En concordancia, Panfichi (2004) afirma que la decisión de los reyes de España de asignar a Lima el monopolio comercial de las colonias, la convirtió en centro económico y mercado al que tenían acceso las élites dominantes en el territorio colonial. Asimismo, destaca que, en ese escenario, el puerto del Callao adquirió una importancia creciente: era destino y origen de gran parte de las embarcaciones de carga procedentes de Europa a esta parte del continente. Ello promovió la consolidación de una élite económica constituida por la alta burocracia colonial y ricos comerciantes españoles.

La ciudad así planteada es vista como un punto de contacto hacia la metrópoli y en ella “se establecen las principales instituciones de la administración colonial, así como sus

más altos funcionarios y órdenes religiosos" (Panfichi, 2004, p. 16). En este marco, las rentas producidas por el sistema de dominación y explotación se orientaban principalmente hacia España; no obstante, algunos excedentes representaban el fondo de consumo y atesoramiento de las élites del virreinato (Panfichi, 2004).

De esta manera, el primer siglo de ocupación y dominación española estuvo marcado por el desarrollo de una élite colonial que adoptó un estilo de vida de lujo y suntuosidad, con posesiones que expresan símbolo de estatus (Panfichi, 2004). Asimismo, de acuerdo con Panfichi, en 1574, se calculaba una población aproximada de 10 mil personas (2004, p. 24).

Ortiz de Zevallos, en el Plan del Centro de Lima (1987), destaca que, "contra las previsiones homogéneas del modelo, la ciudad presentó tres tipos disímiles de frentes o núcleos de expansión" (p. 15). Estos fueron: la **ciudad oficial hispánica**, el **barrio de indios** (llamado Cercado) y el **barrio de San Lázaro**, también conocido como Abajo el Puente o El Rímac.

La presencia desde los orígenes del pueblo de San Lázaro, al lado de la Lima cuadrada nos lleva a formular la hipótesis de que al lado de esa imagen de ciudad dual, en realidad existieron estrechas relaciones de interdependencia aunque obviamente en términos de segregación y dominación social. No existe ninguna razón especial para que se formase un barrio de indios en las inmediaciones si no fue por una necesidad de servicios de la parte de los habitantes de la flamante ciudad española. (Vega Centeno, 2005, p.144)

El Pueblo de Indios del Cercado fue creado en 1571 como un "gueto" para concentrar y controlar a los indígenas al servicio de los encomenderos de Lima. Su diseño con altos muros y con entradas vigiladas reflejaba esta intención de "control social". Asimismo, el segundo núcleo urbano —fundado en 1563 al norte del río Rímac— estaba habitado por yungas dedicados a la pesca de camarones. En 1563, bajo el virrey Conde de la Nieva, tras una epidemia de lepra, los esclavos negros afectados se refugiaron en dicha área, donde aquel mismo año se construiría un hospital y la parroquia de San Lázaro (Panfichi, 2004).

En ese entonces, las manzanas y lotes de Lima, se organizaban, fundamentalmente, en función del estatus social del propietario: a mayor estatus, mayor cercanía a la plaza mayor. No obstante, según Panfichi (2004), dentro del damero también había indios que se desempeñaban como sirvientes o ayudantes. En adición, sostiene que existía una reducida cantidad de viviendas sencillas (callejones o corrales).

Los principales conquistadores y la jerarquía eclesiástica se reservaron amplias parcelas con huertos y áreas de descanso en los alrededores de la ciudad. Esto llevó a la formación de una periferia habitada por trabajadores de las huertas, personal doméstico, así como por esclavos negros e indígenas, quienes fueron desplazados hacia el pueblo de indios del Cercado y el barrio de San Lázaro (Panfichi, 2004).

3.3.3 Segunda etapa (1684-1880)

Ciudad Amurallada

Desarrollo urbano de Lima

Con la consolidación de Lima como el principal núcleo urbano español en América del Sur y ante el creciente peligro de ataques piratas, en 1684 se construyó una gran muralla alrededor de la ciudad. Esta medida marcó el inicio de un periodo que guiaría su desarrollo urbano durante los siguientes dos siglos. Las áreas fuera de la muralla estaban principalmente habitadas por ladrones y libertos, lo que generaba un entorno caótico y peligroso (Vega Centeno, 2005).

Eventualmente, la muralla se convirtió en una limitación para el desarrollo urbano de la ciudad, lo que obligó a una densificación interna inicial y, posteriormente, a la creación de áreas de recreo para el disfrute de la élite limeña. Durante esta etapa, los primeros desarrollos de avenidas y sistemas ferroviarios facilitaron el acceso no solo al Callao, sino también a balnearios como Miraflores, Barranco y Chorrillos, evidenciando una tendencia hacia la expansión costera (Vega Centeno, 2005). Cabe destacar que según el Plan del centro de Lima (1987), “entonces todavía prevalecía el eje- Este- Oeste que vinculaba Lima con el Callao y el interior” (p. 16). Asimismo, Vega Centeno señala que “durante este período la ciudad se densificó lentamente, construyéndose edificios de importancia pública, y embelleciendo espacios públicos como la plaza mayor, aunque el orden de la ciudad se mantendrá prácticamente inalterado hasta la demolición de la muralla, entre 1870 y 1872” (2005, p. 121).

Primeros balnearios

De acuerdo con Sáenz (2005), el área litoral fue relevante, principalmente, por su rol comercial y por las funciones militares que se llevaron a cabo frente al riesgo de potenciales ataques. Asimismo, destaca que el habitar en el litoral suponía la construcción de espacios de morada, así como para la explotación de diversos recursos, los cuales guardaban una profunda conexión con el territorio. En tales condiciones, se produjo el desarrollo de múltiples pueblos de pescadores —ocupados en su mayoría por comunidades indígenas— y caletas (Sáenz, 2005).

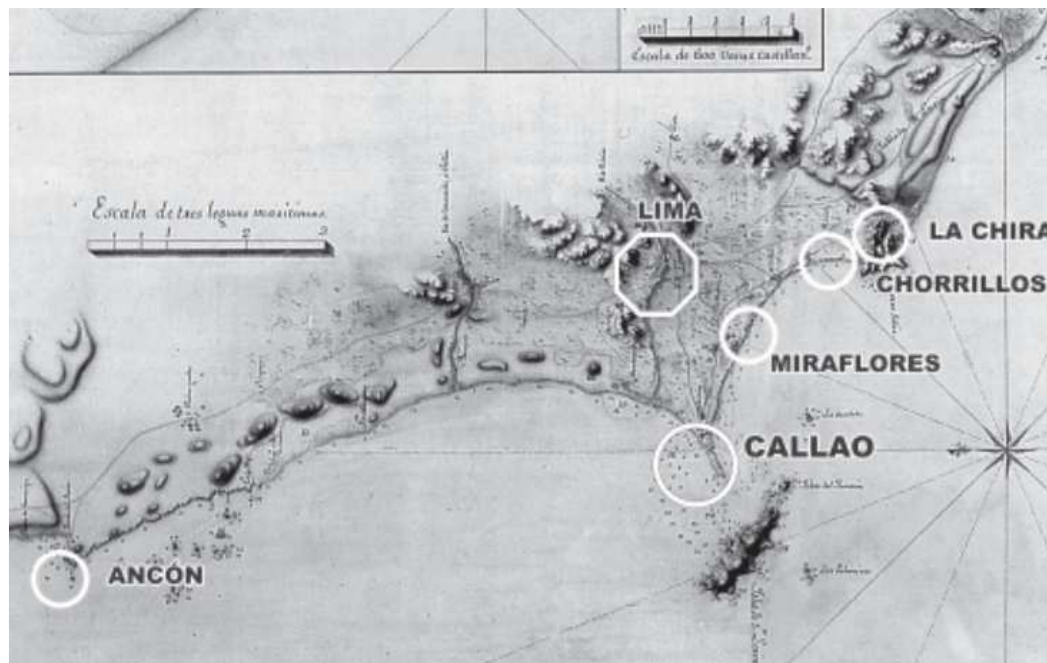
El esparcimiento significó un nuevo vínculo entre el litoral y la ciudad. En verano, Miraflores, Chorrillos y el Callao trocaban a sitios recreativos para las familias limeñas (Sáenz, 2005). Cabe mencionar que, según Sáenz,

durante la segunda mitad del siglo XVIII se produce un interés por parte de las autoridades por incorporar el puerto y en general el espacio litoral a la ciudad, buscándose una articulación directa entre ambos medios con fines comerciales, recreativos y de uso residencial. (2005, p.133)

En este periodo, el perímetro de la ciudad se incrementa a 1,107 Has en 1857 (Panfichi, 2004).

Figura 5

Caletas y puertos en el partido de Lima



Nota: Tomado de “La urbe y el mar: caletas y puertos en Lima durante el siglo XVIII” (p.125), por I. Sáenz, 2005, *Derroteros de la Mar del Sur*, (13).

El primer balneario del valle de Lima fue Chorrillos, establecido durante el periodo virreinal (Huapaya, 2003). Huapaya señala que “surge como ciudad balneario propiamente dicha después del terremoto de 1746 y durante los primeros años de vida republicana sigue siendo visitado por la sociedad limeña” (2003, p. 31). Según Sáenz (2005), en 1790, Chorrillos era el núcleo urbano costero más relevante; asimismo, contaba con 865 habitantes y una estructura urbana mixta. Además, menciona que otros balnearios de Lima surgieron después de la época colonial. Durante la bonanza

guanera, Ancón, La Punta, Barranco y Magdalena del Mar emergieron como alternativas a Chorrillos, aunque este siguió siendo el balneario predilecto hasta la ocupación chilena durante la Guerra del Pacífico (Huapaya, 2003).

Entre los años 1830 y 1850, con el fin de unir Lima y el Callao, se introdujo el ferrocarril. Seguido a ello, se llevó a cabo una ampliación de la vía férrea entre los años 1850 y 1880, lo cual permitió la comunicación entre los balnearios de Barranco (1860), Chorrillos (1858) y Miraflores (1857) con Lima, y con el balneario de La Punta, en el Callao (1895). Cabe decir que, en 1870, se formó el balneario de Ancón —uno de los más relevantes de la época— en una playa situada a 30 kilómetros al norte de Lima. Este desarrollo estaba vinculado a un proyecto de vía férrea que uniría Lima con Huacho; sin embargo, este último no pudo concluirse (Sáenz, 2005).

Figura 6

Baños de La Punta



Nota: Tomado de *República Peruana 1900* [Álbum de fotos], (p.58), Biblioteca Nacional del Perú, 1900.

3.3.4 | Tercera etapa (1880-1921)

Ciudad axial

En este periodo, distinguido por el desarrollo de una ciudad axial o ciudad afrancesada, se realizó el trazo de las alamedas Grau y Alfonso Ugarte y las plazas circulares que se edifican sobre ellas, las cuales dan origen a una trama radial que reafirma la pauta de su expansión futura: al oeste y sur (hacia el puerto y los balnearios) (Ludeña, 2009). El crecimiento de barrios populares como La Victoria, el Rímac y Barrios Altos, junto con las áreas de expansión hacia el sur, evidencian la coexistencia de dos ciudades que evolucionan de manera paralela bajo una lógica de exclusión. En el Plan del centro de Lima se subraya que “es entonces también que se sedimenta el germen de la ciudad moderna y sub-urbana, sustituyendo, en las zonas de expansión para las clases acomodadas, el viejo modelo de trama continua y homogénea del damero regular” (Ortiz de Zevallos, 1987, p. 16). Ludeña (2002) también destaca lo siguiente:

Tras la demolición de las murallas, Lima empezó a experimentar al mismo tiempo un proceso complejo y contradictorio de desestructuración y afirmación del centro: por un lado, la tendencia al abandono del área central de la ciudad como lugar de residencia, mientras que por otro, la reafirmación de los atributos de una nueva centralización que expresara las demandas oligárquicas de una estructura de poder centralizada y autoritaria. Seguir viviendo en el área central o abandonarla para residir en la periferia: he ahí el dilema en el que empezó a debatirse la élite social limeña desde mediados del siglo XIX con su fascinación por Chorrillos y, más tarde, al inicio del siglo XX, con su interés de residir en los balnearios como La Punta, Miraflores o Barranco. (p. 49)

Importancia del ferrocarril y el tranvía

Como se mencionó anteriormente, el ferrocarril permitió un desplazamiento más rápido hacia los balnearios cercanos a Lima. Vega Centeno sostiene que las clases sociales de mayor poder adquisitivo fueron las primeras en beneficiarse de este medio de transporte. Asimismo, el autor afirma lo siguiente:

Los vínculos entre Lima y los pueblos de Chorrillos, Miraflores y Barranco, a fines del siglo XIX e inicios del siglo XX, se intensificaron, lo que motivó el desarrollo de residencias secundarias y sus servicios complementarios en dichos lugares. (Vega Centeno, 2005, p. 123)

Figura 7

Estación "Monserate"



Nota: Tomado de República Peruana 1900 [Álbum de fotos], (p.33), Biblioteca Nacional del Perú, 1900.

Figura 8

Estación de Santa Rosa, Callao



Nota: Tomado de República Peruana 1900 [Álbum de fotos], (p.57), Biblioteca Nacional del Perú, 1900.

“En 1906 se pone en servicio el tranvía eléctrico que con siete rutas y 40 km de vía conecta los diversos barrios de la ciudad” (Panfichi, 2004, p. 35). Cabe decir que, previo a la introducción de los tranvías eléctricos, ya existían dos servicios de tranvías de “tracción a sangre”, cuyas rutas eran de Barranco a Chorrillos y el de Lima hasta Magdalena.

Figura 9

Tranvía eléctrico



Nota: Tomado de Archivo Courret Hermanos (s.f.), Biblioteca Nacional del Perú.

3.3.5 Cuarta etapa (1920-1930)

Ciudad Irradiada

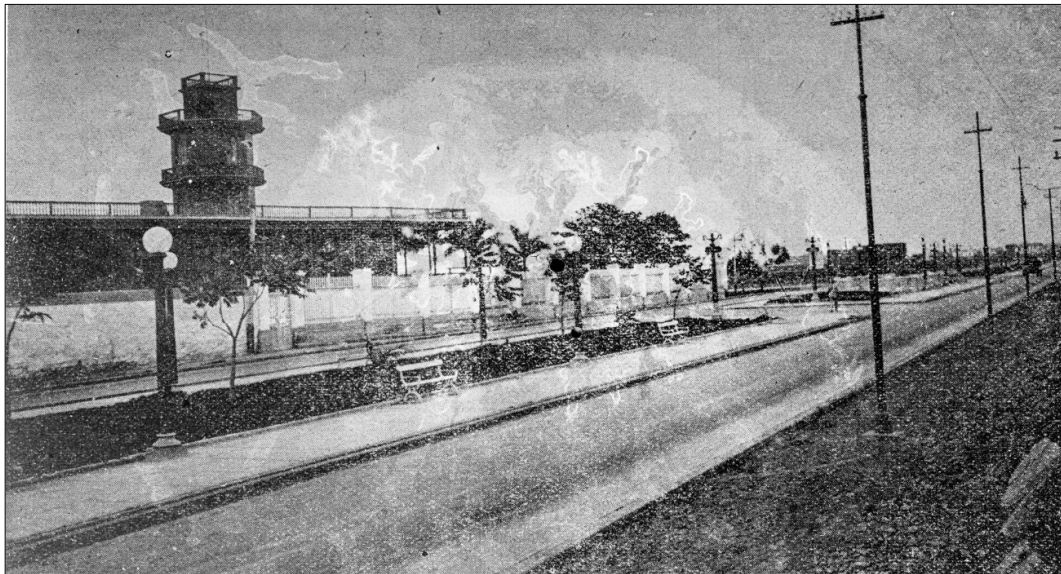
Este periodo es denominado por el Plan del centro de Lima (1987) como *Ciudad Irradiada*. Se desarrolló durante el “Oncenio” de Leguía (1919-1930). En este tiempo se llevaron a cabo numerosas transformaciones en el paisaje urbano de Lima. Asimismo, comenzó la expansión hacia el sur y se iniciaron grandes ciclos constructivos, incluyendo el diseño y la ejecución de amplias avenidas de *circunvalación*, de *penetración* y de *conexión interurbana* (Ramón, 2004). La avenida Arequipa —otrora avenida Leguía— estableció una mejor conexión entre Miraflores y Lima.

La concreción de este eje vial tendrá un enorme impacto en el crecimiento de la ciudad, que se orientará hacia la urbanización entre la capital y sus balnearios

del sur, dando lugar a la generación de valor urbano para el conjunto de haciendas situadas a lo largo del recorrido de seis kilómetros de esta avenida. (Vega Centeno, 2005, p.126)

Figura 10

Av. Leguía (hoy Av. Arequipa)



Nota: Tomado de *Archivo Courret Hermanos (s.f.)*, Biblioteca Nacional del Perú.

Resulta relevante precisar que en este periodo surgieron “nuevos balnearios tales como los de Miraflores, San Miguel y La Perla, que aunque ya existían como lugares de descanso, es en dicha época en que se les dota de instalaciones de baños” (Huapaya, 2003, p. 31).

Sumado a ello, Vega Centeno (2005) sostiene que un factor clave en el crecimiento de la ciudad ha sido la tendencia de ciertos grupos sociales a trasladarse desde la capital hacia residencias en balnearios cercanos, buscando un entorno suburbano con áreas verdes y proximidad al mar; asimismo, afirma que “balnearios como Miraflores o Barranco al igual que pueblos como Chorrillos y Surco tuvieron dinámicas relativamente autónomas de Lima y luego se integraron como subcentros residenciales” (p. 145).

Tabla 3*Edificaciones y obras representativas de este periodo*

Teatro Forero (Municipal)	(1920)
Vías de Circunvalación (Av. Grau, Alfonso Ugarte)	(1928)
Vías de penetración (Av. 28 de julio)	(1906)
Vías de contacto con otros centros urbanos (Brasil, Leguía, Progreso)	(1921)
Avenida Leguía (Arequipa)	(1921)
Monumento a San Martín	(1921)
Museo de Arte Italiano	(1924)
Museo de Arqueología	(1924)
Avenida del Progreso (Colonial)	(1924)
Paseo Colon	(1928)
Avenida Alfonso Ugarte	(1928)
Parque de la Reserva (ciudad jardín)	(1929)
Palacio Legislativo	(1930)
Reconstrucción Palacio de Gobierno	(1926-38)
Palacio de Justicia	(1926-39)

Nota: Adaptado de *El guión de la cirugía urbana: Lima 1850-1940* (p. 20), por R. Joffré, 2004.

3.3.6 Quinta etapa (1930-1960)

Ciudad Expansiva

Ludeña (2002) resalta que en 1931 la población de Cercado-La Victoria-Barrios Altos se había incrementado en 57,6% respecto al año 1920, con 272.742 habitantes. Sin embargo, el distrito de Miraflores en ese mismo periodo experimentó un crecimiento de 373,3% con un total de 25.972 habitantes. Ello se debe a:

la elección de la zona sur de Lima como el área preferente de expansión urbana para los sectores medios altos y la oligarquía que había decidido abandonar el centro histórico de la ciudad. (Ludeña, 2002, p. 55)

Luego de la caída del régimen de Leguía, la dirección del crecimiento urbano de Lima no experimentó cambios significativos. A mediados de la década de 1940, se consolidaron importantes proyectos para abastecer a una ciudad mucho mayor que la de 50 años antes. Se construyó el gran Mercado Mayorista y se abrieron importantes

ejes viales como la avenida Aviación, facilitando la urbanización de las zonas circundantes, incluidas las áreas del fundo El Pino (Vega Centeno, 2005).

Ortiz de Zevallos en el Plan del centro de Lima (1987) resalta que un proyecto importante de transformación urbana fue el Plan Piloto de Lima de 1949, que buscó reestructurar la ciudad según las propuestas del urbanismo progresista. Se estableció una zona industrial a lo largo de los ejes que conectan Lima y Callao (avenidas Colonial, Argentina y Venezuela), y se construyeron "unidades vecinales" para trabajadores siguiendo el modelo anglosajón, atendiendo a las presiones sociales de este segmento de la población.

Vega Centeno (2005) señala que un rasgo distintivo de esta época fue la intensa migración desde el interior del país, atraída por el desarrollo industrial de Lima, lo que originó asentamientos informales o invasiones en terrenos estatales, especialmente en áreas marginales como cuevas y márgenes de ríos. También afirma que este fenómeno fue crucial para el desarrollo urbano de la ciudad. Aunque Lima ya contaba con una proporción de migrantes cercana al 40% en 1930, los flujos migratorios aumentaron significativamente entre 1940 y 1970. La urbanización espontánea se convirtió en uno de los patrones de crecimiento más importantes, orientándose principalmente hacia la periferia y ocupando los desiertos alrededor de los valles de Lima.

Otro fenómeno descrito por Calderón (2005) está referido a la densificación del centro de Lima: "el desplazamiento de los sectores de mayores ingresos a los balnearios del sur dejó para la plebe el Centro de Lima, el cual se densificó mediante el incremento de las rentas que permitía el negocio de los tugurios" (p. 78).

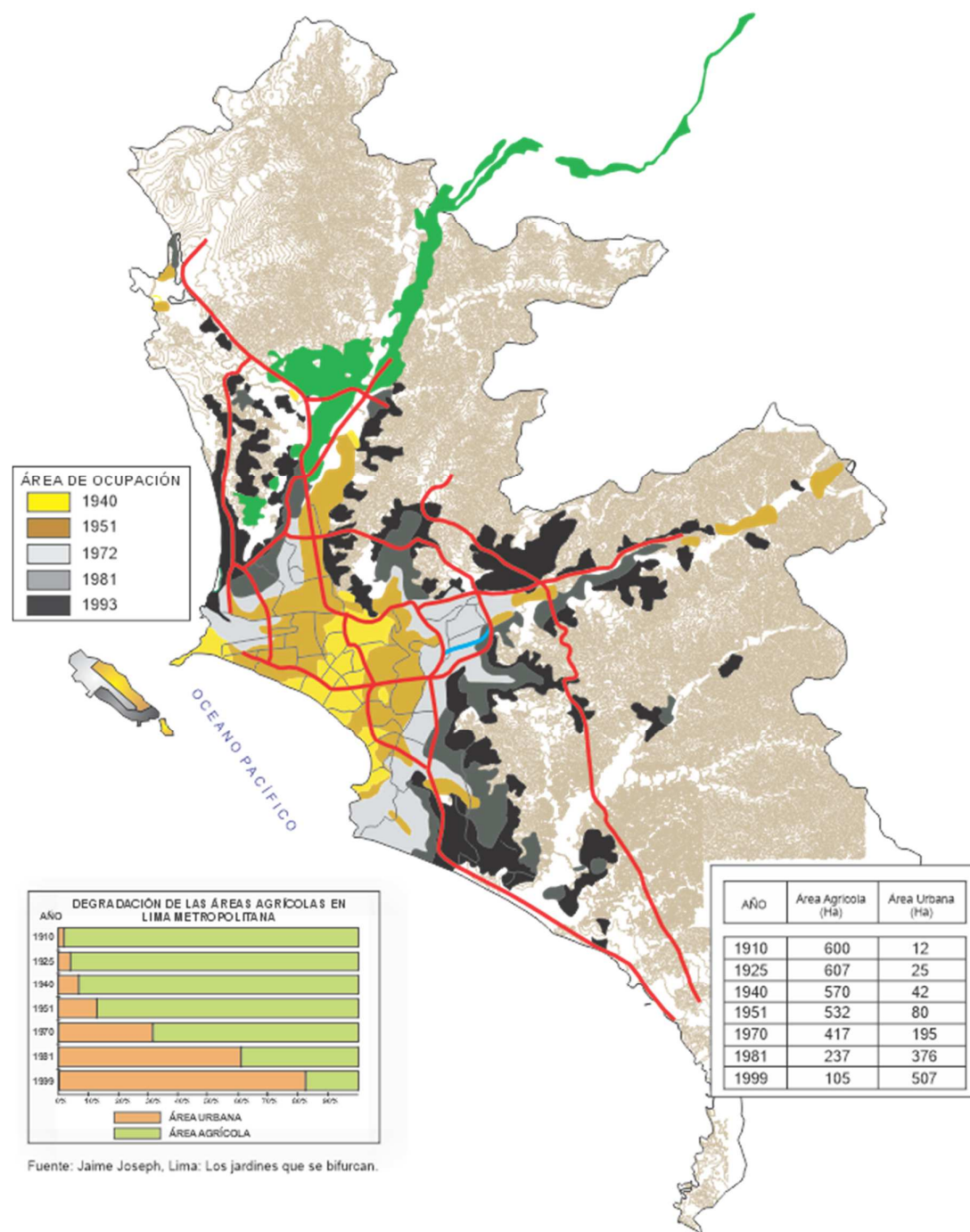
Es necesario puntualizar que entre 1948 y 1960, en un periodo de 12 años, se formó el 74% de las barriadas existentes en 1960. Este fenómeno se debe al proceso de migración y urbanización acelerada que experimentó el país, centrado principalmente en Lima (Calderón, 2005).

Durante esta etapa, Lima no solo ocupó el valle del Rímac, sino que también se expandió hacia los desiertos colindantes. El Estado adoptó un rol pasivo en la orientación del crecimiento urbano. El proyecto más ambicioso fue la creación de la ciudad satélite de Ventanilla en la década de 1950, al sur del Callao. Sin embargo, debido a la falta de centros económicos cercanos y a un sistema de movilidad eficiente,

esta área tardó 40 años en consolidarse como un polo de crecimiento urbano (Vega Centeno, 2005).

El período formativo de las barriadas entre 1913 y 1960 se caracteriza por dos etapas: una de crecimiento gradual y otra explosiva a partir de 1948, coincidiendo con la inmigración a Lima y la política asistencial y clientelista del general Odría. Las principales formas de acceso al suelo fueron la invasión y la ocupación gradual. También se formaron algunas barriadas a partir de previas relaciones de inquilinato, motivadas por estrategias de rentabilidad de los propietarios, mientras que pocas barriadas se crearon por reubicación de la autoridad. En todos los casos, en diversos grados, se incurrió en acciones ilegales y clandestinas (Calderón, 2005).

Entre las décadas de 1950 y 1960, Ancón se convirtió en el balneario más importante del país debido a su distancia de Lima, ya que la expansión urbana de la capital transformó los balnearios cercanos en barrios periféricos. El crecimiento desmesurado de Lima hacia el norte impulsó a la aristocracia limeña a trasladarse hacia el sur, a Santa María del Mar, una zona que ya contaba con balnearios importantes como Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolo y Pucusana. Un fenómeno similar ocurrió con el balneario de Santa Rosa, ubicado inmediatamente al sur de Ancón (Sáenz, 2005).

Figura 11*Expansión urbana de Lima*

Nota. Adaptado de Joseph, Castellanos, Pereyra y Aliaga (2005, p. 435).

3.3.7 Sexta etapa (1960 - hasta la actualidad)

Ciudad Reutilizada

Expansión de la ciudad alrededor de grandes ejes viales

Para la década de 1960, Lima se había transformado en centro urbano con grandes superficies de baja densidad y edificaciones de uno o dos pisos. Durante el gobierno militar de Juan Velasco Alvarado se destinaron nuevas áreas de expansión. El Plan de Desarrollo Metropolitano, de 1972, contenía un nuevo esquema vial que articulaba los valles Chillón y Lurín con el centro urbano (Vega Centeno, 2005).

Vega Centeno señala que, a diferencia del fallido proyecto de Ventanilla, la implementación de los ejes viales facilitó la orientación del crecimiento poblacional en torno a estos ejes. El autor afirma lo siguiente:

No solo la urbanización espontánea se vio beneficiada con este plan vial, sino que su existencia permitió valorizar los terrenos de fundos situados a lo largo de la vía, los cuales posteriormente se transformaron en urbanizaciones dirigidas a nuevos habitantes de la ciudad, pero con mayores (medianos) recursos económicos. (Vega Centeno, 2005, p. 134)

En el Plan del centro de Lima, Ortiz de Zevallos subraya lo siguiente:

Los años 60, 70 y 80, en los que Lima ciudad termina de ocupar su asiento geográfico a expensas de su base ecológica, se encarga de cubrir todos los vacíos urbanos ya no centrales que quedaban en el distrito. (Ortiz de Zevallos, 1987, p. 18)

Villa El salvador

En 1971, frente al surgimiento de nuevas y significativas ocupaciones ilegales en la zona de Pamplona, en terrenos cercanos a 'Ciudad de Dios', el gobierno decidió gestionar el crecimiento de Lima mediante una extensa reubicación. Se proyectó la construcción de un pueblo joven de grandes dimensiones, en el que se requería la participación activa de la población. Nace así la "Comunidad Urbana Autogestionaria de Villa el Salvador" que acoge a más de veinte mil personas desde sus comienzos y que en definitiva, influyó en el proceso de urbanización de la ciudad a través del eje vial que se habilitó (Vega Centeno, 2005).

San Juan de Lurigancho

La década de 1980 abre un tercer eje de crecimiento hacia San Juan de Lurigancho, al este de la ciudad.

En el estudio de Vega Centeno (2005), se señala que en la década de 1980, la concepción de la imagen urbana de la ciudad cambió con la expansión de la urbanización espontánea en los conos de deyección andinos, diferenciando claramente entre el núcleo central y las áreas periféricas como el Cono Norte, Cono Sur y Cono Este. Estas zonas, con distritos en desarrollo reciente, vieron un aumento en las ocupaciones informales, superando las áreas planificadas.

La metrópoli se expandió para incluir tres valles y una parte del desierto circundante, delimitada por los ríos Chillón, Rímac y Lurín. En este proceso, las clases medias y altas se trasladaron de zonas tradicionales como Magdalena, Miraflores y Barranco hacia el sector este, facilitando el crecimiento de áreas como Monterrico y La Molina, en busca de exclusividad social (Vega Centeno, 2005).

Modelo neoliberal y gestión del suelo

Durante los gobiernos de Alberto Fujimori (1990-1995 y 1995-2000), se adoptó un modelo económico neoliberal orientado hacia las exportaciones y caracterizado por una amplia desregulación. Sin embargo, la esperada participación del sector privado en la vivienda no se materializó, a pesar del crecimiento económico promedio anual del 7% registrado entre 1993 y 1997, resultado del Programa de Ajuste Económico (Calderón, 2005). Además, "las políticas de gestión del suelo agrícola, tras un momento de protección, dieron paso a su comercialización libre con el consiguiente aumento de la ilegalidad" (Calderón, 2005, p. 159).

En julio de 1995, al inicio del segundo mandato de Fujimori, se promulgó la Ley de Tierras (Ley 26505). Esta ley eliminó todas las restricciones para la venta de terrenos agrícolas, incluyendo las declaraciones municipales de intangibilidad. Según el artículo 3 de esta ley:

Las garantías previstas en los artículos 70 y 88 de la Constitución Política significan que por ningún motivo se podrá imponer limitaciones o restricciones a la propiedad de las tierras distintas a las establecidas en el texto de la presente ley. (Calderón, 2005, p. 152)

Calderón (2005) señala que esta ley tuvo efectos significativos en el submercado ilegal de tierras, ya que eliminó, al menos parcialmente, una de las fuentes de ilegalidad: la legislación municipal que impedía su comercialización (p. 152).

Vega Centeno (2005) indica que, simultáneamente, se desarrolló un "patrón de densificación" en el centro de la ciudad. Este proceso no se manifestó tanto en términos residenciales, sino más bien en la concentración alrededor de mercados y centros de servicios. El autor afirma lo siguiente:

Este fenómeno no ocurre exclusivamente alrededor del centro político, ubicado en la llamada “Lima cuadrada”, sino también en zonas-nodales situadas en Miraflores, Barranco o Magdalena, es decir, los antiguos balnearios de la ciudad. (Vega Centeno, 2005, p. 138)

Dicha dinámica urbana, caracterizada por el deterioro y el hacinamiento, ha llevado a investigadores como Ludeña (2010) a describirla como “calcutización” o, en todo caso, a enfatizar su condición de “ciudad del desborde popular sin límites” (Ludeña, 2010, p. 76).

En este escenario, surgieron mercados llamados “campos feriales”, con infraestructuras mínimas, que ofertaban productos de bajo costo y variada calidad, incluidos productos importados. Entre ellos, se pueden mencionar Las Malvinas, Polvos Azules y Polvos Rosados (Vega Centeno, 2005).

Multiplicación de centros nodales y el acceso a los nuevos flujos

Para 1990, la metrópoli se caracteriza por una notable predominancia de una lógica popular, que se manifiesta en la ocupación y densificación de áreas donde se pueden obtener ingresos mediante el comercio, los servicios o las industrias de pequeña escala (Vega Centeno, 2005). Asimismo, la implementación de políticas neoliberales a inicios de la década de 1990 incluyeron la supresión del papel de las empresas estatales y la flexibilización del mercado laboral, profundizando la desigualdad al favorecer la liberalización y la privatización (Cardoso, 2001).

Chion (2002) observa cómo el desarrollo de actividades informales aumenta enormemente en el país de la mano del crecimiento del sector financiero y el de energía, comunicaciones y transporte.

En este contexto particular, el capital inmobiliario privado vuelve a retomar el rol de principal productor del espacio urbano, que durante el período anterior había abandonado. Uno de los cambios más significativos que experimentará la ciudad será la transformación del distrito de San Isidro, que pasará de ser un espacio residencial de sectores altos a superponer las lógicas de un centro financiero. Chion (2002) menciona que para el año 1996 el distrito de San Isidro ya tenía la más alta concentración de empleos informacionales, con el 30% del total de Lima.

De acuerdo a Calderón (2005) “el mercado inmobiliario y de suelo acentuó su orientación hacia una oferta reducida. Para los sectores de altos ingresos se pusieron en venta edificios de departamentos, en las zonas residenciales ubicadas al sureste” (p. 160).

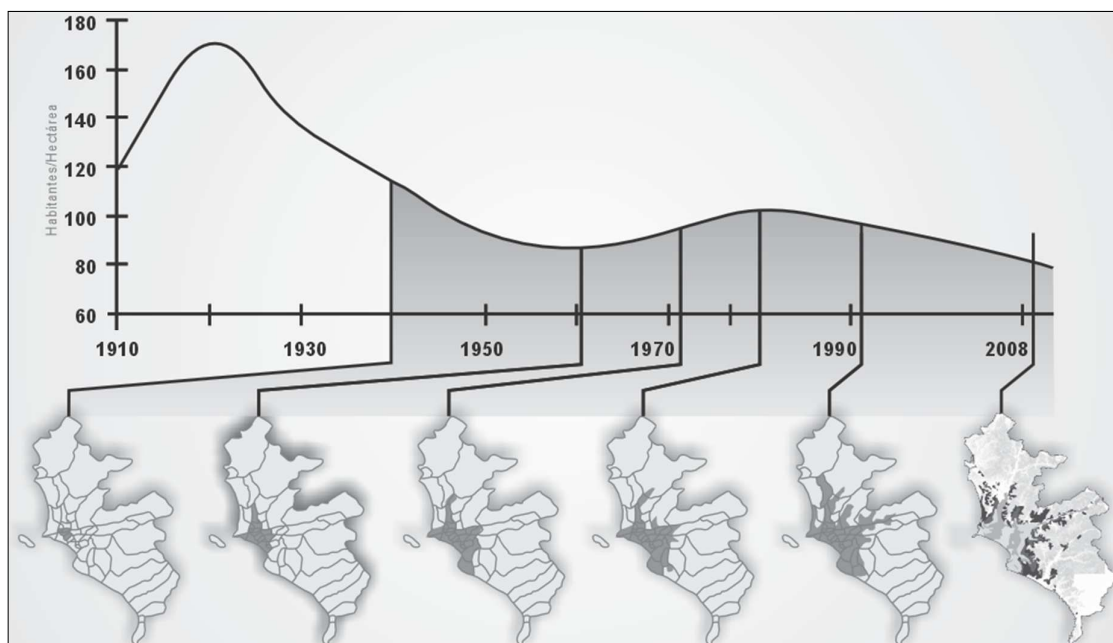
Boom de Centros comerciales

Vega Centeno (2005) sostiene que el caso más notable del boom de centros comerciales es el Jockey Plaza. Indica que este gran centro comercial, de dimensiones de *mall* norteamericano, aprovecha la gran intervención vial de inicios de la década de 1990 que habilita varios pasos a desnivel entre la avenida Javier Prado y las vías de evitamiento y la autopista Panamericana Sur para situarse al encuentro de estas importantes arterias de la metrópoli. Asimismo, Vega Centeno afirma lo siguiente:

Lima se ha transformado de manera importante en los primeros años del siglo XXI en materia de infraestructura vial y en lo referente a la generación de nuevas economías de aglomeración alrededor del comercio y el uso del tiempo libre (...) El panorama contemporáneo ofrece entonces una ciudad que por una parte ha desarrollado centros nodales con clara iniciativa del capital inmobiliario, pero que van de la mano con el desarrollo de otros centros que de manera espontánea y transitoria se apropian de los espacios de flujos para reconvertirlos en espacios públicos que a su vez engendren economías de aglomeración que permitan la supervivencia de los sectores populares, que representan más de las dos terceras partes de la población de la metrópoli. (2005, pp. 142-143)

Figura 12

Evolución de la densidad de Lima



Nota: Adaptado de *Densificación habitacional. Una propuesta de crecimiento para la ciudad popular* (p. 21), por Programa Urbano-Desco, 2005, Desco.

Tabla 4*Población de Lima*

Población de Lima	176.500	(1920)
Población de Lima	373.900	(1931)
Población de Lima	533.600	(1940)
Población de Lima	835.000	(1951)
Población de Lima	1.262.100	(1961)
Población de Lima	3.573.227	(1981)
Población de Lima	6.271.530	(2000)
Población de Lima	7.605.742	(2007)

Fuente: INEI - CPV2007
Elaboración propia. 2008

Cambios en el espacio físico de Lima

La vivienda en urbanizaciones cerradas está estrechamente vinculada al uso de áreas comunes, para el esparcimiento y la vida en “comunidad”. Por otra parte “propicia la legitimación del espacio propio mediante mecanismos palaciegos y presencias físicas simbólicas de solución estética” (Méndez, 2002, p. 495).

A partir de la década de 1990, el modelo neoliberal que dio pie a la desregulación y privatización ha generado la multiplicación del “suelo a urbanizar”, cuya demanda se ha exacerbado, generando un crecimiento exponencial en el valor del suelo.

En paralelo a este proceso de urbanización descontrolada, se generan áreas circundantes en las que la vivienda precaria es la característica principal (ciudad dual). Los servicios básicos son escasos pero ofrecen oportunidades de empleo temporal en servicios de vigilancia, limpieza y mantenimiento de la urbanización cerrada.

Microprocesos urbanos en la provincia de Cañete

Al impacto generado por la autopista Panamericana Sur y el boulevard de Asia, en la generación del proceso urbanizador de nuevas zonas residenciales e instalaciones de ocio y tiempo libre debemos añadir a proyectos que, por su número y envergadura impactarán con un aumento en la demanda de terrenos y cambios en las valoraciones del patrimonio, reducción / eliminación del espacio para uso agrícola y el incremento en la demanda por nuevas áreas de servicio.

El Boulevard de Asia

Ubicado en el kilómetro 97.5 de la Panamericana Sur, el Boulevard de Asia constituye uno de los hitos más relevantes en la transformación reciente del litoral limeño.

Inaugurado en 2001, este complejo comercial y de entretenimiento ha funcionado como un catalizador clave del proceso de litoralización en el sur de Lima, impulsando la valorización del suelo costero, la expansión de proyectos inmobiliarios de alta gama y la consolidación de Asia como un polo de segunda residencia vinculado al lujo y al ocio privado. Su emergencia marcó un punto de inflexión en la configuración territorial de la zona, orientando su desarrollo a las demandas y estilos de vida de las élites urbanas.

Concebido como un espacio multifuncional, el Boulevard integra una oferta de servicios que incluye multicines, galerías de arte, cafeterías de marca, restaurantes gourmet, tiendas por departamento, discotecas, bares temáticos y boutiques de lujo. Muchos de estos servicios no solo responden a criterios de funcionalidad o entretenimiento, sino que refuerzan prácticas de distinción social vinculadas a los gustos y códigos simbólicos de los sectores socioeconómicos altos, particularmente aquellos que veranean en los exclusivos balnearios privados de Asia.

Aunque formalmente se trata de un espacio de acceso público, su configuración material y simbólica produce diversas formas de exclusión. Los mecanismos de control, los precios elevados, las normas de comportamiento implícitas y la estética del consumo selectivo generan barreras que restringen el uso libre y cotidiano por parte de la población residente en zonas aledañas, como el centro poblado Santa Cruz de Asia. En este sentido, resulta pertinente recuperar la noción de espacio público de Bourdieu (1998), quien advierte que “el espacio público no se define solo por su accesibilidad física, sino por las condiciones sociales que permiten o limitan su apropiación”. Bajo esta perspectiva, el Boulevard opera como un enclave de acceso desigual, donde el litoral —legalmente protegido como bien público— se ve social y culturalmente privatizado.

Así, el Boulevard no solo funciona como epicentro comercial y recreativo para las clases altas, sino que también actúa como un agente estructurante del territorio. Articula un modelo de urbanización costera orientado a la exclusividad, intensifica los procesos de segregación socioespacial y refuerza una narrativa de litoral como destino exclusivo de recreación y consumo de élite. Esta paradoja —entre la apertura formal del espacio y su apropiación restringida— sintetiza las tensiones inherentes al modelo de litoralización neoliberal que se consolida en Asia, anticipando el fenómeno de balnearización que se abordará en el siguiente apartado.

Grandes Inversiones Privadas

Perú LNG. Planta de Licuefacción: Pampa Melchorita (Pampa de 5 Cruces o Pampa de Vitoco o Pampa de Concón. En Pisco-Chincha-Cañete mil quinientos millones de dólares, de un total de tres mil ochocientos millones, incluyendo un terminal marítimo.

Gran parte de esos proyectos se encuentra detallada en el Plan Urbano de la Provincia de Cañete, elaborado en 2008.

- Mega emprendimiento La Joya de Asia, que desarrollará viviendas de lujo sobre una superficie de 450,000 m².
- Western BHP Billiton Tintaya S.A, BHP Billiton Australia / Uk Exploración Santa Cruz de Flores (cobre).
- El Centro Comercial Sur Plaza Boulevard (SPB), con más de 220 operadores.
- CELEPSA. Hidroeléctrica El Platanal, la planta generadora se localiza en san Juanito (Zúñiga) y la represa en Capillucas-Chichcay (Yauyos) y el embalse de una laguna en Tanta (Yauyos).

Figura 13

Proyectos inmobiliarios en la zona de Sarapampa (Asia)

Sánchez Paredes Km 100 Terreno	Mirador de Asia Km 107 200 casas Rolando Ruidias	Las Terrazas Condominio Km 109 96 casas Revolutions
Crystal Lagoons Km 100 550 casas Grupo Musiris-Crystal Lagoons	Panorama de Asia Km 107 500 casas Inmobiliaria Taurus	Vista Pacífico Km 109 Hotel de 60 Bungalows Revolutions
Proyecto Inmobiliario Km 102 150 casas Familia Dyer	Las Olas de Asia Km 107 164 casas Alca SAC	Ventanas del Mar Km 109 72 casas Revolutions
	Asia del Sol Km 108 170 casas Empresa Desarrolladora del Pacífico	Proyecto de Condominio Km 109 50 casas BBVA Banco Continental
	Asia del Mar Km 108 170 casas Empresa Desarrolladora del Pacífico	Club de Playa Km 110 100 Bungalows Derrama Magisterial

Nota. Tomado de *Plan Urbano en Red de la Provincia de Cañete, Municipalidad Provincial de Cañete*, por Arroyo y Mendoza, 2008.

Elaboración propia. 2008

CAPÍTULO IV

BALNEARIZACIÓN DE ASIA Y LA RECONFIGURACIÓN DEL ESPACIO URBANO (1986-2008)

4.1. Estructura Territorial y Evolución de la Ocupación del Espacio

El distrito de Asia, ubicado entre los kilómetros 92.5 y 118.5 al sur de Lima, en la provincia de Cañete, se extiende desde el litoral hasta el límite con los distritos de Coayllo y Quilmaná al este. Este territorio, con una altitud promedio de 18 m.s.n.m., se caracteriza por un clima irregular, influenciado por ciclos históricos de sequía y un ligero incremento en el caudal del río Asia durante los meses de verano.

La cuenca del río Omas, situada en la vertiente del Pacífico, se encuentra entre las cuencas de los ríos Mala y Cañete. Este río se origina en los altos cerros de Puchicampampa, Ocupampa, Maurugua y Quishuar, a unos 4,600 metros sobre el nivel del mar. La cuenca se caracteriza por un clima desértico, con precipitaciones escasas y un nivel freático que varía entre 0.6 y 25 metros, lo que permite la existencia de aproximadamente 200 pozos subterráneos. Los suelos de la región son diversos, incluyendo suelos aluvio-coluviales, pampas desérticas y zonas salinizadas.

El valle de Asia tiene una rica historia arqueológica, con sitios que datan del Precerámico y el Intermedio Temprano. Antes de la invasión inca, los coayllos habitaban la región y luego se aliaron con los incas en sus campañas de conquista. La región adquirió importancia estratégica con la construcción de la ciudad de Incahuasi y la sede administrativa de Uquira, lo que permitió a los incas controlar los valles costeros y acceder a rutas de comunicación y recursos mineros cruciales.

La franja costera de Asia, de unos 26 kilómetros, presenta una diversidad de paisajes: al norte, con humedales y formaciones rocosas; en el centro, una pampa desértica y campos de cultivo, y al sur, acantilados que marcan el límite con Cerro Azul. Este litoral ha sufrido transformaciones significativas debido al desarrollo de balnearios privados, que han impactado negativamente en los humedales y en la pesca artesanal, especialmente en la zona de "Pasamayito". La urbanización intensiva en Asia ha modificado tanto el paisaje como el ecosistema, reduciendo la biodiversidad y alterando el uso tradicional del suelo, con efectos adversos sobre las actividades económicas locales como la pesca.

El término "Coayllo" tiene raíces en las lenguas quechua y aymara, reflejando la influencia cultural en la región. Aunque la creación política de Coayllo como distrito data de 1857, su historia se remonta a tiempos preincaicos. Los coayllos, originarios del

altiplano, fueron reubicados en la costa por los incas, quienes, tras años de conflicto con los guarcos, asignaron tierras a los coayllos en la margen derecha del río Cañete. Durante el período colonial, Coayllo formó parte del repartimiento de tierras otorgado al encomendero Antonio de Vera Navarro.

En la época republicana, la Guerra del Pacífico (1879-1883) tuvo un impacto significativo en la región, con la ocupación temporal por tropas chilenas, lo que desató represalias como incendios y fusilamientos. A inicios del siglo XX, las grandes extensiones de tierra continuaron en manos de unas pocas familias, consolidando una clase dominante regional. Con el incremento del cultivo de algodón a partir de 1930, debido a la demanda y mejores precios tras la crisis de 1929, se fortaleció la concentración de tierras y el poder político de estas élites, como la familia Asín en Mala (Arroyo, 1981).

En 1964, la Ley 15112 estableció el Distrito de Asia a partir del territorio de Coayllo, marcando un hito en la reconfiguración territorial de la región. La Reforma Agraria de 1969, implementada por el gobierno del General Juan Velasco Alvarado, transformó radicalmente la propiedad de la tierra y la estructura socioeconómica, particularmente en la costa peruana. En el valle de Cañete, más de 120 fundos privados fueron convertidos en 16 Cooperativas Agrarias de Producción (CAP), que abarcaron más de 10,000 hectáreas y agruparon a unos 2,600 agricultores. Sin embargo, la ineficacia en la gestión y la crisis agrícola de los años 80 precipitaron el colapso de estas cooperativas. Con el tiempo, las CAP se fragmentaron en Cooperativas Agrarias de Trabajadores y posteriormente en Cooperativas Agrarias de Usuarios (CAU), donde cada agricultor gestionaba su parcela de manera independiente, aunque algunas actividades complejas permanecieron bajo control cooperativo.

Los residentes de la comunidad de Asia se localizan principalmente en los centros poblados de Capilla y Rosario. Esta comunidad limita al este con la Comunidad Campesina de Coayllo, al norte con la Comunidad Campesina de Mala y al sur con la Comunidad Campesina de Cañete. A pesar de que estas comunidades poseen extensas áreas de terrenos, mayormente eriazos o de bajo valor agrícola, su cercanía a Lima y las playas ha aumentado su valor para la expansión urbana y la construcción de balnearios. Además, el avance en la tecnología agrícola y el acceso a la carretera Panamericana han mejorado la viabilidad de estos terrenos para una agricultura de alto rendimiento.

Tabla 5*Población total de los distritos comprendidos en la cuenca del río Omas*

Distrito	Censo 1972	Censo 1981	Censo 1993	Censo 2007
Asia	2337	2681	3466	6618
Coayllo	1766	1075	1020	1031
Omas	995	819	757	656
San Pedro de Pilas	634	584	464	418

Fuente: INEI - CPV2007

Elaboración propia. 2008

En 1993, la provincia de Cañete presenta los siguientes indicadores de pobreza:

Tabla 6*Indicadores de pobreza de la provincia de Cañete (1993)*

Provincia	Desnutrición Crónica (%)	Mortalidad Infantil (por mil)	PEA Sin Profesión (%)	Viviendas con Techo Precario (%)	Viviendas Sin Agua (%)	Viviendas Sin Desagüe (%)	Viviendas Sin Electricidad (%)
Cañete	34.8	40.5	87.8	79.18	58.65	72.16	39.23

Fuente: INEI, 1993

Elaboración propia. 2008

4.1.1 Caracterización de los centros poblados

La Capilla de Asia La Capilla de Asia se caracteriza por ser una población urbana en rápida expansión. La mayoría de sus habitantes son jóvenes (15 a 35 años), y existe una clara distinción económica entre las áreas urbanas y las zonas urbano-marginales. La economía se basa en una gran oferta y demanda de bienes y servicios.

Santa Cruz de Asia La población de Santa Cruz de Asia se dedica principalmente a actividades agrícolas y pesqueras. En el ámbito agrícola, existen dos estratos sociales bien definidos: los pequeños propietarios rurales, que poseen un nivel económico bajo y los medianos propietarios.

Rosario de Asia Rosario de Asia, situado cerca del litoral, está habitado principalmente por pescadores. Urbanísticamente, presenta una disposición lineal con viviendas a ambos lados de la vía principal, donde también se desarrolla el comercio local. A diferencia de los pequeños propietarios rurales, que residen en centros poblados, los medianos propietarios se encuentran dispersos y practican una agricultura intensiva. Su nivel económico es de ingresos medios.

En relación al nivel educativo, solo el 33% ha completado la educación secundaria o posee estudios superiores.

Tabla 7

Población de Asia con secundaria completa o estudios superiores

Nivel Educativo que aprobó	Sexo		Total
	Hombre	Mujer	
Sin nivel	212	243	455
Educación Inicial	98	88	186
Primaria	906	1,016	1,922
Secundaria	1,538	1,192	2,730
Superior no Univ. Incompleta	126	123	249
Superior no Univ. Completa	120	143	263
Superior Univ. Incompleta	75	83	158
Superior Univ. Completa	102	115	217
Total	3,177	3,003	6,180
NSA :			438
			6,618

Fuente: INEI - CPV2007

Elaboración propia. 2008

El distrito de Asia presenta un índice de ruralidad del 43%.

Tabla 8

Población de Asia por ámbito y sexo

Área Urbano / Rural	Sexo		Total	Porcentaje
	Hombre	Mujer		
Área Urbana	1,919	1,863	3,782	57%
Área Rural	1,478	1,358	2,836	43%
Total	3,397	3,221	6,618	100%

Fuente: INEI - CPV2007

Elaboración propia. 2008

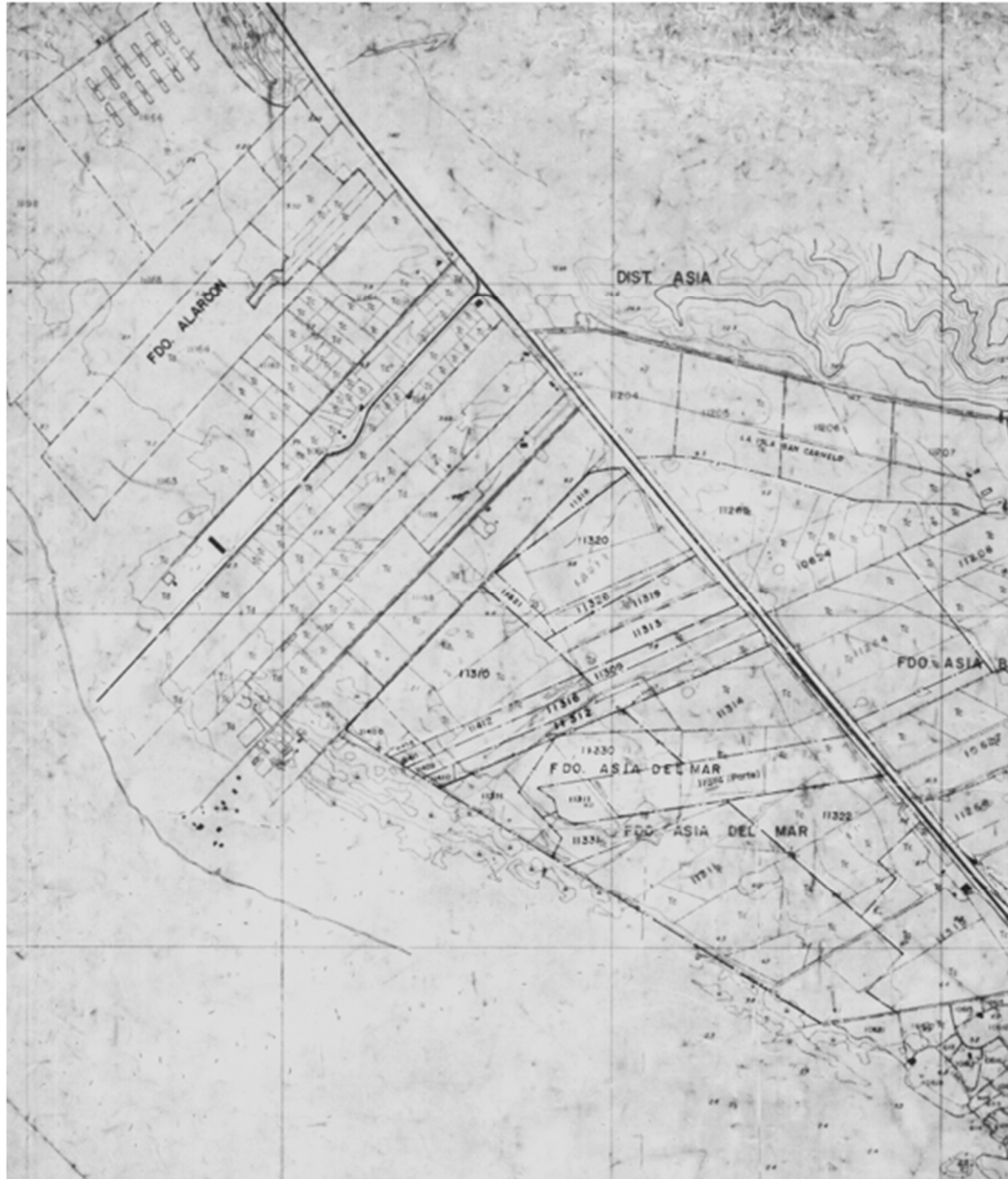
4.1.2 Ocupación del espacio y mercado de tierras en Asia

Los terrenos del Valle de Asia, hacia el año 1932, eran propiedad de la Comunidad Campesina de Asia y del Sr. Raúl Asín en lo que respecta a la mitad del valle bajo, quien luego vendería a Luis Pescheira. En 1969, la Reforma Agraria promovida por el gobierno militar de Juan Velasco Alvarado transformó la zona en la Cooperativa Asia Alta. Posteriormente, con la disolución de la cooperativa, las tierras fueron distribuidas entre los antiguos trabajadores, quienes se convirtieron en pequeños propietarios.

Según el catastro rural, en 1973 la zona central de Asia estaba fragmentada en parcelas destinadas a la agricultura.

Figura 14

Catastro rural 1973: Distribución de parcelas en la zona central de Asia.



Fuente: Municipalidad Distrital de Asia. Dirección de Obras Privadas, 2007

Desde 1986, la Comunidad Campesina de Asia ha jugado un papel crucial en la transformación urbana del Balneario de Asia, mediante la venta de terrenos a desarrolladores inmobiliarios. Sin embargo, estas transacciones han estado marcadas por problemas de transparencia y posibles actos de corrupción. El incremento en el valor de los terrenos, debido a su proximidad a las playas, ha intensificado los conflictos internos dentro de la comunidad, con descontento por la gestión ineficiente de los recursos obtenidos de las ventas.

4.1.3 La segregación y transformación espacial en el desarrollo de balnearios

El fenómeno del balneario, tal como lo describe Gil de Arriba (2000), se caracteriza por su complejidad, ya que está intrínsecamente vinculado a diversos procesos de transformación social, espacial y económica. Uno de los aspectos fundamentales de este fenómeno es su relación con la innovación médica, la adopción de prácticas higiénicas y el creciente interés por la salud en las poblaciones urbanas, especialmente desde la segunda mitad del siglo XIX. Estas preocupaciones dieron lugar a nuevas formas de sociabilidad y a la creación de rituales que transformaron actitudes, comportamientos y moralidades en la sociedad de la época.

La innovación social que acompañó a las prácticas balnearias no solo tuvo repercusiones en la economía y la producción, sino que también generó efectos significativos en el ámbito espacial. En este escenario, el desarrollo de actividades recreativas vinculadas al balneario impulsó la creación de espacios específicos a lo largo de las zonas costeras, estableciendo el modelo de balneario tal como lo conocemos hoy en día, profundamente ligado a su proximidad al litoral.

Es importante destacar que la apreciación positiva del clima y los ambientes marítimos, que son hoy en día factores clave en la elección de estos espacios, no se consolidó sino hasta el siglo XIX. Durante este periodo y las primeras décadas del siglo XX, las prácticas balnearias experimentaron una expansión significativa, coincidiendo con las primeras actividades recreativas de la burguesía. Un elemento crucial en este desarrollo fue la segregación social de los bañistas, que estableció patrones de exclusión basados en la ubicación geográfica. Mediante normas implícitas y horarios diferenciados, se evitaba la interacción entre bañistas de diferentes clases sociales, lo que reflejaba y reforzaba la estructura social de la época.

Así, las playas se convirtieron en espacios de ocio que no solo ofrecían recreación, sino que también actuaban como escenarios donde se manifestaban y consolidaban las representaciones espaciales y los intereses de las élites locales. Este fenómeno, por lo tanto, no solo debe entenderse como una transformación del paisaje físico, sino también como un reflejo de las dinámicas sociales y económicas que lo configuran.

4.1.4 Modelos de Expansión Urbana en Áreas Costeras

Knierbein (2005) caracteriza las playas urbanas de Río de Janeiro como "espacios diversos de ocio y recreación para una audiencia playera notable por su alta diversidad. En consecuencia, estas playas cumplen funciones integradoras como espacios públicos, y su relevancia ecológica también ha sido reconocida" (Knierbein, 2005, p. 13).

En contraste, los clubes privados en la costa limeña replican modelos de expansión urbana tipo "sprawl", originarios de Estados Unidos y estrechamente asociados con el estilo de vida estadounidense, que incluye una dependencia significativa del automóvil privado y otras características ideológicas.

Estos clubes privados adoptan un modelo de viviendas unifamiliares organizadas en perímetros amurallados y vigilados. Su ubicación cercana a la Panamericana Sur facilita el acceso económico al centro de la ciudad y al "boulevard" con comercios y servicios. Aunque los lotes son relativamente pequeños, se compensan con áreas compartidas diseñadas para actividades sociales, deportivas y recreativas.

Estos enclaves urbanos presentan altos niveles de autosegregación socioespacial, reflejando una gestión deficiente del espacio urbano por parte del gobierno local y otras instituciones.

Las nuevas urbanizaciones en la costa limeña comparten características comunes, tales como:

- Muro perimétrico.
- Estilos arquitectónicos que varían desde colonial hasta mediterráneo.
- Piscinas como elementos externos a las viviendas.
- Instalaciones deportivas como canchas de tenis, frontón, fulbito y gimnasios, que fomentan la cultura del deporte, la socialización y el establecimiento de relaciones comerciales.

Estas características arquitectónicas reflejan:

- Una percepción de seguridad en el interior de la urbanización, ofreciendo un entorno seguro para la familia.
- Un nivel de estatus económico elevado.
- Un espacio ordenado y zonificado, con servicios de seguridad.

4.1.5 Homogeneidad social

La homogeneidad social constituye un componente central en la configuración de los balnearios privados de Asia, dado que garantiza condiciones de convivencia alineadas

con los valores, estilos de vida y aspiraciones de sus residentes. Esta homogeneidad se consolida mediante una combinación de factores: ubicación estratégica frente al litoral, diseño urbano cerrado, y una clara orientación hacia sectores de altos ingresos. En estos espacios, la exclusividad no solo se manifiesta en términos de acceso, sino también a través de una arquitectura cuidadosamente estandarizada, que opera como soporte material de la distinción social.

El entorno construido y las dinámicas comunitarias refuerzan este carácter homogéneo. Aunque prevalece cierta distancia en las relaciones interpersonales, se promueve una vida comunal organizada en torno a eventos religiosos, reuniones sociales y festividades diseñadas para consolidar el sentido de pertenencia. La gestión interna del balneario, liderada por juntas de propietarios, desempeña un papel clave en la reproducción de esta lógica excluyente. Estas juntas no solo administran servicios comunes y velan por la seguridad, sino que también supervisan procesos como la venta o alquiler de viviendas, asegurando que los nuevos ocupantes compartan el perfil socioeconómico y cultural dominante.

Uno de los mecanismos más eficaces para asegurar esta homogeneidad es la regulación estética y constructiva. Cada balneario cuenta con un reglamento propio de construcción, el cual establece parámetros estrictos sobre los materiales, colores, volúmenes y acabados permitidos en las viviendas. Esta normativa no solo preserva la uniformidad visual del conjunto, sino que opera como un filtro simbólico que excluye cualquier alteración que pueda cuestionar la imagen de orden, limpieza y exclusividad. La junta directiva, en coordinación con comités especializados, revisa y aprueba cada plano de edificación o remodelación, y tiene la facultad de imponer sanciones a quienes infrinjan las normas.

Esta regulación privada adquiere un peso determinante ante la débil o permisiva intervención de la autoridad municipal. En algunos casos, como lo evidencia una carta enviada por el balneario Playa Blanca a la Municipalidad de Asia en 2002, los propios clubes residenciales solicitan que se exija la aprobación previa de sus comités de construcción antes de otorgar cualquier visado municipal, subordinando así la función pública de planificación urbana a una lógica privada de control estético y social. Esta situación pone de manifiesto la delegación informal —pero efectiva— del ordenamiento territorial a entidades privadas, lo que refuerza un modelo de urbanismo corporativo en manos de asociaciones exclusivas.

Figura 15

Carta del Balneario Playa Blanca Solicitando Reconocimiento Municipal de su Autorregulación Urbanística



Municipalidad Distrital de Asia
RECIBIDO
 FECHA: 30-05-07 N° REG. 884-02
 HORA: 3.15 PM.
 FIRMA: 

San Isidro, 28 de mayo del 2002

ACCPB-066/2002

Señores
MUNICIPALIDAD DE ASIA
Presente.-

ATENCIÓN: ING. REGULO NAVARRETE
JEFE DE LA OFICINA DE OBRAS

De nuestra consideración:

En base a las coordinaciones efectuadas con el Arq. Francisco Osorio C., Supervisor de Obras de nuestro Club y con la finalidad de apoyar la labor que ejecuta la Oficina de Obras del Municipio, mucho agradeceremos que para recibir los planos de construcción que presenten nuestros Asociados se exija que los mismos estén previamente aprobados por nuestro Comité de Construcción.

Para este efecto se adjunta nuestro Reglamento de Construcción de Viviendas.

Atentamente,


ROLANDO GONZALEZ NEUMANN
 Secretario del Consejo Directivo

*para asesorar a los
para m at*

30-5-2002



* Cero Bajor 100 Of. 302 San Isidro * T. 321 5158 Talcahuano 222-8014 E-mail: p-blanca@terra.com.pe

Fuente: Municipalidad Distrital de Asia. Dirección de Obras Privadas, 2007

4.1.6 El modelo de balneario en Asia

El desarrollo urbano en el distrito de Asia se ha articulado en torno a un modelo de “balneario privado” que reconfigura el litoral como espacio de consumo y descanso para las élites limeñas. Este modelo se basa en la propiedad horizontal y en un diseño cerrado que combina residencias privadas con áreas comunes controladas —infraestructura deportiva (cancha de tenis, piscina, gimnasio), jardines, malecones, clubes sociales— bajo la administración de asociaciones de propietarios. Estas asociaciones ejercen funciones que van desde la gestión de servicios hasta la vigilancia del cumplimiento de normas internas, reproduciendo un sistema de gobernanza autónomo frente al Estado.

Uno de los rasgos más significativos de este modelo es la estandarización arquitectónica, que opera como instrumento de distinción y como herramienta de control simbólico del espacio. Reglamentos internos detallan aspectos como el tipo de materiales, colores permitidos, altura de las edificaciones, disposición de ventanas, e incluso el tipo de vegetación. Estas reglas no son simplemente orientativas: su cumplimiento estricto es vigilado por comités de construcción, que imponen un patrón estético homogéneo destinado a preservar una imagen de orden y sofisticación. Esta regulación no solo produce uniformidad formal, sino que también actúa como mecanismo de exclusión cultural y social, desalentando cualquier expresión arquitectónica que escape al imaginario elitista del balneario.

La consolidación de este modelo ha estado acompañada por una expansión acelerada de proyectos inmobiliarios de lujo en el litoral sur, configurando lo que se denomina como proceso de balnearización: una forma intensiva de urbanización estacional basada en el consumo del paisaje, la fragmentación del territorio y la privatización progresiva del acceso al mar. La accesibilidad vehicular desde Lima a través de la autopista Panamericana Sur y el inicial bajo costo del suelo han favorecido esta dinámica. Sin embargo, este modelo ha generado una creciente segregación socioespacial: los balnearios se organizan como enclaves autosuficientes, amurallados frente a la población local, como en el caso del centro poblado Santa Cruz de Asia, situado frente a complejos como el Boulevard y Playa Blanca, pero apartado de sus beneficios simbólicos y materiales.

A pesar de que la ley peruana establece que el litoral es un bien público de libre acceso, en la práctica, los balnearios privados han establecido múltiples barreras —físicas, normativas y simbólicas— que restringen su uso a quienes no pertenecen a estos espacios cerrados. La estandarización arquitectónica, en este contexto, no es solo un ejercicio de diseño, sino una herramienta clave en la producción de un territorio

excluyente, donde el paisaje costero se convierte en un bien de consumo segmentado. Así, el modelo de balneario en Asia no solo transforma el espacio urbano, sino que reconfigura las jerarquías sociales en el litoral, naturalizando una forma de urbanización desigual y privatizada.

Figura 16

Balneario Los Flamencos, 2008



Fuente: Elaboración propia. Sobrevuelo del litoral, año 2008

4.1.7 El proceso de balnearización de Asia

El proceso de balnearización en la franja litoral del distrito de Asia constituye uno de los ejemplos más elocuentes de la reconfiguración territorial inducida por el avance del neoliberalismo urbano en el Perú. A partir de la década de 1990, el Estado peruano impulsó un conjunto de reformas orientadas a liberalizar el mercado de tierras, facilitar la inversión privada y reducir el rol regulador del Estado, configurando un entorno normativo e institucional propicio para la expansión inmobiliaria en zonas hasta entonces agrícolas o con escasa urbanización formal.

Entre los principales hitos normativos se encuentra la promulgación de la Ley de Tierras N.º 26505 en 1995, la cual permitió levantar las declaratorias de intangibilidad sobre suelos agrícolas, habilitándolos para usos urbanos. Esta medida desencadenó una activa apropiación y transformación de terrenos rurales en las zonas costeras del sur de Lima, facilitando su incorporación al circuito inmobiliario. Poco después, la Ley General de Habilitaciones Urbanas N.º 26878 (1997) transfirió a los municipios

distritales la facultad de aprobar habilitaciones urbanas —una atribución previamente reservada a los gobiernos provinciales—, lo que debilitó aún más los mecanismos de planificación metropolitana y favoreció una expansión urbana fragmentada, dependiente de intereses privados y poco articulada al bien común.

En este contexto, el modelo de balneario privado se estableció como el esquema predominante en la transformación urbanística de Asia, marcando un punto de inflexión en la lógica de ocupación del litoral. Promovido por desarrolladores inmobiliarios y orientado a satisfacer las demandas de los sectores más acomodados de Lima, este modelo consolidó un esquema de urbanización basado en la creación de enclaves residenciales cerrados, de acceso restringido y con altos estándares de infraestructura y servicios. Los proyectos se estructuran bajo regímenes de propiedad horizontal y son gestionados por asociaciones de propietarios, las cuales se encargan tanto de la administración de los espacios comunes como del cumplimiento de estrictas normas de convivencia, diseño arquitectónico y acceso.

Este fenómeno ha transformado radicalmente tanto el paisaje físico como la estructura social del distrito. La planificación urbana se ha subordinado a criterios de exclusividad, homogeneidad y estandarización, favoreciendo la proliferación de espacios altamente controlados donde el acceso a la playa —antes concebida como espacio público— se encuentra crecientemente restringido. La fragmentación del territorio ha profundizado las desigualdades sociales y espaciales: mientras las élites urbanas disfrutan de entornos seguros, privatizados y altamente equipados, la población local enfrenta crecientes barreras, tanto materiales como simbólicas, para acceder a estos espacios.

En suma, la balnearización de Asia es el resultado de un proceso político y normativo que, al priorizar la lógica del mercado sobre la función social del territorio, ha institucionalizado la segregación urbana y la exclusión del espacio público litoral. La convergencia entre desregulación estatal, incentivos a la inversión privada y debilitamiento del planeamiento territorial ha dado lugar a una geografía segmentada y jerarquizada, donde el acceso al mar —recurso natural y cultural compartido— se convierte en un privilegio restringido por el capital y la pertenencia social.

para la integración social, excluyendo a la población local y limitando su participación en estos espacios anteriormente comunes.

Figura 17

Vista de la zona central de Asia con sus balnearios más emblemáticos. 2008



Fuente: Elaboración propia. Sobrevuelo del litoral, año 2008

4.1.8 Patrón de Ocupación del Suelo

El patrón de ocupación del suelo en Asia se distingue por una utilización intensiva y selectiva del espacio litoral. Las propiedades residenciales se concentran principalmente en la primera línea de playa, mientras que las áreas interiores se destinan a infraestructuras de apoyo y servicios comunes. Esta disposición espacial ha tenido un impacto profundo en el paisaje original de la región.

La transformación impulsada por este modelo ha desplazado actividades agrícolas tradicionales y ha afectado ecosistemas sensibles, como humedales y zonas de pesca artesanal. La priorización del desarrollo inmobiliario de alta gama ha llevado a una modificación sustancial del entorno natural, evidenciando el conflicto entre el crecimiento urbano y la conservación ambiental. Este patrón de ocupación no solo redefine el uso del suelo, sino que también refleja un modelo de desarrollo que favorece la exclusividad y la intensificación del espacio litoral, en detrimento de las prácticas y ecosistemas tradicionales.

El proceso de balnearización en Asia es un ejemplo de cómo las políticas urbanas orientadas al mercado pueden llevar a la privatización y exclusividad de los espacios públicos, resultando en un entorno urbano que privilegia a un segmento selecto de la población y perpetúa patrones de segregación espacial y socioeconómica. La

transformación del litoral de Asia evidencia cómo la expansión inmobiliaria puede alterar significativamente tanto el paisaje físico como las dinámicas socioambientales de una región.

Figura 18

Distribución espacial característica de los balnearios en Asia. 2008



Fuente: Elaboración propia. Sobrevuelo del litoral, año 2008

Figura 19*Periodización histórica de los balnearios de Asia*

Fuente: Elaboración propia 2008

Figura 20

Etapas del proceso de balnearización en Asia

Elemento de análisis Fases	CARACTERÍSTICAS SOCIO ESPACIALES	CONTEXTO SOCIAL Y ECONÓMICO	MERCADO DEL SUELO	INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO URBANO	ACTORES SOCIALES
Etapa I FORMACIÓN 1971-1986	Playas desiertas, atractivas por su abundancia de peces y la presencia de fauna silvestre, gracias a sus características geográficas como humedales y ecosistemas marino-costeros. Mejor acceso al paisaje, la naturaleza y el medio ambiente, incluyendo playas y campamentos de fin de semana. Los balnearios Las Palmas y Cayma establecen la pauta inicial en el litoral de Asia. Formación de identidades grupales.	La década de 1980 se distingue por una profunda crisis social y económica, donde la subversión y la hiperinflación frenan el crecimiento económico y los proyectos inmobiliarios.	La estructura de la tenencia de la propiedad del suelo en Asia se compone de dos sectores: el privado y el social colectivo (comunidad campesina).	La carencia de servicios en Asia es considerable. Mala, el distrito cercano, actúa como el principal centro de abastecimiento para los residentes de los balnearios.	A pesar de las características del balneario, los residentes experimentan una sensación de inseguridad.
Etapa II ORGANIZACIÓN Y DESARROLLO DE EXTERNALIDADES 1986-1993	La percepción de inseguridad impulsa la adopción de balnearios cerrados, protegidos por murallas y/o cercas vigiladas. El diseño urbano y arquitectónico destaca los valores paisajísticos, así como las áreas verdes y recreativas. Canchas de tenis, frontón, fútbol, y gimnasios reflejan una cultura enfocada en el deporte, la recreación, la socialización y el establecimiento de relaciones comerciales. Diversidad de estilos arquitectónicos. Principios estructurales de la balnearización: a) Tendencia sectorial-lineal, siguiendo el litoral. b) Crecimiento celular, mediante la expansión de balnearios.	La inseguridad ciudadana limita la expansión urbana de las élites a zonas específicas. En Latinoamérica, el sector inmobiliario privado está experimentando un proceso de transformación y crecimiento, mientras que en Perú, este avance se encuentra ralentizado. La falta de regulación y la debilidad del Estado son factores que impulsan la balnearización. La función planificadora del Estado se volvió obsoleta e inadecuada.	La localización de balnearios para personas de altos ingresos en zonas de 'menor categoría social' les permite obtener significativas rentas de la tierra. Mecanismos de segregación vinculados al mercado de la tierra. El valor del suelo incorpora las externalidades. Balnearización: lógica de localización basada en el estrato socioeconómico. El mercado inmobiliario está dirigido hacia una demanda solvente y limitada.	Fechas de instalación de redes de agua, energía eléctrica, saneamiento, telefonía, televisión por cable, internet, entre otros. La infraestructura vial es crucial para el vínculo entre balnearización y uso del automóvil.	Las élites económicas buscan áreas de expansión. Se crea la Aprils (Asociación de Propietarios y Residentes de Inmuebles en el Litoral Sur).
Etapa III EXPANSIÓN 1993-2000	El acceso a los balnearios está condicionado por la pertenencia a un determinado estrato socioeconómico. Estandarización: la arquitectura y el diseño urbano se condicionan por las 'características especiales del entorno,' estableciendo parámetros obligatorios en cuanto a formas, materiales, estilos, y otros aspectos. La calidad de su equipamiento, niveles de seguridad y barreras físicas de protección, junto con las mejores condiciones de habitabilidad de sus viviendas y su integración funcional con la ciudad de Lima, convierten a los balnearios de Asia en espacios de segregación social y económica para una élite que busca diferenciarse y consolidar su prestigio. Las playas del litoral dejan de ser espacios para el desarrollo de funciones integradoras.	La política de recentralización del Estado ha reducido significativamente la participación de la municipalidad de Cañete en el presupuesto, limitando su capacidad para gestionar eficazmente el desarrollo urbano de la ciudad. La Ley de Tierras (26505), promulgada en 1995, levanta la intangibilidad agrícola en áreas de expansión, anulando las políticas de delimitación urbana establecidas por la MLM y la municipalidad de Cañete. Se inicia un período de transformación y crecimiento en el sector inmobiliario. Se promulga la Ley N° 26856 (1997), que declara las playas del litoral como bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles, y establece una zona de dominio restringido. La Ley General de Habilitaciones Urbanas (Ley N° 26878), promulgada en 1997, transfiere a las municipalidades distritales la responsabilidad de gestionar las habilitaciones urbanas.	Los promotores inmobiliarios dirigen sus inversiones hacia áreas distintas de aquellas donde el patrón tradicional de segregación recomendaba su localización. Factores que influyen en la determinación del precio del suelo en el litoral de Asia: • Centralidad • Accesibilidad • Estructura socioespacial • Imagen e identidad de los espacios. • Falta de intervención estatal. El modelo de balneario "seguro" y cerrado realza su carácter exclusivo, lo que incrementa significativamente el valor del suelo. El entorno o vecindario actúan como atributos transferibles, aumentando el valor del suelo al elevar el "precio de sombra".	La implementación de políticas económicas neoliberales transformó el papel del Estado, dirigiendo la inversión social hacia la infraestructura vial. La Panamericana Sur ha tenido y sigue teniendo un impacto territorial significativo que se manifiesta en: • La variación en la accesibilidad y la mejora de la interrelación territorial. • La localización del sector secundario, así como de equipamientos y servicios públicos y privados. • Influencias sobre el sistema de ciudades. • Efectos en las relaciones e interrelaciones territoriales. El acceso libre a las playas está restringido, y además, falta una infraestructura de vías de servicio que conecte los balnearios con la Panamericana Sur.	Emergen nuevos actores en la planificación de los escenarios urbanos: los emprendedores privados, quienes, mediante el mercado inmobiliario libre, impulsan procesos de fragmentación y segregación residencial. Debilidad en la planificación y el control urbano. Descomposición progresiva de la Comunidad Campesina de Asia. Aprils restringe la participación de otros actores.
Etapa IV CONSOLIDACIÓN 2000-2008	Privatización del espacio público. La homogeneidad social en los balnearios es elevada, aunque la distancia física respecto a las áreas residenciales de grupos más desfavorecidos, como Santa Cruz, es relativamente corta. Cada fragmento (balneario) es fácilmente identificable por su configuración territorial y se ubica de manera continua a lo largo del litoral. Suburbanización, policentralización, polarización social, segregación residencial y fragmentación de la estructura urbana emergen como características prominentes de una nueva geografía urbana.	A pesar del proceso de descentralización y la oferta de asistencia técnica por parte de ONG, los municipios siguen estancados y mantienen una debilidad institucional persistente. La fragmentación del sistema político, evidenciada por el bajo apoyo recibido por las autoridades actuales (22% para el alcalde de Cañete y 24% para el de Asia), junto con la vacancia del alcalde de Asia, define el actual contexto de debilidad institucional. Aprils propone el Plan de Acondicionamiento Territorial, un instrumento cuya formulación corresponde a la Municipalidad Provincial de Cañete.	La formación de precios de expectativa invierte la relación causal entre usos y precios del suelo, estableciendo un mecanismo automático de exclusión para aquellos que no pueden pagar las elevadas tarifas del suelo. La estructura especulativa del mercado del suelo es crucial para la consolidación del proceso de balnearización. Emergen nuevos productos inmobiliarios diseñados para superar la estacionalidad y aprovechar el suelo o las áreas residuales adyacentes a la autopista en los balnearios. La dinámica del mercado del suelo impulsa la expansión del modelo de balneario privado, que se ha extendido a lo largo del litoral.	El paisaje urbano de Asia refleja una marcada dualidad: la autopista Panamericana actúa como un elemento de segregación social y espacial. Lima se expande en un modelo insular, donde los fragmentos urbanos no integran el conjunto, sino que enfatizan la exclusividad y la exclusión, creando espacios aislados y diferenciados. El desarrollo comercial y tecnológico contribuye a reducir la congestión vial al disminuir la distancia entre las áreas residenciales y los centros de trabajo.	Debilitamiento y pérdida de legitimidad de los gobiernos y autoridades involucrados. Los residentes de los balnearios perciben su balneario como un espacio tranquilo y ordenado, que permite la socialización e interrelación con personas de su mismo estatus social. El estado no asume su rol para controlar la estructura socioespacial. APRILS: vigilancia, saneamiento, transporte, promoción de eventos y representación legal de los balnearios.

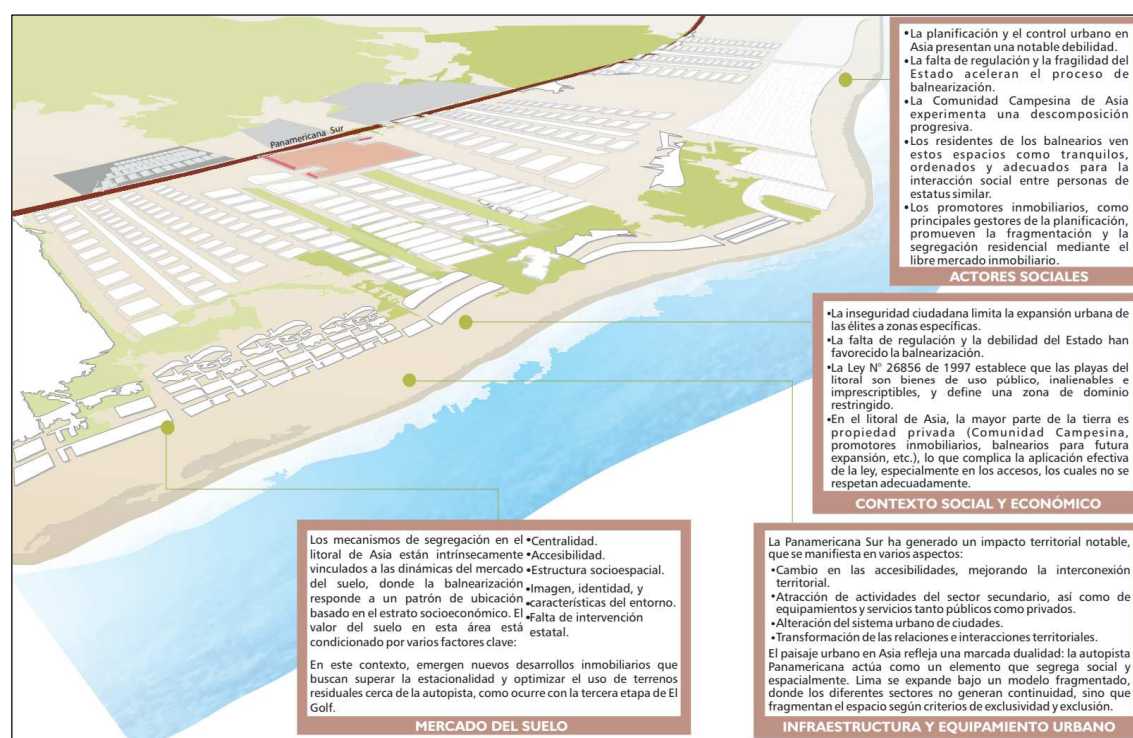
Fuente: Elaboración propia 2008

4.2. Características Socioespaciales del Modelo de Balneario Privado en Asia

Desde la década de 1990, el modelo de "balneario privado" en Asia se convirtió en el referente principal del desarrollo urbano en la costa peruana, transformando tanto el paisaje físico como la estructura social de la región. Este modelo se caracteriza por una urbanización orientada a la exclusividad y la segregación, donde los balnearios están diseñados para satisfacer las demandas de los sectores más acomodados de Lima. Estas urbanizaciones ofrecen acceso privilegiado al litoral, complementado con altos estándares de infraestructura y servicios, consolidando a Asia como un enclave de lujo y exclusividad. La presencia de estos balnearios privados ha reconfigurado profundamente la morfología urbana y las dinámicas socioeconómicas locales, creando complejos residenciales cerrados con altos niveles de seguridad y acceso restringido. Sin embargo, este modelo perpetúa patrones de segregación espacial y socioeconómica, aislando a Asia de las dinámicas urbanas más inclusivas.

Figura 21

Características socioespaciales del proceso de balnearización



Fuente: Elaboración propia 2008

Figura 22

Balnearización de Asia: estándares de infraestructura que afianzan su exclusividad



Fuente: Elaboración propia 2008

4.2.1 Criterios urbanísticos y arquitectónicos

La transformación de la franja litoral en el distrito de Asia ha supuesto una reconversión radical del uso del espacio costero. Áreas previamente dedicadas a actividades pesqueras y militares han sido reconfiguradas bajo un modelo de urbanización orientado a la exclusividad y el ocio. Desde la década de 1990, el crecimiento de la demanda de terrenos para balnearios privados ha impulsado un proceso de urbanización sistemático. Este cambio ha llevado a una clara delimitación de las zonas recreativas, que ahora abarcan desde Bujama hasta Pasamayito, en los kilómetros 92.5 y 101 respectivamente, evidenciando una reorganización del litoral diseñada para satisfacer la demanda de espacios exclusivos.

El diseño y la construcción de estos balnearios están regulados por estrictos reglamentos que controlan desde los estilos arquitectónicos hasta los materiales permitidos. Estos reglamentos incluyen normas sobre colores, acabados y alturas de las edificaciones, reflejando una intención de mantener una coherencia estilística que proyecta exclusividad y sofisticación. Las viviendas, aunque personalizadas, siguen un estilo unificado que utiliza materiales como concreto, vidrio y acero en una paleta de colores neutros. Este enfoque busca maximizar las vistas al mar y ofrecer una integración fluida entre los espacios interiores y exteriores.

El modelo de urbanización en Asia ha enfatizado la creación de entornos de baja densidad, con una media de 50 habitantes por hectárea, y la inclusión de amplias áreas recreativas y deportivas. A diferencia de las primeras urbanizaciones, caracterizadas por su diseño neutral y su estricta adherencia a las normas urbanísticas, las urbanizaciones actuales imponen regulaciones más rigurosas y fomentan comunidades cerradas con una marcada identidad de élite. Esta estandarización en la construcción no solo busca mantener una imagen de exclusividad, sino también maximizar las rentas del suelo, priorizando así la rentabilidad sobre aspectos sociales como la diferenciación y la formación de identidades de grupo.

El espacio social de los balnearios privados ha generado una identidad urbana basada en elementos históricos y socioeconómicos, pero esta identidad se ha reducido a una comunidad cerrada y altamente exclusiva. La investigación muestra que la exclusión social surge como una consecuencia inevitable de la especulación inmobiliaria, ya que los desarrollos buscan maximizar la rentabilidad y no necesariamente fomentar la cohesión social.

Por otro lado, el papel del Estado en la regulación del mercado de tierras y la relación con los desarrolladores inmobiliarios es crucial. La falta de transparencia en los procesos de cesión de terrenos y las fluctuaciones en la actitud estatal hacia la

regulación han exacerbado las tensiones entre los intereses económicos de los desarrolladores y las necesidades de la población local. La Asociación de Propietarios de Inmuebles del Litoral Sur (APRILS) ha jugado un rol decisivo en la aceleración del desarrollo costero, actuando como un grupo de presión importante en la configuración del paisaje urbano.

Figura 23

Balneario La Encontrada, ubicado en el Km. 115 de la Panamericana Sur. 2008



Fuente: Elaboración propia. Sobrevuelo del litoral, año 2008

Balneario La Encontrada, ubicado en el kilómetro 115 de la Panamericana Sur, ofrece una amplia gama de servicios, incluyendo piscina, áreas sociales, juegos infantiles, mini *market*, restaurante, Club *House*, y diversas instalaciones deportivas como canchas de tenis, frontón, squash y fulbito, además de un malecón con muelle y ascensor

Figura 24

Balneario Asia del Mar, ubicado en el Km. 108 de la Panamericana Sur. 2008



Fuente: Elaboración propia. Sobrevuelo del litoral, año 2008

Balneario Asia del Mar cuenta con 192 viviendas de dos pisos e incluye una serie de externalidades sociales tales como cancha de tenis, frontón, piscina y Club House. Su diseño arquitectónico se basa en la integración de dos módulos que se ensamblan de manera que garantizan una “uniformidad estética” y funcional en el balneario.

Figura 25

Balneario Barrancadero, ubicado en el Km.118 de la Panamericana Sur. 2008



Fuente: Elaboración propia. Sobrevuelo del litoral, año 2008

Balneario Barrancadero se extiende sobre una superficie de 23 hectáreas y alberga un total de 105 viviendas. Entre el equipamiento recreativo se incluye canchas de tenis, frontón, piscina y Club House. El diseño arquitectónico del balneario se basa en la integración de dos módulos principales, los cuales se interrelacionan para lograr una cohesión y uniformidad en el conjunto residencial.

Playa Blanca, Playa Del Sol y Playa Cayma son reconocidas como tres de los balnearios más exclusivos en Asia. Playa Blanca se destaca por su extensa franja de “playa privada” que supera los 600 metros, ofreciendo un entorno de alta privacidad y sofisticación. Su infraestructura de lujo incluye piscinas, canchas de tenis y un Club House, diseñado para integrarse armónicamente con la vegetación autóctona. Playa Del Sol se caracteriza por su diseño contemporáneo, que presenta viviendas de alto estándar y una serie de equipamientos orientados a maximizar el confort y la exclusividad de sus residentes. Playa Cayma, por su parte, combina prestigio y funcionalidad con un enfoque en la integración del desarrollo edificado con el paisaje costero, ofreciendo un ambiente de lujo y servicios de primer nivel. Establecidas en la década de 1980, estas playas han ejercido una influencia significativa en la valorización

de las propiedades, con un valor promedio de \$300,000 por vivienda, y en la transformación del paisaje costero de Asia. Este desarrollo ha consolidado la franja litoral como un enclave residencial de alto prestigio.

Figura 26

Balneario Playa Blanca, ubicado en el Km. 96.4 de la Panamericana Sur (1). 2008



Fuente: Elaboración propia. Sobrevuelo del litoral, año 2008

Figura 27

Balneario Playa Blanca, ubicado en el Km. 96.4 de la Panamericana Sur (2). 2008



Fuente: Elaboración propia. año 2008

Figura 28

Balneario Playa del Sol, ubicado en el Km. 95.9 de la Panamericana Sur. 2008



Fuente: Elaboración propia. Sobrevuelo del litoral, año 2008

Figura 29

Balneario Playa Cayma, ubicado en el Km. 97.7 de la Panamericana Sur. 2008



Fuente: Elaboración propia. Sobrevuelo del litoral, año 2008

Figura 30**Estandarización en arquitectura y diseño urbano**

Fuente: Elaboración propia 2008

En conjunto, el desarrollo en la franja litoral de Asia refleja una dualidad: por un lado, un recurso económico valioso para el desarrollo inmobiliario y, por otro, un espacio

esencial para la identidad cultural de la población local. Este conflicto destaca la necesidad de abordar tanto las dimensiones económicas como las sociales del desarrollo urbano con mayor equidad y claridad, garantizando que los beneficios del desarrollo se distribuyan de manera más justa.

Figura 31

Dualidad en el desarrollo de la franja litoral de Asia. 2008



Fuente: Elaboración propia. Sobrevuelo del litoral, año 2008

Figura 32

La autopista sirve de barrera física, separando los balnearios privados de las zonas de menor poder adquisitivo. 2008



Fuente: Elaboración propia. Sobrevuelo del litoral, año 2008

4.2.2 Funciones Recreativas y Sociales

Los balnearios de Asia han sido concebidos como espacios exclusivos para la recreación y socialización de las élites limeñas, con infraestructuras orientadas a promover un estilo de vida privilegiado. Estos espacios incluyen clubes privados que facilitan una amplia gama de actividades deportivas y eventos sociales de alto nivel, fomentando un estilo de vida activo y saludable. Además, la infraestructura de los balnearios no solo está diseñada para el disfrute individual, sino que también desempeña un papel crucial en la construcción de redes sociales entre los residentes. La organización de eventos y actividades exclusivas refuerza la interacción entre los miembros de la élite, consolidando un sentido de pertenencia a un grupo selecto.

Este entorno cuidadosamente diseñado subraya la exclusividad y la segregación dentro del tejido urbano, creando un enclave que perpetúa tanto el estatus social como la cohesión dentro de un grupo privilegiado. La combinación de instalaciones de lujo y actividades socialmente selectas contribuye a la creación de un espacio que refuerza la separación entre los residentes de los balnearios y los pobladores de Asia.

Figura 33

Diseño paisajístico adaptado a las demandas de las élites. 2008



Fuente: Elaboración propia. año 2008

La incorporación de canchas de tenis en los balnearios de Asia no solo responde a una demanda recreativa, sino que también desempeña un papel simbólico en la reproducción de las jerarquías sociales. Según Pierre Bourdieu (2006), estas instalaciones deportivas, al ser exclusivas, funcionan como mecanismos que refuerzan la distinción social y el capital cultural de las élites. El autor destaca que tales prácticas

no se limitan a ofrecer ocio, sino que operan como dispositivos que demarcan y legitiman el estatus social. De este modo, el tenis en los balnearios de Asia trasciende su función lúdica para convertirse en un marcador de clase, diferenciando a los residentes de alto poder adquisitivo y consolidando su posición dentro de una estructura social estratificada.

Figura 34

Instalación de tenis, un elemento esencial en el equipamiento deportivo de los balnearios de Asia. 2007



Fuente: Elaboración propia. año 2008

Figura 35

Infraestructura destinada a una amplia variedad de actividades deportivas. 2008



Fuente: Elaboración propia. Sobrevuelo del litoral, año 2008

Figura 36

Las viviendas se sitúan próximas a la playa, priorizando la vista al mar. 2008



Fuente: Elaboración propia. Sobrevuelo del litoral, año 2008

Figura 37

Las zonas interiores están dedicadas a servicios e infraestructura, alterando el paisaje natural. 2008



Fuente: Elaboración propia. Sobrevuelo del litoral, año 2008

Figura 38

El boulevard de Asia alberga diversos servicios, incluyendo restaurantes, multicines y galerías. 2008



Fuente: Elaboración propia. Sobrevuelo del litoral, año 2008

Figura 39

El Boulevard de Asia: eje central de la balnearización y vitrina de marcas. 2008



Elaboración propia. 2008

4.2.3 Vivienda Temporal y Segunda Residencia

La evolución de los conjuntos residenciales en Asia ha superado la ocupación temporal, convirtiéndose en una extensa área urbana continua que se extiende desde Lima hasta

Cañete. Este proceso ha transformado la costa en un corredor de segundas residencias para las clases altas. La planificación de estos enclaves sigue estrictos reglamentos de las asociaciones de propietarios, que regulan desde el acceso al condominio hasta detalles como acabados y colores de fachadas. No obstante, estas normas se aplican solo dentro de los conjuntos residenciales y no abarcan su desarrollo o expansión futura.

Figura 40

El litoral como corredor de segundas residencias tras la balnearización. 2008



Fuente: Elaboración propia. Sobrevuelo del litoral, año 2008

Figura 41

Cocos, Kapala y Sol y Mar son representativos de un patrón común en los balnearios de Asia, diseñados para satisfacer la demanda de segmentos socioeconómicos altos, centrados en la privacidad y el confort. 2008



Fuente: Elaboración propia. Sobrevuelo del litoral, año 2008

Figura 42

Playa Bonita, Costa del Sol y Palabritas, al igual que otros balnearios del litoral sur, están concebidos como espacios residenciales de uso temporal, destinados principalmente al esparcimiento y descanso de sectores socioeconómicos, funcionando como segundas residencias de ocupación estacional o de fin de semana. 2008



Fuente: Elaboración propia. Sobrevuelo del litoral, año 2008

Figura 43

Regulaciones estrictas de las juntas de propietarios en la planificación y diseño de los balnearios Las Palmas y Cocos. 2008



Fuente: Elaboración propia. Sobrevuelo del litoral, año 2008

Figura 44

Balnearios Playa Bonita y Playa Costa del Sol: Diseño urbano condicionado por parámetros específicos del entorno. 2008



Fuente: Elaboración propia. Sobrevuelo del litoral, año 2008

Figura 45

Vivienda en primera línea del balneario Las Palmas: Ejemplo de exclusividad y ubicación privilegiada en el diseño costero. 2008



Fuente: Elaboración propia 2008

La autopista Panamericana Sur, en su función como eje vial de alta velocidad, ha generado un impacto territorial significativo en la región, transformando tanto la accesibilidad como la estructuración del espacio. Estos cambios se evidencian en la reconfiguración de las dinámicas socioespaciales, incluyendo la relocalización de actividades económicas secundarias, la redistribución de los flujos de tráfico y la identificación de áreas con potencial para la expansión urbana a lo largo de su trayecto.

Entre estos espacios destacan los centros poblados de 9 de Octubre, Pampa Dolores, Chocalla, Santa Cruz de Asia, Buena Vista, Palma Alta, La Joya, El Platanal y Capilla de Asia. Estos núcleos urbanos están experimentando un crecimiento acelerado, impulsado principalmente por residentes que buscan reducir la distancia a sus lugares de trabajo. Este fenómeno ha dado lugar a nuevos asentamientos, predominantemente habitados por población originaria de Mala, lo que refleja un proceso de periurbanización vinculado a la expansión metropolitana de Lima.

Figura 46

Autopista Panamericana Sur: Eje clave en la determinación de precios inmobiliarios en los balnearios del Sur Chico. 2008



Fuente: Elaboración propia 2008

4.2.4 Paisaje urbano

El paisaje urbano de Asia exhibe una notable dualidad, evidenciada por la función divisoria de la autopista Panamericana Sur, que actúa como un límite social y espacial. La expansión de Lima hacia el sur ha adoptado un modelo fragmentado que prioriza la exclusión sobre la integración, dividiendo el espacio urbano según criterios de exclusividad. La prominencia de los balnearios privados en esta área se basa en su capacidad para ofrecer un uso exclusivo del espacio público, reservado para propietarios y socios de clubes, reforzando su atractivo para las clases altas.

El modelo de urbanización cerrada en Asia ha sido conceptualizado para satisfacer las expectativas de las élites, evocando una idealización de comunidades pequeñas y homogéneas tanto en términos de clase social como de etnicidad. Este enfoque, apoyado por un mercado inmobiliario que promueve un estilo de vida exclusivo, integra áreas verdes y espacios comunes diseñados para facilitar la interacción entre

residentes con características similares. Esta organización espacial proporciona un entorno de tranquilidad y seguridad, en contraste con la dinámica caótica del entorno urbano circundante.

Figura 47

Rosario, uno de los principales centros poblados de Asia, enfrenta persistentes restricciones en el acceso a servicios básicos y se encuentra segregado de los balnearios exclusivos de la zona. 2008



Fuente: Elaboración propia. Sobrevuelo del litoral, año 2008

Figura 48

La balnearización del litoral de Asia ocupó la franja costera, saturando el borde marítimo. 2008



Fuente: Elaboración propia. Sobrevuelo del litoral, año 2008

Figura 49

Tras agotarse los terrenos con frente al mar, el desarrollo urbanístico se extendió a los terrenos adyacentes a la Panamericana Sur, integrando nuevos equipamientos para preservar la exclusividad asociada con la ubicación privilegiada. 2008



Fuente: Elaboración propia. Sobrevuelo del litoral, año 2008

A diferencia de otros ámbitos, donde el temor a la inseguridad es un factor determinante, en Asia la preocupación principal gira en torno al comportamiento de los bañistas y el impacto en la limpieza de las playas. Los desarrolladores han capitalizado esta percepción de desorden para justificar la privatización del espacio público, mientras que la falta de intervención estatal en garantizar la seguridad ha llevado a los residentes a tomar medidas por su cuenta, restringiendo el acceso y cerrando calles bajo el pretexto de la seguridad.

El diseño urbano y arquitectónico de los balnearios privados en Asia está orientado hacia la optimización de la comodidad y la seguridad, incorporando elementos escenográficos como lagunas artificiales, campos de golf, áreas con diseño paisajístico y acceso directo a la playa. Estos desarrollos presentan una variedad de estilos arquitectónicos, destacando el estilo contemporáneo como uno de los más predominantes. Este se caracteriza por volúmenes geométricos simples, uso extensivo de concreto expuesto, vidrio y madera, así como una estética minimalista que remite a referentes internacionales y proyecta modernidad y exclusividad. La homogeneidad de estas formas arquitectónicas refuerza una imagen elitizada y uniforme del paisaje litoral. A pesar de las normativas que establecen el carácter público de las playas, la ausencia de políticas locales que prioricen el interés colectivo ha facilitado la preeminencia de los promotores inmobiliarios en la configuración del litoral.

La urbanización cerrada en Asia se ha consolidado como un producto altamente valorado y demandado, aunque sus implicaciones urbanísticas a largo plazo aún no

están completamente claras. Las infraestructuras y servicios incluidos en estas urbanizaciones no solo aumentan su valor, sino que también mantienen un estilo de vida que refleja una clara distinción social. Las áreas residenciales cercanas al centro comercial Boulevard y a la autopista Panamericana Sur ofrecen amplias zonas verdes, instalaciones deportivas y espacios exclusivos, con mobiliario que refuerza la privacidad. Estos servicios son gestionados por empresas privadas con el respaldo legal de la Asociación de Propietarios de Inmuebles del Litoral Sur (APRILS).

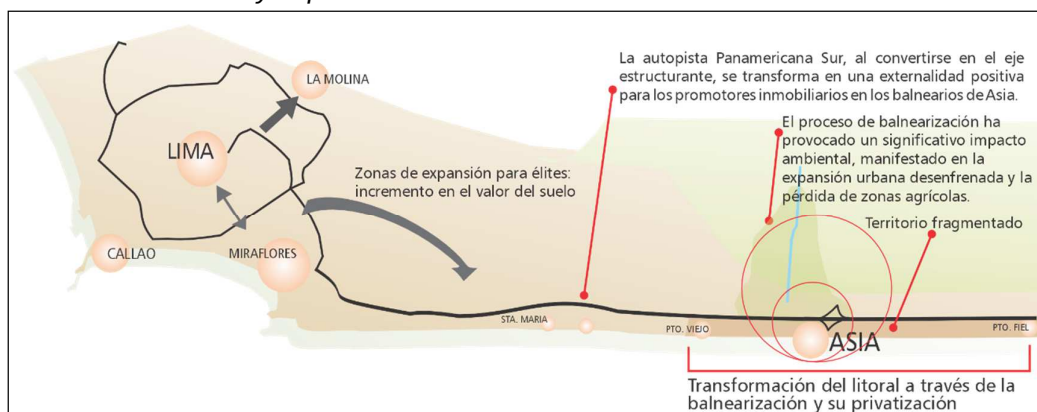
Los balnearios, organizados como condominios, manifiestan dos formas de segregación: la seguridad física mediante muros y vigilancia, y la privatización de espacios públicos que limita el acceso a las playas para no residentes. Estos factores contribuyen a la fragmentación del territorio, generando enclaves exclusivos donde los residentes valoran un ambiente ordenado y tranquilo. Los residentes buscan preservar su estatus social participando en actividades comunitarias y aceptando decisiones colectivas para mantener la armonía.

4.2.5 Infraestructura Vial

La autopista Panamericana Sur, en su rol de eje estructurador del territorio conocido como Sur Chico, desempeña un papel fundamental en la configuración de los precios inmobiliarios en los balnearios del sur. Este fenómeno encuentra un precedente histórico en la Avenida Leguía (actual Avenida Arequipa), cuya construcción en la década de 1920 impulsó significativamente la valorización del suelo en distritos como Miraflores, Barranco y Chorrillos. De manera análoga, la Panamericana Sur ha funcionado como una externalidad positiva para los desarrolladores inmobiliarios en Asia, generando un incremento sustancial en el valor del suelo. Este proceso no solo refleja la influencia de las infraestructuras viales en la dinámica urbana, sino también cómo estas operan como catalizadores de procesos de especulación y transformación territorial.

Figura 50

Infraestructura vial y expansión urbana hacia el sur



Fuente: Elaboración propia 2008

El tiempo de desplazamiento entre Lima y los balnearios de Asia se ha reducido de manera significativa, gracias al estatus de la autopista Panamericana Sur como ruta nacional principal. En el tramo comprendido entre los kilómetros 20 y 100, los vehículos pueden circular a velocidades elevadas (entre 80 y 100 km/h) de forma casi ininterrumpida, lo que ha transformado la percepción de la distancia en la región. Este fenómeno ha llevado a que el tiempo requerido para trasladarse entre distintos puntos de Lima sea, en muchos casos, similar al necesario para alcanzar los balnearios del sur a través de esta vía. Así, la autopista no solo ha acortado distancias físicas, sino que también ha reconfigurado las dinámicas espaciales y temporales de la movilidad urbana, influyendo en los patrones de ocupación del territorio y en la expansión metropolitana hacia el sur.

Figura 51

La Panamericana Sur ha impulsado la expansión urbana en el litoral de Asia, sirviendo además como barrera que separa los balnearios exclusivos de las zonas menos favorecidas, intensificando la segregación socioespacial. 2008



Fuente: Elaboración propia. Sobrevuelo del litoral, año 2008

4.2.6 Asia como símbolo de exclusividad y segregación socioeconómica

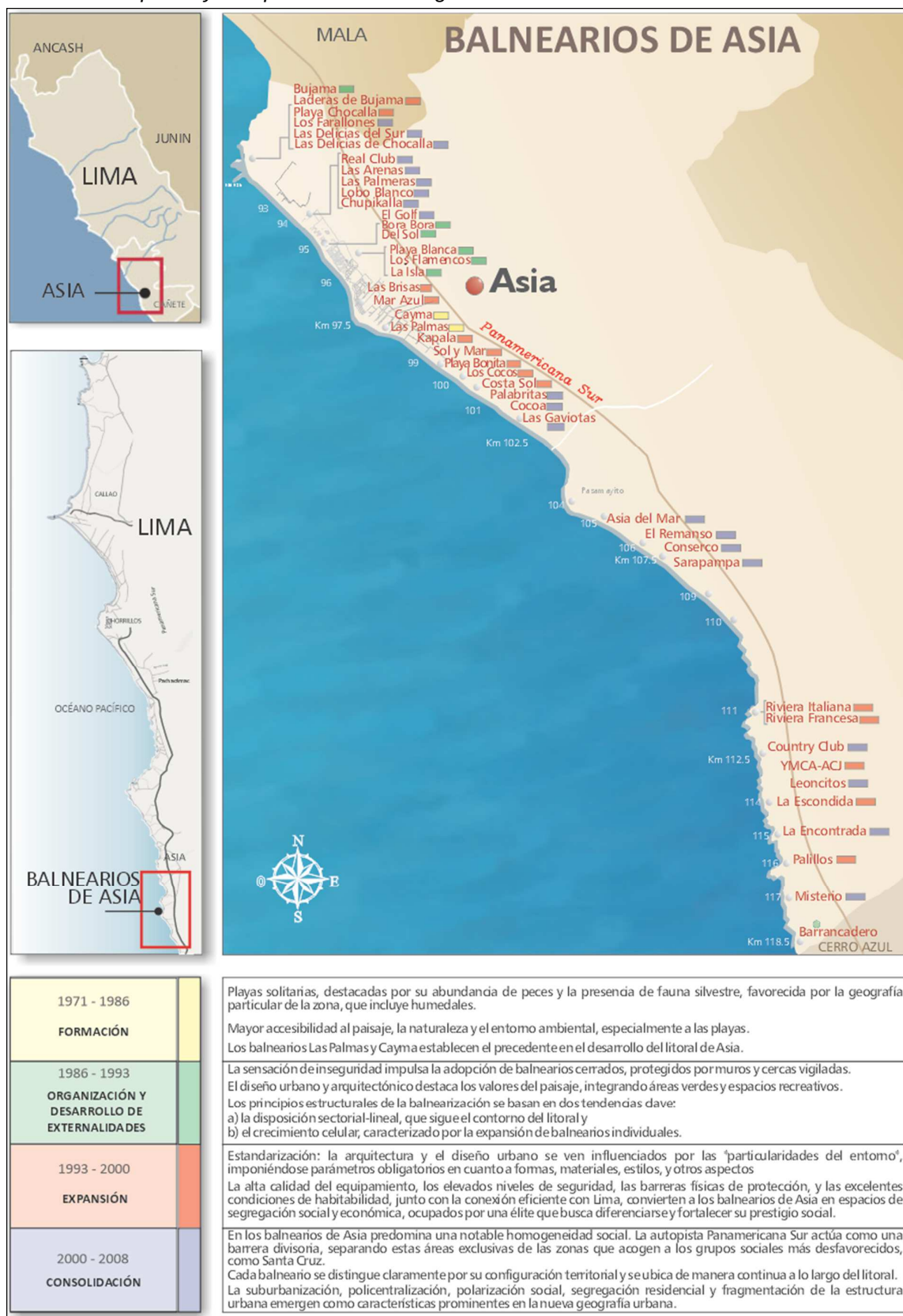
Asia se ha establecido como un emblema de exclusividad y segregación socioeconómica, destinado a las élites de Lima. Este proceso de balnearización ha creado un entorno donde el acceso restringido, los altos costos de adquisición y mantenimiento de propiedades, y la implementación de normas comunitarias rigurosas refuerzan la exclusividad del área.

La segregación en Asia se manifiesta tanto en términos físicos como sociales. Los balnearios en la región actúan como enclaves que reproducen las identidades y relaciones de un grupo social específico, al tiempo que mantienen una clara

desconexión con el resto de la sociedad limeña. Esta exclusividad no solo establece barreras físicas, sino que también perpetúa dinámicas de exclusión social, consolidando una separación entre los residentes de Asia y el resto de la población.

La desconexión resultante subraya las disparidades en el acceso a espacios urbanos de calidad y profundiza las desigualdades socioeconómicas en la región. Al limitar el acceso y reforzar la exclusividad, Asia demuestra cómo las políticas de desarrollo urbano pueden acentuar las desigualdades existentes, creando entornos que privilegian a un grupo selecto y marginan a otros.

Figura 52
Alcance Espacial y Temporal de la Investigación



Fuente: Elaboración propia 2008

4.3. Correspondencia entre los parámetros legales y urbanísticos y el proceso de balnearización

El proceso de balnearización en Asia ha sido profundamente influenciado por un entramado normativo y urbanístico diseñado para orientar el desarrollo hacia un modelo de exclusividad. Esta transformación del litoral, orientada a satisfacer las demandas de las élites limeñas, se basa en un marco regulador que establece directrices específicas sobre el uso del suelo, la planificación urbana y la protección ambiental.

El marco normativo ha facilitado un desarrollo intensivo del litoral, enfocándose en la creación de espacios recreativos y residenciales de alta gama. Aunque se pretende equilibrar estos desarrollos con las normativas de protección ambiental y uso racional del territorio, las regulaciones han sido flexibilizadas para permitir la conversión de suelo rural a urbano, bajo el argumento de que las residencias vacacionales no requieren un cambio formal en la clasificación del suelo.

Este enfoque ha permitido que la planificación urbana priorice la expansión de áreas exclusivas, sin necesariamente integrar de manera efectiva los principios de sostenibilidad y equidad en el desarrollo costero. Las regulaciones han delimitado claramente las áreas aptas para urbanización y establecido condiciones para su desarrollo, tales como directrices sobre densidad, usos permitidos del suelo y armonización con el entorno natural. Sin embargo, la flexibilidad en la aplicación de estas normativas ha facilitado la transformación del litoral en espacios residenciales de lujo, reforzando su carácter exclusivo.

En resumen, el marco regulador ha jugado un papel crucial en la configuración socioespacial del balneario de Asia, pero su efectividad en integrar las dimensiones ambientales y sociales del desarrollo urbano sigue siendo limitada. La correspondencia entre los parámetros legales y urbanísticos y el proceso de balnearización revela una tendencia hacia la exclusividad y la intensificación del uso del suelo, subrayando la necesidad de una revisión más rigurosa y equilibrada de las políticas de desarrollo costero.

4.3.1 Regulación de uso del suelo en Asia

La falta de regulaciones específicas sobre el uso del suelo en Asia ha desempeñado un papel determinante en el proceso de balnearización, marcando un punto de inflexión en la transformación del litoral. La ausencia de normativas claras ha generado una definición ambigua sobre qué áreas costeras pueden ser urbanizadas y bajo qué condiciones, relegando a un segundo plano la conservación de espacios estratégicos y el uso racional del territorio.

Esta situación se ha visto agravada por la interpretación de que las residencias vacacionales no requieren un cambio formal en la clasificación del uso del suelo. Dicha interpretación ha facilitado la aprobación de desarrollos residenciales sin la actualización adecuada de la categorización del terreno, permitiendo la expansión descontrolada de proyectos inmobiliarios en ausencia de un marco regulatorio que proteja efectivamente el entorno natural.

Aunque se han realizado esfuerzos tardíos para regular la expansión urbana y mitigar la sobreexplotación del territorio, las normativas vigentes han resultado insuficientes para salvaguardar los recursos naturales y prevenir la degradación de ecosistemas de alto valor ecológico. Este vacío regulatorio y la falta de supervisión efectiva evidencian la necesidad urgente de implementar políticas integrales y proactivas para la gestión del suelo en el litoral de Asia. Es fundamental revisar y fortalecer las normativas existentes, con el objetivo de equilibrar el desarrollo urbano con la preservación ambiental, asegurando una planificación costera sostenible y equitativa.

4.3.2 Características y Desafíos del Mercado Inmobiliario en el Litoral de Asia

El mercado formal de tierras en el litoral de Asia se caracteriza por una regulación mínima en su producción y comercialización, situación agravada por la limitada capacidad de acción de los gobiernos locales de Asia y Cañete. Durante su fase de expansión, este mercado se orientó principalmente hacia el desarrollo de clubes de playa y balnearios privados, destinados a satisfacer las demandas de los sectores de mayores ingresos.

Este modelo ha generado rentas extraordinarias para los urbanizadores, en particular para aquellos que adquirieron terrenos a precios reducidos de la Junta Directiva de la Comunidad Campesina de Asia. Los desarrolladores han implementado una estrategia que no solo garantiza la tenencia del suelo, sino también la exclusividad en el acceso a las playas, aprovechando las debilidades del marco regulatorio y la falta de control estatal.

Entre los principales actores involucrados se encuentran urbanizadores, promotores inmobiliarios y propietarios del suelo, como la comunidad campesina, que ha transferido más de 500 hectáreas en el litoral de Asia. Sin embargo, este proceso ha estado marcado por denuncias de corrupción y conflictos relacionados con la venta de terrenos comunitarios, evidenciando manejos irregulares y una falta de transparencia en las transacciones.

La inversión en infraestructura de transporte ha mejorado significativamente la accesibilidad a la periferia de Lima, facilitando el desplazamiento de la población de

altos ingresos hacia estos desarrollos. Aunque esto ha fortalecido la organización y participación vecinal en áreas privilegiadas, también ha intensificado la segregación socioespacial. Los balnearios privados en Asia son un claro ejemplo de este fenómeno, ya que refuerzan las divisiones sociales y económicas mediante la exclusión de grupos menos favorecidos y la implementación de medidas de seguridad restrictivas.

La justificación de estos balnearios privados se basa en la percepción de inseguridad, lo que ha llevado a la instalación de muros perimetrales y sistemas de vigilancia. Este enfoque ha dado lugar a un modelo de desarrollo que homogeniza a los grupos de mayores ingresos, sin considerar adecuadamente los impactos en la trama urbana existente. La falta de cumplimiento de las normativas sobre accesos y cerramientos por parte de las municipalidades de Asia y Cañete ha contribuido a una urbanización deficiente, caracterizada por la falta de integración y la baja calidad de los servicios.

En el actual escenario de desregulación y privatización, se ha promovido una fragmentación y segregación residencial, donde el mercado de suelo está más influenciado por las rentas esperadas que por los costos reales de producción. La comunidad local enfrenta desafíos significativos debido a la presión inmobiliaria y las prácticas irregulares en la venta de terrenos, lo que subraya la necesidad de políticas públicas más robustas y equitativas para garantizar un desarrollo urbano sostenible e inclusivo.

4.3.3 Estrategias de Comercialización

Los operadores inmobiliarios en el litoral sur, particularmente en Asia, han desarrollado estrategias comerciales diseñadas para posicionar estos balnearios como opciones de inversión altamente rentables y exclusivas. Las viviendas se promocionan como refugios seguros para el capital, dirigidas principalmente a la burguesía que busca destinos exclusivos para diversificar sus inversiones.

Las campañas de marketing se enfocan en resaltar la exclusividad y los servicios de lujo ofrecidos, como instalaciones de esparcimiento, deporte y recreación, que incrementan el valor percibido de los proyectos. La seguridad se ha convertido en un factor clave en la decisión de compra, mientras que la proximidad a vías de acceso principales asegura que la inversión mantenga su valor y atractivo para futuros compradores. Esta dinámica ha generado disparidades significativas en los precios del suelo, con diferencias que pueden alcanzar hasta un 200% entre los terrenos cercanos a la Panamericana Sur y aquellos ubicados en zonas más alejadas.

La accesibilidad, la calidad de los servicios y el diseño arquitectónico son elementos cruciales para la valorización de los proyectos inmobiliarios. Un lote en un proyecto

“premium”, incluso si tiene un costo inicial bajo, puede resultar más atractivo que un terreno costoso en una zona que carece de garantías de calidad o servicios diversificados.

La segregación social también influye en los mercados de suelo, fomentando tendencias inmobiliarias específicas. El mercado tiende a operar en ciclos localizados, concentrándose en áreas determinadas en lugar de expandirse de manera uniforme. Cuando nuevas actividades económicas o personas con mayor capacidad adquisitiva se establecen en una zona, se produce un cambio en las expectativas de los propietarios de terrenos. Estos ajustan sus precios de venta de manera especulativa, lo que impulsa un aumento en los valores del suelo debido a la creciente demanda (Sabatini y Cáceres, 2005).

Figura 53

Los precios de venta de una casa en Asia oscilan entre US \$ 120,000 y US \$ 800,000

Día CASI DOS MILLONES VISITARÁN EL CENTRO COMERCIAL SUR PLAZA BOULEVARD EL 2008 [PÁG. 12-14]

De los 3.500 lotes se han vendido casi todos

ROLLY REINA



EXCLUSIVO. Actualmente, las inmobiliarias cobran entre US\$120.000 y US\$800.000 por casa, según los acabados y su ubicación. Y el alquiler de una vivienda para la temporada veraniega puede llegar hasta US\$20.000 en los condominios más exclusivos.

No hay sitio en Asia

■ El balneario de Asia dispone de 3.500 lotes, de los cuales poco más de 3.000 ya han sido construidos, y se calcula que en cuatro años ya no habrá espacios disponibles. La demanda por casas de playa sigue creciendo, y esto genera que se empiecen a habilitar más áreas en zonas un poco más alejadas, como Cerro Azul, y que los precios de las viviendas más cercanas al kilómetro 100 de la Panamericana Sur se eleven significativamente.



Fuente: Diario El Comercio – Edición del 28 de noviembre de 2007

Compra y Alquiler

Un censo de la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO) en Asia revela que los condominios abarcan unas 10 hectáreas, con un promedio de 150 lotes. En septiembre de 2008, los precios de los terrenos oscilaban entre 40 mil y 75 mil dólares, variando según su ubicación. Los terrenos más económicos, situados en zonas periféricas pero con potencial de accesibilidad, atraen desde empresarios hasta personas en busca de viviendas asequibles.

Los promotores inmobiliarios no solo evalúan el nivel socioeconómico de los compradores, sino también su estructura familiar y aspiraciones sociales. Estos factores influyen en el diseño de productos que se adaptan a las tendencias del mercado, así como en la renovación y eliminación de bienes inmobiliarios. Además, los promotores aprovechan circunstancias sociohistóricas, utilizando la percepción de inseguridad urbana para incrementar el valor de la seguridad y exclusividad. Esto fomenta soluciones que promueven el aislamiento y la segregación social, limitando la interacción entre grupos socioeconómicos o culturales distintos.

Figura 54

Especial Inmobiliario sobre el crecimiento residencial en los balnearios de Asia



Fuente: Diario El Comercio – Edición del 10 de septiembre de 2008

Figura 55

Informe de El Comercio – sobre la demanda de lotes en los balnearios de Asia



Fuente: Diario El Comercio – Edición del 26 de noviembre de 2007

4.3.4 Ordenamiento legal

El ordenamiento legal que rige el acceso a las playas en el Perú se basa en principios constitucionales y legales que reconocen su carácter de bienes públicos, inalienables e imprescriptibles. La Constitución Política (art. 66) y el Código Civil (art. 73) establecen que las playas son de uso público, prohíben su privatización y garantizan el libre acceso de la ciudadanía. Este marco jurídico busca proteger el tránsito irrestricto por el litoral y evitar la apropiación privada de espacios costeros.

Alcances e interpretaciones de la Ley N.º 26856

En este marco, la Ley N.º 26856, promulgada en 1997, regula el libre acceso a las playas del litoral peruano. La norma establece una franja de 50 metros desde la línea de alta marea como zona de acceso público obligatorio, así como una “zona de dominio restringido” de 200 metros adicionales, sobre la cual se aplican limitaciones para nuevas edificaciones o adjudicaciones.

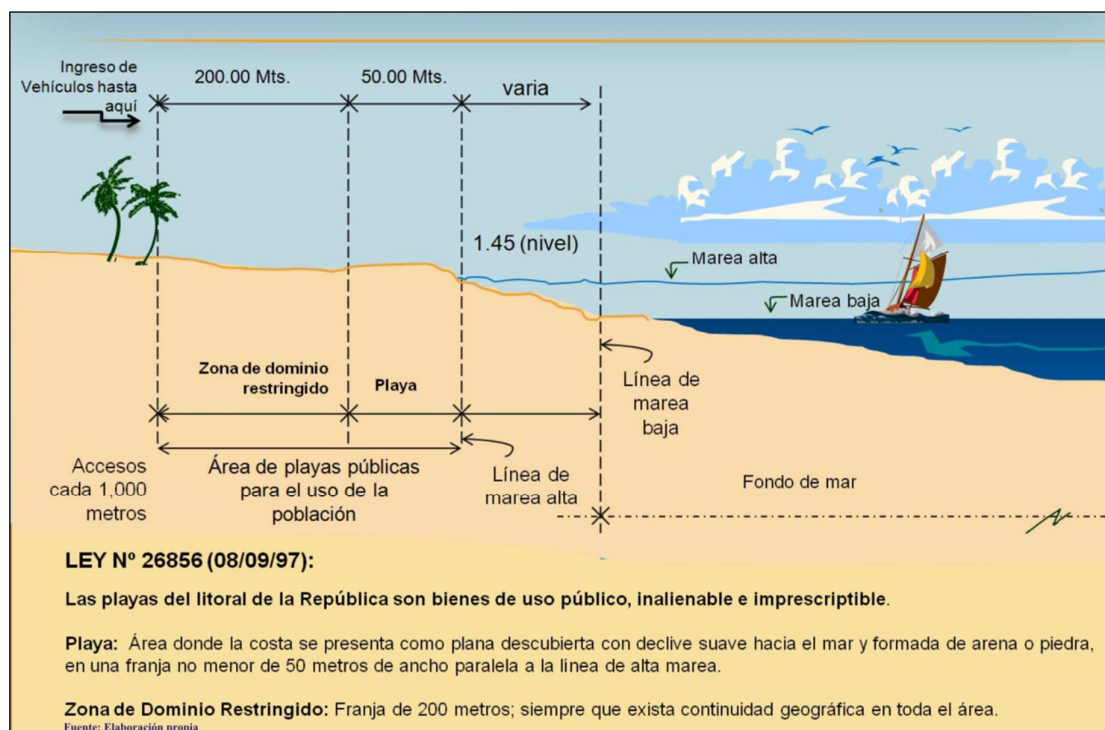
No obstante, la ley contempla dos excepciones que han abierto espacio a interpretaciones favorables a la inversión inmobiliaria:

1. Excepción geográfica: Cuando existen barreras naturales o artificiales —como acantilados, lagunas, montañas o carreteras— que interrumpen la continuidad del terreno, los 50 metros no se consideran parte del dominio restringido.

2. Excepción de propiedad adquirida: Los terrenos que fueron legalmente adquiridos antes del 9 de septiembre de 1997 quedan exentos de las restricciones de uso.

Cabe precisar que esta última excepción también beneficia a quienes hayan adquirido los terrenos con posterioridad a dicha fecha, en tanto se reconoce la validez del tracto sucesivo. Es decir, los derechos adquiridos por los propietarios originales —anteriores a la promulgación de la ley— se transfieren a los nuevos titulares mediante actos válidos de transferencia de dominio.

A pesar del espíritu protector de esta ley, su aplicación ha enfrentado serias limitaciones. En la franja litoral de Asia, al sur de Lima, barreras físicas, portones y argumentos legales invocados por desarrolladores privados han restringido el acceso libre a las playas, revelando una marcada distancia entre el marco legal y su implementación.

Figura 56*Ley 26856: Carácter público de las playas del litoral*

Fuente: Elaboración propia 2008

Normativas que favorecieron la expansión urbana

Durante la década de 1990, el modelo neoliberal impulsado por el Estado peruano transformó la gestión del suelo, debilitando los mecanismos de control sobre la expansión urbana en zonas sensibles como el litoral. La Ley de Tierras (N.º 26505), promulgada en 1995, permitió levantar las declaratorias de intangibilidad agrícola, habilitando suelo para fines urbanos y promoviendo la inversión privada.

Poco después, la **Ley General de Habilitaciones Urbanas** (N.º 26878), promulgada en 1997, transfirió a los municipios distritales la facultad de aprobar habilitaciones urbanas, una prerrogativa que antes recaía en los gobiernos provinciales. Esta descentralización redujo la capacidad de control urbano de las instancias metropolitanas y favoreció la expansión de proyectos inmobiliarios en distritos costeros.

Tensión entre principios legales y marco normativo

En el distrito de Asia, este marco legal permitió que entre 2000 y 2008 se aprobaran habilitaciones urbanas que ocuparon aproximadamente el 60 % del litoral. Así, mientras el principio constitucional garantiza el carácter público de las playas, las normas orientadas al libre mercado facilitaron un proceso de balnearización intensiva, con escasos mecanismos efectivos para preservar el acceso colectivo. Esta tensión

evidencia la necesidad de revisar y articular coherentemente el marco normativo, de modo que el desarrollo urbano no se imponga sobre los derechos ciudadanos ni sobre la función pública del espacio costero.

Tabla 9

Dispositivos legales relacionados con el proceso de balnearización

Normativa	Fecha	Descripción
Ley Nº 15112	24/07/1964	Creación del distrito de Asia.
Ley Nº 24656	13/04/1987	Ley General de Comunidades Campesinas.
D.S. Nº 008-91-TR	12/02/1991	Reglamento de la Ley General de Comunidades Campesinas.
D.S. Nº 004-92-TR	20/02/1992	Reglamento del Título VII – Régimen Económico de la Ley General de Comunidades Campesinas.
Ley Nº 26505	18/07/1995	Ley de inversión en tierras de comunidades. Desarrollo de actividades económicas en tierras del territorio nacional y de comunidades campesinas y nativas.
Ley Nº 26620	7/06/1996	Ley de Control y Vigilancia de Actividades Marítimas, Fluviales y Lacustres, con su Reglamento aprobado por D.S. Nº 028-DE-MGP.
Ley Nº 26754	6/03/1997	Suspende adjudicaciones de predios en zonas colindantes a playas.
D.S. Nº 011-97-AG	12/06/1997	Reglamento de la Ley Nº 26505 sobre inversión privada en tierras del territorio nacional y de comunidades campesinas y nativas.
Resolución Suprema Nº 196-97-JUS	20/07/1997	Faculta al procurador público ad hoc para denunciar violaciones sobre el uso de playas públicas y normas sobre tierras ribereñas.
Ley Nº 26845	23/07/1997	Ley de titulación de tierras de las comunidades campesinas de la costa.
Ley Nº 26856	5/09/1997	Declara a las playas como bienes de uso público, regulando su uso y disfrute.
Ley Nº 26878	20/11/1997	Ley General de Habilitaciones Urbanas.
Ley Nº 26879	27/11/1997	Modifica la Ley Nº 26856, sustituyendo la constitución de servidumbre legal de paso por el pago de un derecho anual.
Resolución Ministerial Nº 179-99-MTC/15.04	29/04/1999	Define el concepto de viviendas construidas y establece la valorización del área objeto de regularización según el reglamento de la Ley General de Habilitaciones Urbanas.
D.S. Nº 064-2000-AG	11/12/2000	Reglamento de Organización y Funciones del Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural.
D.S. Nº 028-DE-MGP	22/05/2001	Aprueba el Reglamento de la Ley de Control y Vigilancia de Actividades Marítimas, Fluviales y Lacustres.
Ley Nº 27972	27/05/2003	Ley Orgánica de Municipalidades (Artículos 72º, 73º inciso d, y 79º).
D.S. Nº 027-2003-VIVIENDA	3/10/2003	Aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
Ley Nº 26811	13/10/2005	Ley General del Ambiente (Art. 108 sobre áreas naturales protegidas por el Estado).
D.S. Nº 050-2006-EF	26/04/2006	Aprueba el Reglamento de la Ley Nº 26856, que declara a las playas como bienes de uso público.
D.S. Nº 007-2008-VIVIENDA	14/03/2008	Aprueba el Reglamento de la Ley Nº 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
D.S. Nº 010-2008-VIVIENDA	15/03/2008	Establece medidas para la supervisión de la Zona de Playa Protegida y de la Zona de Dominio Restringido, y su inmatriculación en el Registro de Predios.

Fuente: Elaboración propia 2008

4.3.5 Políticas de planificación urbana

La intensiva ocupación de la franja litoral en Asia evidencia el impacto de las políticas neoliberales implementadas en Perú durante la década de 1990. Estas políticas, caracterizadas por la desregulación y privatización, han fomentado un modelo de crecimiento que beneficia principalmente a desarrolladores inmobiliarios y a sectores de alto poder adquisitivo. En este escenario, la planificación urbana en Asia ha priorizado los intereses privados sobre los colectivos, promoviendo la conversión de áreas costeras en exclusivos espacios residenciales y la privatización de bienes comunes como las playas.

La aplicación de estas políticas ha dado lugar a la creación de enclaves residenciales de lujo que carecen de una integración efectiva con el entorno local. Esta falta de planificación inclusiva ha conducido a una acentuación de las desigualdades sociales y espaciales en la región. Los desarrollos privados han limitado el acceso público a espacios recreativos y playas, exacerbando la segregación socioespacial y subrayando la necesidad de revisar la gobernanza local y el papel del Estado en la gestión territorial.

Para abordar estos problemas, es imperativo reconsiderar las políticas de planificación urbana y fortalecer el marco regulatorio. Esto incluye garantizar que el desarrollo urbano no solo atienda los intereses de los sectores privados, sino que también integre de manera efectiva las necesidades y derechos de la población general, promoviendo un desarrollo más equitativo y sostenible.

4.3.6 Conformidad con las normas urbanísticas

El proceso de balnearización en Asia se ha desarrollado dentro del marco de las normativas urbanísticas vigentes, aunque con ciertas flexibilidades que han permitido a los desarrolladores adaptar sus proyectos a las fluctuantes demandas del mercado. Estas normativas comprenden regulaciones sobre la altura de las edificaciones, la densidad poblacional y la proporción de áreas verdes, entre otros criterios. A pesar de que los desarrolladores han cumplido con los requisitos mínimos establecidos por estas normativas, han buscado maximizar la rentabilidad de sus inversiones a través de interpretaciones más liberales de las regulaciones existentes. Este enfoque ha conducido a un crecimiento urbano que, aunque legalmente conforme, ha generado preocupaciones respecto a su impacto ambiental y a la cohesión social, evidenciando una desconexión entre los objetivos de desarrollo urbano y la sostenibilidad integral del entorno.

En la edición del 10 de septiembre de 2008 del diario *El Comercio*, el alcalde de Asia, Agapito Ramos, respondió a las preguntas del periodista César Sarria. Al ser consultado

sobre el impacto del crecimiento inmobiliario en los servicios básicos del distrito, el alcalde señaló:

En realidad, no. Hay que tener en cuenta que cada una de estas habilitaciones (clubes) son privadas y estas se encargan de implementar sus propios servicios. Eso sí, la municipalidad no otorga la licencia de construcción si la empresa constructora no presenta un certificado de factibilidad otorgado por las empresas de agua potable y energía eléctrica. Además, nosotros estamos en permanente supervisión de los trabajos que se hacen. (*El Comercio*, 2008)

En relación con los planes para evitar la saturación de los balnearios, Ramos añadió:

Como municipalidad, nosotros no tenemos injerencia en cada una de las habilitaciones, pues son propiedad de la comunidad campesina de Asia, que dispone su independización luego de la venta. Lo único que podemos hacer es establecer límites en la zonificación. Según el plan de desarrollo urbano, esa zona es de baja densidad (R-1) y por eso se deben cumplir ciertas normas municipales para evitar problemas de saturación. (*El Comercio*, 2008)

4.3.7 Adaptación a las regulaciones de uso del suelo

La adaptación a las regulaciones de uso del suelo en el desarrollo de balnearios en Asia ha sido un proceso dinámico y en constante evolución, influenciado tanto por las presiones del mercado como por las exigencias regulatorias. Los desarrolladores inmobiliarios han tenido que ajustar sus proyectos para cumplir con las normativas vigentes, lo que ha implicado modificaciones significativas en aspectos clave. Estas adaptaciones incluyen la reconfiguración del diseño de los complejos residenciales, la garantía de accesos públicos a intervalos regulares a lo largo del litoral, la regulación de la densidad habitacional, la distribución equilibrada de áreas comunes y la integración de infraestructuras básicas necesarias para el funcionamiento adecuado de los balnearios.

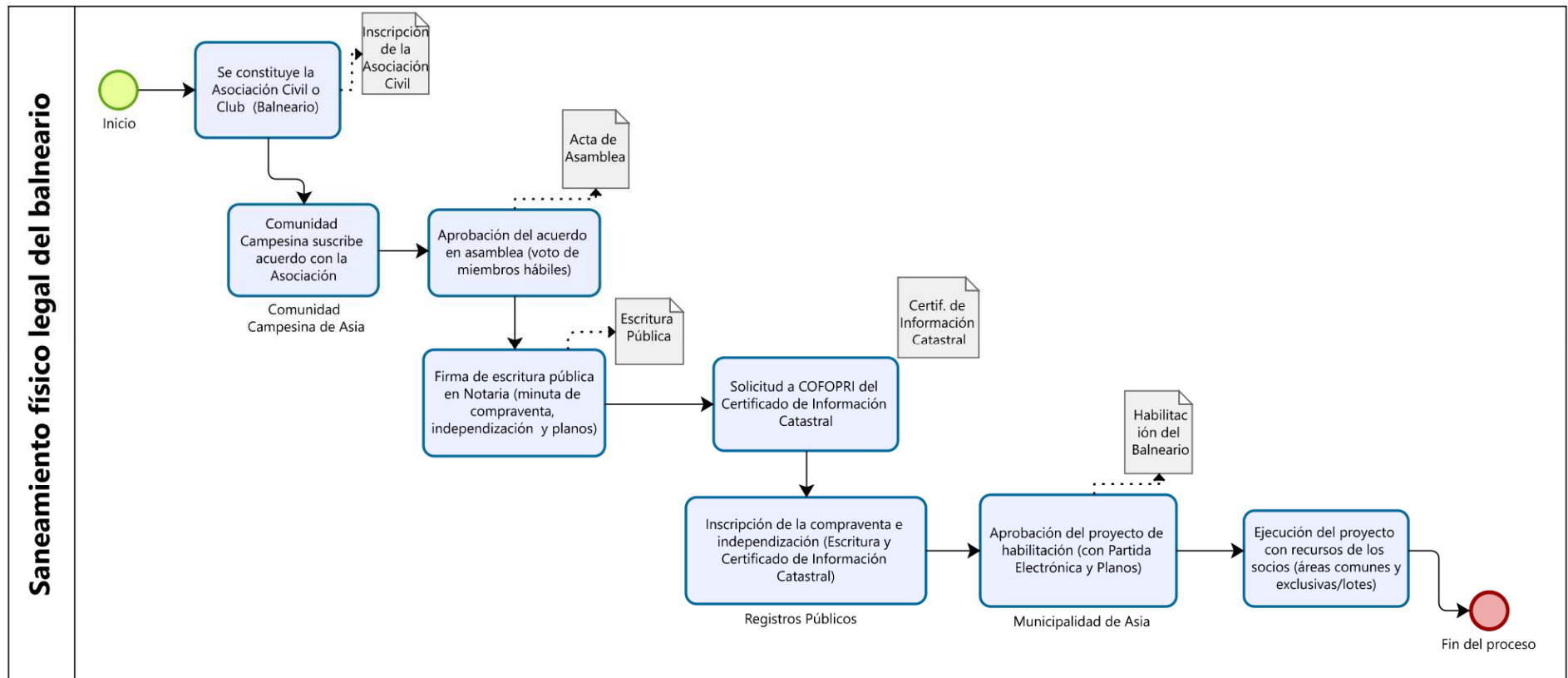
Este proceso de adaptación no solo responde a las demandas normativas, sino también a la necesidad de equilibrar los intereses comerciales con la preservación de estándares de planificación urbana y la sostenibilidad del entorno costero. Sin embargo, en la práctica, estas adaptaciones suelen ser superficiales. Las modificaciones implementadas a menudo se limitan a cumplir con los requisitos formales establecidos por las regulaciones, sin abordar de manera integral la articulación efectiva del desarrollo urbano con las características ambientales y sociales del entorno.

La deficiente fiscalización y supervisión por parte de las autoridades reguladoras ha permitido que muchos proyectos avancen sin una evaluación adecuada de su impacto ambiental y social. Esta falta de control ha facilitado que algunos desarrollos se ejecuten con una consideración limitada de las normativas ambientales, exacerbando problemas como la exclusión social y la degradación del medio ambiente. Como resultado, el crecimiento urbano en estas áreas no solo perpetúa desigualdades sociales, sino que también contribuye a la pérdida de calidad ambiental, socavando la sostenibilidad a largo plazo de los balnearios y sus comunidades circundantes.

Este enfoque limitado en la adaptación normativa y la falta de una fiscalización efectiva subrayan la necesidad urgente de un marco regulatorio más robusto y una supervisión más rigurosa. Es fundamental garantizar que los desarrollos no solo cumplan con los requisitos formales, sino que también integren de manera efectiva las dimensiones ambientales y sociales del entorno urbano, promoviendo un crecimiento equilibrado y sostenible.

Figura 57

Diagrama de flujo del proceso de saneamiento físico-legal en la balnearización de Asia



Fuente: Elaboración propia 2008

4.3.8 Cumplimiento de los reglamentos de construcción

El cumplimiento de los reglamentos de construcción ha sido fundamental para asegurar que los balnearios en el distrito de Asia alcancen estándares elevados de seguridad y calidad. Estas normativas abarcan aspectos técnicos clave, como la resistencia estructural, la calidad de los materiales y las medidas de seguridad contra incendios. Además, establecen directrices sobre homogeneidad arquitectónica, regulando el uso de materiales, colores y estilos para mantener una uniformidad visual en el diseño de los balnearios.

Sin embargo, la falta de integración del mapa de peligros del Instituto de Defensa Civil en la planificación y diseño de estos desarrollos ha expuesto serias deficiencias. Muchos balnearios se ubican en áreas costeras vulnerables a fenómenos naturales como inundaciones y tsunamis, lo que incrementa los riesgos asociados a estos proyectos. La omisión de una evaluación exhaustiva de riesgos ha agravado la vulnerabilidad de las estructuras construidas, poniendo en peligro a residentes y visitantes por igual.

Esta desconexión entre los marcos normativos y las realidades del terreno evidencia una falla crítica en la implementación de las políticas. Aunque las normativas están bien intencionadas, su aplicación y supervisión han sido insuficientes. El proceso de balnearización en Asia ha estado marcado por un marco regulatorio que, a pesar de su formalidad, presenta limitaciones significativas en la práctica. Las tensiones entre el cumplimiento formal de las normativas y las presiones del mercado han dado lugar a un modelo de desarrollo que tiende a ser excluyente y ambientalmente insostenible.

Este desajuste subraya la necesidad urgente de revisar y fortalecer los mecanismos de regulación y fiscalización. Es crucial garantizar que el desarrollo costero no solo cumpla con los estándares de seguridad y calidad, sino que también se alinee con principios de sostenibilidad y equidad. La homogeneidad arquitectónica y la consideración de los riesgos naturales deben integrarse de manera efectiva, asegurando que los proyectos no comprometan la integración contextual ni la calidad ambiental del entorno.

Figura 58

Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del Litoral de Asia (2008)



Municipalidad Distrital de Asia

Cañete

Plaza de Armas S/N Capilla de Asia Telf. 7915347-7915347

CERTIFICADO N° 0119-08
EXPEDIENTE N° 3179-08

Asia, 08 de agosto de 2008

CERTIFICADO DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS

Visto el expediente presentado por ESTADO PERUANO - SUPERINTENDENCIA DE BIENES NACIONALES, solicitando Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de un inmueble ubicado a la altura del Km. 92 de la Autopista Panamericana sur, predio de 42,336.89 m², inscrito en la partida Electrónica N° 21026699, jurisdicción del distrito de Asia, Provincia de Cañete, Región Lima Provincias.

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

FOLIO N° **47**

De conformidad con el plano de Zonificación vigente:

SE CERTIFICA:

Que el inmueble antes señalado se encuentra en:

Área Territorial	:	Distrito de Asia - Cañete
Área de Estructuración	:	IV
Zonificación	:	R1 - Extra Urbano
Uso Permitida	:	Vivienda temporal o Vacacional
Tipo Densidad	:	Baja
Densidad Normativa Bruta	:	25 und. /Ha
Coefficiente de Edificación Total	:	De acuerdo al Reglamento interno de cada Habilitación Urbana
Comercio Máximo	:	0
Área del Lote Normativo	:	150.00 m ²
Área Libre Mínima	:	No exigible dentro del lote, esto no exime cumplir con lo referente al dimensionamiento, iluminación y ventilación.
Altura Máximo de Edificación	:	Según Reglamento interno de la Habilitación Urbana.
Uso Comercial Permitido	:	Ninguno
Estacionamientos	:	No exigible
Retiro	:	No exigible
Alineamiento de fachada	:	Ninguno
Vigencia	:	18 meses.

El presente certificado, se expide en forma referencial, dado que el lote en mención no cuenta con habilitación urbana Aprobada.

Se expide el presente Certificado al interesado de conformidad con las Disposiciones vigentes.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ASIA
Misael Silvano Cataño
ING. CIVIL
REGISTRO CIVIL N° 40889
OFICINA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL

Asia, Capital Turística del Verano

4.4. Interrelación entre los Principales Actores Sociales y Económicos en la Urbanización de la Franja Litoral de Asia

La urbanización intensiva del litoral del distrito de Asia, al sur de Lima, ha sido el resultado de la convergencia de múltiples actores sociales, económicos e institucionales, cuyas acciones, omisiones y capacidades de intervención han configurado un modelo urbano excluyente, territorialmente fragmentado y socialmente segregador. Esta dinámica puede analizarse a partir de tres grandes grupos de actores: facilitadores territoriales, operadores de consolidación y poblaciones con gestión local, cuyas relaciones están mediadas por asimetrías de poder, conflictos de intereses y diversas formas de apropiación del espacio litoral.

1. Facilitadores Territoriales

Este grupo está compuesto por aquellos actores que, desde posiciones estratégicas de propiedad o representación legal, permitieron el acceso al suelo costero y allanaron el camino para su transformación en suelo urbano de uso exclusivo.

Comunidad Campesina de Asia

Como propietaria de gran parte de los terrenos costeros, la Comunidad Campesina de Asia fue un actor clave en la apertura del territorio al mercado inmobiliario. La transferencia de terrenos a precios significativamente bajos —realizada en muchos casos bajo condiciones poco transparentes— permitió la parcelación, urbanización y comercialización de suelos anteriormente comunales. La toma de decisiones, sin embargo, ha estado concentrada en la Junta Directiva, limitando la participación de los comuneros mediante normativas coercitivas, lo que ha generado tensiones internas y una progresiva pérdida del carácter colectivo del territorio.

Asociaciones Civiles Inmobiliarias

Conformadas por grupos de futuros propietarios y promotores tempranos, estas asociaciones han cumplido un doble rol: facilitar la adquisición legal del suelo y establecer las normas internas de los nuevos enclaves residenciales. Su influencia fue decisiva en el diseño del modelo de balneario cerrado, articulado a principios de autogestión, estandarización arquitectónica y exclusividad.

2. Operadores de Consolidación del Modelo

Estos actores contribuyen a materializar, mantener y sofisticar el modelo de balneario exclusivo. Su intervención se caracteriza por un uso intensivo del capital económico, la institucionalización privada de la gobernanza y una débil fiscalización pública.

Desarrolladores Inmobiliarios e Inversionistas Privados

Encargados del diseño, ejecución y promoción de proyectos de alta gama, reconfiguran el paisaje litoral en función de estándares de sofisticación, privacidad y segmentación socioespacial. Su influencia en los precios del suelo y en las decisiones locales de planificación ha consolidado una lógica especulativa de urbanización. Su capacidad de presión política e institucional refuerza el modelo de enclave.

Asociación de Propietarios de Inmuebles del Litoral Sur (APRILS)

Actúa como una instancia de gobernanza privada que regula el funcionamiento cotidiano de los balnearios: seguridad, mantenimiento, gestión de servicios y representación ante autoridades. Su estructura permite una articulación eficaz entre actores privados, asegurando la continuidad del modelo y desplazando parcialmente la función reguladora del Estado. Además, gestiona recursos naturales estratégicos como el agua, mediante la extracción desde pozos en Mala, lo que ha generado conflictos con productores agrícolas y tensiones por el uso del acuífero.

3. Población y Gestión Local

Este grupo reúne tanto a la población tradicional residente como a los órganos públicos encargados de la planificación territorial, quienes, pese a sus esfuerzos, operan desde posiciones de poder estructuralmente débiles frente a los intereses privados.

Población de Asia (Santa Cruz, Rosario, La Capilla)

Los pobladores tradicionales han sido paulatinamente marginados del acceso a la franja costera, que se encuentra casi totalmente privatizada. A pesar de ello, participan activamente en la economía del balneario —como mano de obra en limpieza y mantenimiento— y demandan una mayor redistribución de los ingresos tributarios municipales hacia servicios básicos e infraestructura. Su rol es central en el sostenimiento material del modelo, pero simbólicamente desplazado.

Productores Agrícolas de Mala

Principalmente vinculados al cultivo de plátano maleño, han visto afectada su actividad productiva por la disminución del nivel freático, atribuida a la extracción de agua para abastecer los balnearios. Su poder territorial es limitado, pero representan un punto de tensión en la sostenibilidad del modelo balneario.

Usuarios Estacionales

Conforman una población temporal de alto poder adquisitivo que, organizada en juntas directivas internas, ejerce control sobre el uso del espacio dentro de los balnearios. Su influencia se manifiesta en el reforzamiento de lógicas de autosegregación,

apropiación del espacio público y legitimación de normas internas que subordinan la regulación estatal.

Gobiernos locales (Municipalidad Provincial de Cañete y Municipalidad Distrital de Asia)

Su poder territorial es formal, pero limitado en la práctica. La Municipalidad de Asia, con una capacidad técnica reducida, actúa principalmente como canal de legalización de construcciones ya aprobadas por las juntas de propietarios. En años previos, facilitó la expansión urbana al autorizar la venta de los últimos terrenos adyacentes al litoral. Por su parte, la Municipalidad Provincial de Cañete ha adoptado posturas ambivalentes: permisiva ante la privatización de playas, pero firme al oponerse al intento de APRILS de imponer un plan de ordenamiento territorial alternativo. En ambos casos, la debilidad institucional ha favorecido el avance de los intereses privados.

Ministerios e instituciones estatales (Vivienda, Agricultura, Transportes y Comunicaciones, Registros Públicos, SBN)

La intervención del Estado central ha sido fragmentada y, en muchos casos, simbólica. El Ministerio de Vivienda carece de herramientas efectivas de planificación urbana para regular el litoral. El Ministerio de Agricultura no ha ejercido control sobre el uso del recurso hídrico. El Ministerio de Transportes no ha garantizado la implementación de soluciones viales adecuadas para un crecimiento urbano seguro. La Superintendencia de Bienes Nacionales mantiene una presencia casi nula debido a la inexistencia de propiedad estatal en la zona. Los Registros Públicos de Cañete han formalizado las transferencias sin mayor fiscalización del origen o condiciones de venta. En conjunto, estas entidades carecen de una estrategia articulada que permita incidir estructuralmente en el modelo urbano en marcha.

En definitiva, la balnearización del litoral de Asia responde a una estructura de actores asimétrica, donde el poder de transformación y control está concentrado en actores privados con alta capacidad organizativa y financiera, mientras que los actores públicos y las poblaciones tradicionales actúan desde márgenes institucionales o simbólicos. La configuración del territorio como un producto inmobiliario de lujo ha derivado en una segmentación funcional del espacio, limitada gobernanza pública y persistentes conflictos por el uso del suelo y los recursos naturales. Entender estas dinámicas resulta crucial para repensar mecanismos de planificación territorial más inclusivos, transparentes y sostenibles.

Tabla 10

Tabla de Actores Clave en la Balnearización de Asia

Grupo Estratégico	Actor	Descripción	Tipo de Actor	Poder Territorial
Facilitadores Territoriales	Comunidad Campesina de Asia (CCA)	Propietaria inicial de gran parte de terrenos costeros; transfirió suelo a bajo costo para urbanización	Social / Colectivo	M (decreciente)
	Asociaciones Civiles Inmobiliarias	Promotores tempranos que establecieron normas de exclusividad en balnearios	Privado / Colectivo	M
Operadores de Consolidación	Desarrolladores Inmobiliarios	Diseñan y construyen proyectos de alta gama, reconfigurando el paisaje costero	Privado / Económico	A
	Inversionistas Privados	Financian proyectos y especulan con el valor del suelo	Privado / Económico	A
	APRILS	Gobierna servicios, seguridad y normas internas en balnearios; controla recursos hídricos	Privado / Institucional	A
Población y Gestión Local	Población Tradicional (Santa Cruz, Rosario, La Capilla)	Habitantes históricos marginados del acceso al litoral; proveen mano de obra precaria	Social	B
	Productores Agrícolas de Mala	Afectados por extracción de agua para balnearios; sin representación efectiva	Económico / Social	B
	Usuarios Estacionales (veraneantes)	Residentes temporales de élite que imponen normas de autosegregación	Social / Privado	M
	Municipalidad Distrital de Asia	Legaliza decisiones de balnearios; capacidad técnica limitada	Público	B
	Municipalidad Provincial de Cañete	Postura ambivalente: permisiva pero con vetos puntuales	Público	M
	Ministerios (Vivienda, Agricultura, Transportes)	Intervención fragmentada y sin herramientas efectivas	Público	B
	Superintendencia de Bienes Nacionales (SBN)	Presencia simbólica por falta de propiedad estatal	Público	B

CLAVES DE LA TABLA:

Poder Territorial (A/M/B):

A (Alto): Control decisivo sobre el uso del suelo, recursos (agua) y normativas.

M (Medio): Capacidad de influencia limitada o en declive.

B (Bajo): Mínima incidencia en la transformación territorial.

Tipo de Actor:

Privado: Actores con lógica mercantil. Público: Instituciones estatales Social: Colectivos con intereses comunitarios o vulnerables.

Elaboración propia. 2008

4.4.1 Desarrollo Inmobiliario en la Franja Litoral de Asia: Dinámicas y Tensiones

El desarrollo inmobiliario en la franja litoral de Asia ha experimentado transformaciones significativas, impulsado por la creciente demanda de espacios exclusivos para el veraneo y la recreación de sectores socioeconómicos altos. Los desarrolladores inmobiliarios buscan maximizar la rentabilidad mediante la expansión y aprovechamiento de terrenos costeros, priorizando su potencial económico sobre usos tradicionales como la agricultura y la pesca. Esta estrategia ha llevado a una profunda transformación del uso del suelo, facilitada por la falta de regulaciones efectivas y la debilidad institucional de los gobiernos locales.

La influencia de los agentes del mercado se manifiesta en la obtención de permisos para urbanizar áreas costeras, aprovechando un entorno regulatorio inadecuado. Como señala Sabatini (2006), la segregación espacial de grupos socioeconómicos altos, junto con la exclusión de sectores de menor categoría social, contribuye a la capitalización de las rentas de la tierra y a la aparición de modas inmobiliarias que operan en ciclos concentrados espacialmente. Este fenómeno es evidente en la proliferación de balnearios privados, que representan nuevos modelos de segregación espacial en expansión y funcionan principalmente como segundas residencias para familias de altos ingresos.

Desde la década de 1990, el distrito de Asia ha experimentado un aumento notable en la demanda de terrenos para balnearios privados, impulsado por el interés de familias de altos ingresos en propiedades exclusivas frente al mar. Estas segundas residencias, destinadas al uso temporal durante los meses de verano, contrastan con el crecimiento urbano descontrolado de Lima, caracterizado por invasiones informales y falta de planificación. En cambio, las playas de Asia han iniciado un proceso de urbanización sistemático, que abarca más de cincuenta balnearios con alrededor de tres mil quinientas viviendas diseñadas por arquitectos de reconocida trayectoria y especialización en proyectos residenciales de alta gama.

Las urbanizaciones pioneras, como Las Palmas y Cayma, establecieron pautas para el diseño y la regulación de estos desarrollos, que incluyen muros blancos, materiales naturales y alturas limitadas. Con el tiempo, el control sobre el diseño se ha vuelto más riguroso, implementándose estructuras geométricas cerradas y medidas de seguridad que definen claramente los límites del espacio privado. Esta evolución refleja una transición desde diseños neutrales y conformes a normas urbanísticas estrictas hacia propuestas más versátiles y sofisticadas, adecuadas para su función como segundas residencias de lujo.

Por otro lado, la Comunidad Campesina de Asia, propietaria original de gran parte de los terrenos, ha vendido estos terrenos a desarrolladores inmobiliarios, facilitando la expansión urbanística. Sin embargo, la falta de transparencia en los procesos de cesión ha exacerbado las tensiones entre los intereses económicos de los desarrolladores y las necesidades de la población local. En este escenario, la Asociación de Propietarios de Inmuebles del Litoral Sur (APRILS), constituida el 17 de marzo de 1992, ha desempeñado un papel crucial en la reconfiguración urbana del distrito de Asia. Esta asociación, que agrupa a propietarios en la franja costera, ha facilitado la venta y cesión de terrenos para balnearios y condominios de lujo, promoviendo políticas que favorecen el desarrollo inmobiliario intensivo y la consolidación de segundas residencias como modelo predominante.

Este conflicto revela una dualidad en el uso del territorio: por un lado, como recurso económico valioso para el desarrollo inmobiliario y, por otro, como espacio esencial para el sustento y la identidad cultural de la población local. La falta de transparencia y el papel dominante de APRILS subrayan la necesidad de abordar tanto las dimensiones económicas como las sociales del desarrollo urbano con mayor equidad y claridad, especialmente en circunstancias donde las segundas residencias han redefinido las dinámicas socioespaciales de la región.

Figura 59

Convocatoria de APRILS para evaluar la admisión de un nuevo balneario



Asociación de Propietarios de Inmuebles del Litoral Sur

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES DEL LITORAL SUR
APRILS

CONVOCATORIA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA Y ORDINARIA DE ASOCIADOS

Se convoca a Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria de asociados a celebrarse:

EN PRIMERA CONVOCATORIA: el 29 de mayo de 2008 a las 6:30 p.m. y en
SEGUNDA CONVOCATORIA: el mismo día a las 7:00 p.m.

AGENDA:

Asamblea General Extraordinaria

- Pronunciamiento sobre la solicitud de ingreso del Condominio Playa del Golf – III Etapa como nuevo Asociado.
- Pronunciamiento sobre la solicitud de ingreso de Asia Golf Club como nuevo Asociado.
- Pronunciamiento sobre la obligatoriedad de los clubes asociados para afiliarse al Sistema de Asistencia Médica durante las temporadas de verano.

Asamblea General Ordinaria

- Pronunciamiento sobre la Memoria, Balance y Estados Financieros del Ejercicio 2007.
- Aprobación del Presupuesto Anual de la Asociación para el año 2008.
- Elección del Consejo Directivo para el período 2008 – 2010.

LUGAR: CLUB EMPRESARIAL
Sala Empresarial I, II y III – 2º piso
Vía Principal N° 165 Torre Real 3 – San Isidro

MARIANO PEÑA BENAVIDES
PRESIDENTE DEL CONSEJO DIRECTIVO

SANDRO FUENTES ACURIO
SECRETARIO DEL CONSEJO DIRECTIVO

Lima, 12 de Mayo de 2008

Fuente: Diario El Comercio – Edición del 14 de mayo de 2008

Influencia en la Urbanización

APRILS ha influido en la planificación urbana mediante la flexibilización de normativas y la creación de planes de zonificación que benefician desarrollos exclusivos. Esta intervención ha fomentado la expansión de balnearios privados, aumentando la segregación socioespacial al priorizar los intereses de propietarios de alto poder adquisitivo.

Seguridad y Espacio Público

Los accesos directos desde los balnearios hacia la autopista Panamericana Sur han reforzado la exclusividad y seguridad de estos desarrollos, pero han reducido el acceso público a las playas, contraviniendo la legislación peruana. La privatización del litoral y la fragmentación del tejido urbano han disminuido la conectividad y accesibilidad, incrementando la segregación socioeconómica.

Impacto en Movilidad y Repercusiones

Las disparidades en el acceso al transporte refuerzan las diferencias entre residentes de balnearios y población local, con la autopista Panamericana Sur actuando como una barrera física. La exclusión pública y la expansión de balnearios han debilitado la cohesión comunitaria, afectado negativamente el medio ambiente y limitado las oportunidades económicas para las comunidades locales.

El papel de APRILS ha sido crucial en la intensificación de la urbanización en Asia, consolidando un modelo que favorece a propietarios de balnearios privados a expensas de la equidad y el uso inclusivo del espacio público. Este enfoque ha incrementado las desigualdades sociales y fortalecido la segregación socioespacial, creando barreras que separan a diferentes grupos socioeconómicos en la región.

4.4.2 Prácticas de Desarrollo y Gestión de Balnearios

En la franja litoral de Asia, el desarrollo y la gestión de balnearios han seguido un enfoque predominantemente orientado hacia la creación de enclaves privados y exclusivos. Los desarrolladores inmobiliarios han implementado estrategias de planificación que priorizan la seguridad, el acceso restringido y la oferta de servicios y comodidades de alto nivel, dirigidos principalmente a una élite económica. Estas estrategias incluyen la lotización extensiva de terrenos, la construcción de infraestructuras de lujo, y la promoción de un estilo de vida que enfatiza el estatus y la exclusividad.

La gestión de estos balnearios suele estar a cargo de asociaciones de propietarios, las cuales se encargan de regular el acceso y mantener los estándares de calidad del entorno. No obstante, esta forma de gestión introduce una limitación significativa en la

integración de los enclaves con las áreas circundantes. La estrategia de aislamiento aplicada, aunque asegura un elevado nivel de servicios y seguridad para los residentes, contribuye a una fragmentación del tejido urbano y acentúa la disparidad entre las zonas desarrolladas y sus alrededores.

Este modelo de desarrollo y gestión revela una dinámica en la que se satisfacen las demandas de un segmento socioeconómico alto a expensas de la cohesión social y la integración urbana. La tendencia hacia la creación de espacios exclusivos no solo intensifica las divisiones entre estos enclaves y las comunidades circundantes, sino que también plantea desafíos significativos para la sostenibilidad y la cohesión del entorno urbano en su conjunto. La fragmentación resultante de este enfoque subraya la necesidad de considerar estrategias que promuevan una mayor integración y equidad en el desarrollo urbano, buscando equilibrar las aspiraciones de exclusividad con los objetivos de cohesión social y sostenibilidad a largo plazo.

4.4.3 Influencias en la Toma de Decisiones Urbanísticas

Las decisiones urbanísticas en la franja litoral de Asia han estado influenciadas de manera significativa por los promotores inmobiliarios, quienes han ejercido presión sobre las autoridades locales y regionales para flexibilizar las normativas y facilitar la expansión de los balnearios. Este proceso ha implicado modificaciones en las zonificaciones y la aprobación de proyectos que alteran significativamente el uso del suelo.

La influencia de los actores económicos ha sido facilitada por un marco normativo flexible, adaptado a las demandas del mercado inmobiliario. Esta flexibilidad ha conducido a un modelo de desarrollo que favorece los intereses privados en detrimento de una planificación urbana integral y de la conservación ambiental, priorizando la expansión y rentabilidad sobre consideraciones de sostenibilidad y cohesión social.

4.4.4 Colaboración y Conflicto en la Urbanización de la Franja Litoral de Asia

La urbanización de la franja litoral de Asia se ha caracterizado por una compleja dinámica de colaboración y conflicto entre diversos actores, incluidos la Comunidad Campesina de Asia, los desarrolladores inmobiliarios, la Asociación de Propietarios de Inmuebles del Litoral Sur (APRILS), la municipalidad de Asia, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) y los registros públicos.

Por un lado, se han establecido colaboraciones estratégicas entre promotores inmobiliarios y autoridades locales. Estos acuerdos han facilitado el desarrollo de balnearios a través de la modificación de normativas y la agilización de trámites

burocráticos, beneficiando a los desarrolladores al permitir una expansión más fluida y menos reglamentada.

No obstante, este proceso también ha dado lugar a conflictos significativos, especialmente en relación con las comunidades locales. Internamente, la Comunidad Campesina de Asia, así como otras organizaciones de la sociedad civil, incluidos pescadores artesanales y agricultores del valle de Mala, han experimentado tensiones debido a la percepción de que el desarrollo de balnearios ha comprometido su acceso al agua. Este recurso, crucial para el riego y uso cotidiano, ha sido priorizado para el abastecimiento de las urbanizaciones costeras, exacerbando las disputas entre los intereses de los desarrolladores y las necesidades de las comunidades afectadas.

Estos conflictos han puesto de manifiesto la tensión inherente entre los intereses económicos de los desarrolladores inmobiliarios y las necesidades básicas de las comunidades locales, generando situaciones de alta conflictividad que han requerido intervención estatal para mediar entre las partes involucradas.

Las soluciones alcanzadas en este escenario no siempre han sido equitativas, subrayando la necesidad de adoptar un enfoque más integral y equilibrado en la planificación urbana. Es imperativo considerar las necesidades y derechos de todas las partes involucradas para lograr un desarrollo urbano que promueva la equidad y la sostenibilidad en la región.

4.4.5 Participación en la Planificación Urbana

La planificación urbana en la franja litoral de Asia ha enfrentado serios desafíos debido a la limitada participación de las comunidades locales en la toma de decisiones. Los planes de desarrollo han sido predominantemente formulados por autoridades y técnicos sin una consulta adecuada a los residentes. Este enfoque ha llevado a una percepción de que el desarrollo es un proyecto impuesto, beneficiando principalmente a sectores con mayor poder económico. Esta falta de inclusión ha profundizado las desigualdades y generado una sensación de exclusión entre los habitantes locales.

Actualmente, se observa una falta de conocimiento sobre las características del territorio, los recursos ambientales y los riesgos asociados con la balnearización. Además, no se han establecido estrategias claras para priorizar acciones y metas, y el presupuesto no contempla partidas para la fiscalización y supervisión de las construcciones en los balnearios. La visión municipal se limita a obras de infraestructura básica, lo que restringe el enfoque en un desarrollo urbano integral y sostenible.

Instrumentos de Gestión Urbanos

Según el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), a través de su Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano, los instrumentos clave para una planificación urbana efectiva son los siguientes:

- Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT): Establece directrices para un desarrollo sostenible, organiza el uso del suelo y planifica la conexión entre territorios, promoviendo la integración de áreas urbanas y rurales.
- Plan Urbano: Regula el uso del suelo y la infraestructura, abordando problemas físicos, económicos, sociales y culturales para garantizar un crecimiento equilibrado y funcional de las ciudades.
- Plan de Desarrollo Institucional (PDI): Define la misión y los objetivos estratégicos de las instituciones, fortaleciendo sus capacidades para gestionar el desarrollo urbano de manera eficiente.
- Plan Operativo Institucional (POI): Establece objetivos y metas operativas a corto plazo, alineados con las prioridades de desarrollo urbano y territorial.
- Presupuesto Institucional (PI): Programa los ingresos y egresos de acuerdo con los objetivos institucionales, asegurando la disponibilidad de recursos para la implementación de los planes urbanos.

La integración y coherencia de estos instrumentos son fundamentales para una planificación urbana eficaz, ya que permiten articular las políticas públicas con las necesidades territoriales y garantizar un desarrollo sostenible e inclusivo.

Responsabilidades Legales y Aplicación

Marco normativo para la gestión urbana y de servicios públicos

Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, Ley N.º 27867 (2002, 18 de noviembre). Esta ley establece que los gobiernos regionales deben promover programas de vivienda y saneamiento, así como apoyar a los gobiernos locales en la implementación de estas iniciativas.

Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N.º 27972 (2003, 27 de mayo). Esta norma asigna a las municipalidades provinciales la administración de servicios esenciales como agua potable y tratamiento de residuos, además de la provisión de saneamiento rural cuando sea necesario.

Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N.º 27972 (2003, 27 de mayo). Artículo 73. Este artículo define las competencias y funciones específicas de las municipalidades en

materia de saneamiento ambiental, limpieza pública y gestión de residuos sólidos, estableciendo un marco para la gestión integral de estos servicios.

4.4.6 Efectividad de las instancias reguladoras en la gestión del proceso de balnearización

El ordenamiento territorial busca la gestión racional del espacio físico mediante la regulación y articulación de actividades públicas y privadas. En el litoral limeño, donde la interacción entre ecosistemas marinos y terrestres demanda una atención especial, es fundamental contar con un marco normativo que no solo facilite su uso racional, sino que también garantice su preservación como espacio público. Este litoral debe ser aprovechado de manera integral, reconociendo su carácter de bien público destinado a la interacción social y no únicamente al beneficio de ciertos sectores socioeconómicos.

En la franja litoral de Asia, el proceso de balnearización ha proliferado bajo condiciones de ausencia de instrumentos regulatorios adecuados y una presencia estatal débil. La falta de una regulación efectiva ha permitido que intereses económicos predominantes configuren el territorio de manera excluyente, priorizando el lucro sobre el bienestar colectivo. A pesar de la existencia de marcos legales destinados a regular el uso del suelo y guiar el desarrollo urbano, la implementación y supervisión de estas normativas han sido inconsistentes, lo que ha generado un crecimiento desordenado y desigual.

La gestión del suelo fue uno de los ámbitos más impactados por el modelo neoliberal instaurado en el Perú durante la década de 1990, como advierte Calderón Cockburn (2006). En este contexto, destacan dos hitos normativos fundamentales. El primero es la promulgación de la Ley de Tierras (Ley N.º 26505, del 14 de julio de 1995), cuyo objetivo fue dinamizar la economía mediante la promoción de la inversión privada. En la práctica, esta norma permitió levantar las declaraciones municipales de intangibilidad agrícola sobre áreas destinadas a la expansión urbana (Calderón Cockburn, 2006, p. 88).

El segundo hito corresponde a la Ley General de Habilitaciones Urbanas (Ley N.º 26878), que transfirió a las municipalidades distritales la facultad de aprobar habilitaciones urbanas, anteriormente reservada a los gobiernos provinciales. Esta modificación debilitó significativamente la capacidad de la Municipalidad Metropolitana de Lima para controlar el crecimiento urbano y regularizar el desarrollo informal (Calderón Cockburn, 2006, p. 89).

En el caso del distrito de Asia, este nuevo marco normativo tuvo efectos directos: entre los años 2000 y 2008, la municipalidad distrital aprobó habilitaciones urbanas que permitieron la ocupación del 60 % de su franja litoral.

Figura 60

Resolución de Alcaldía que Designa la Comisión Técnica para la Aprobación de Habilitaciones Urbanas en Asia

Pág. 166880	El foruon NORMAS LEGALES	Lima, viernes 4 de diciembre de 1998																			
coactiva, para el cumplimiento de las obligaciones tributarias y no tributarias; Que, el Art. 7° Inc. 1) del acotado cuerpo de leyes, preceptúa que la designación del Ejecutor como la del Auxiliar Coactivo, se efectuará mediante Concurso Público de Méritos; Que, en cumplimiento de los mencionados dispositivos y siendo de necesidad de la corporación, debe procederse a la convocatoria del Concurso Público de Méritos para la designación de un (1) Ejecutor Coactivo y dos (2) Auxiliares Coactivos, debiéndose designarse para tal efecto una Comisión de Concurso Público, la misma que tendrá la responsabilidad de la realización de dicho concurso; Que en aplicación del Art. 47° Inc. 6) de la Ley Orgánica de Municipalidades y la Ley N° 26979:	DEBE DECIR: Artículo 1° "Ratificar el Decreto de Alcaldía N° 021-98 de fecha 11 de noviembre de 1998, expedido por el Alcalde de esta Municipalidad, ampliando el plazo de dicha Amnistía hasta el 15 de diciembre del año en curso". 14129																				
SE RESUELVE: Artículo Primero.- Convocar a Concurso Público de Méritos para la designación de un (1) Ejecutor y dos (2) Auxiliares Coactivos para la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo. Artículo Segundo.- Designar la Comisión del Concurso Público de Méritos, la que se encargará de realizar los procedimientos y acto público hasta la expedición del Cuadro de Orden de Méritos respectivo, la misma que estará conformada por las siguientes personas:	MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ASIA - CAÑETE																				
<table border="0"> <tr> <td>Director de Asesoría Legal</td> <td>(Presidente)</td> </tr> <tr> <td>Director de Rentas</td> <td>(Secretario 1</td> </tr> <tr> <td>Jefe del Área de Administración</td> <td>(Vocal)</td> </tr> <tr> <td>Personal</td> <td></td> </tr> </table> Artículo Tercero.- Aprobar las "Bases del Concurso Público de Méritos para la designación de Ejecutor y Auxiliar Coactivo de la Municipalidad de Villa María del Triunfo", que forman parte integrante de la presente resolución. Artículo Cuarto.- Fijar el cronograma para cada una de las etapas del presente concurso público: <table border="0"> <tr> <td>- Entrega de Curriculum Vitae</td> <td>7 y 9 de diciembre.</td> </tr> <tr> <td>- Evaluación Curricular Vitae</td> <td>10 de diciembre.</td> </tr> <tr> <td>- Entrevista Personal</td> <td>11 de diciembre.</td> </tr> <tr> <td>- Prueba Escrita</td> <td>14 de diciembre a las 12.00 Hrs.</td> </tr> <tr> <td>- Publicación de resultados</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Orden de Méritos</td> <td>15 de diciembre 15 Hrs.</td> </tr> </table>	Director de Asesoría Legal	(Presidente)	Director de Rentas	(Secretario 1	Jefe del Área de Administración	(Vocal)	Personal		- Entrega de Curriculum Vitae	7 y 9 de diciembre.	- Evaluación Curricular Vitae	10 de diciembre.	- Entrevista Personal	11 de diciembre.	- Prueba Escrita	14 de diciembre a las 12.00 Hrs.	- Publicación de resultados		- Orden de Méritos	15 de diciembre 15 Hrs.	¡Nombran Comisión Técnica de Habilitaciones Urbanas RESOLUCION N° 005-98-A/MDA Asia, 24 de abril de 1998 EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ASIA, PROVINCIA DE CAÑETE, DEPARTAMENTO DE LIMA,
Director de Asesoría Legal	(Presidente)																				
Director de Rentas	(Secretario 1																				
Jefe del Área de Administración	(Vocal)																				
Personal																					
- Entrega de Curriculum Vitae	7 y 9 de diciembre.																				
- Evaluación Curricular Vitae	10 de diciembre.																				
- Entrevista Personal	11 de diciembre.																				
- Prueba Escrita	14 de diciembre a las 12.00 Hrs.																				
- Publicación de resultados																					
- Orden de Méritos	15 de diciembre 15 Hrs.																				
Artículo Quinto.- Encargara la Dirección Municipal el cumplimiento de lo dispuesto en la presente resolución, al Área de Personal, la entrega de un ejemplar de las Bases del Concurso Público de Méritos aprobadas por la presente resolución. Regístrese, publíquese, comuníquese y cúmplase. RAFAEL CHACON SAAVEDRA Alcalde 14156	CONSIDERANDO: Que, por mandato del Art. 192° inciso 5) de la Constitución, las Municipalidades son competentes para planificar el Desarrollo Urbano y Rural de sus circunscripciones, así como ejecutar los planes y programas correspondientes; Que, conforme lo dispone en el Art. 3° de la Ley N° 26878 corresponde a las Municipalidades Distritales en el ámbito de su área jurisdiccional conocer y aprobar las solicitudes de Habilitaciones Urbanas incluyendo los casos de Regularización de Habilitaciones Pendiente o en Trámite; Que, para efectos de satisfacer los procedimientos a que contraen las peticiones de Habilitaciones Urbanas, es pertinente se dicte la normatividad jurídica correspondiente; Que, la demora en la instalación de la Comisión Técnica, que prevé la ley en materia, se ha debido al retardo de dicha ley, por lo cual en el día se procede a la Instalación de la Comisión Técnica de Habilitaciones Urbanas conformada por los representantes de los gremios, de acuerdo a lo previsto por el Decreto Supremo N° 022-97-MTC; Por tales consideraciones y estando a lo previsto por las disposiciones legales citadas y en su caso por la Ordenanza N° 133 decretada por el señor Alcalde de la Municipalidad de Lima Metropolitana, y aprobado en Sesión de Concejo de fecha 23 de abril de 1998;																				
MUNICIPALIDAD DE VILLA EL SALVADOR	SE RESUELVE: Artículo Primero.- Nombrar la Comisión Técnica de Habilitaciones Urbanas, quien será la encargada de emitir dictámenes sobre las solicitudes de aprobación de Habilitaciones Urbanas Nuevas o de Regularización de Habilitaciones Ejecutadas. Artículo Segundo.- Comisión que estará integrada por las siguientes personas:																				
FE DE ERRATAS ORDENANZA MUNICIPAL N° 016-98-ALC/MVES Por Oficio N°074-98-SGC-ALC/MVES, la Municipalidad de Villa El Salvador solicita se publique Fe de Erratas de la Ordenanza Municipal N° 016-98-MVES, publicada en nuestra edición del día 29 de noviembre de 1998, página 166706.	Ing. REGULO NAVARRETE PAREDES -(e) Oficina de Desarrollo Urbano Rural y Medio Ambiente de la Municipalidad Distrital de Asia. Ing. EDGAR LEON RONDAN de la Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Cañete S.A. Ing. JOSE GARAY CORTEZ - C.I.P. N° 43673. Ing. JAVIER MARIO ANDRICH FERRER de la Empresa-Luz del Sur. Arq. ERNESTO GERSVASONI CAMERE de la Cámara Peruana de la Construcción. Arq. JOSE BENTIN DIEZ CANSECO del Colegio de Arquitectos del Perú.																				
DICE: Artículo 1° "Ratificar el Decreto de Alcaldía N° 021-98 de fecha 11 de noviembre de 1998, expedido por el Alcalde de esta Municipalidad".	POR TANTO: Regístrese, comuníquese y cúmplase. JAVIER AVALOS ARIAS Alcalde del distrito de Asia 14155																				

Fuente: Diario El Peruano. Edición del 04 de diciembre de 1998

La efectividad de las instancias reguladoras ha sido variable debido a la falta de recursos y capacidades en las autoridades locales, junto con la influencia de promotores inmobiliarios. Esta situación ha conducido a un cumplimiento parcial de las normativas y ha profundizado las desigualdades en el desarrollo urbano. Para abordar estos problemas, es imperativo fortalecer las capacidades regulatorias y establecer mecanismos de supervisión más robustos. Estos mecanismos deben asegurar el cumplimiento de los estándares legales y promover un desarrollo urbano equitativo y sostenible, equilibrando los intereses económicos con las necesidades sociales y ambientales.

La urbanización en la franja litoral de Asia ha estado dominada por intereses económicos, lo que ha revelado profundas desigualdades y desafíos persistentes. La limitada participación de las comunidades locales y la regulación insuficiente han fomentado una dinámica conflictiva entre los actores involucrados. Para avanzar hacia un desarrollo urbano más inclusivo y regulado, es crucial implementar un enfoque más equilibrado y coherente, que garantice la participación de todos los actores y asegure la preservación y uso equitativo del litoral como un bien público.

4.5. Reconfiguración del espacio urbano en Asia

La reconfiguración del espacio urbano en el distrito de Asia ha experimentado un proceso complejo y multifacético, generando transformaciones profundas en las últimas décadas. Este fenómeno, impulsado por la proliferación de balnearios privados y la intensificación de la urbanización a lo largo de la franja costera, ha resultado en modificaciones significativas tanto en la distribución del uso del suelo como en la infraestructura urbana.

La expansión de los balnearios privados ha sido un elemento central en este proceso, promoviendo la creación de enclaves residenciales exclusivos que han alterado la configuración territorial del área. Este tipo de urbanización ha fomentado una densificación acelerada de la franja costera, estableciendo un modelo de desarrollo que prioriza los usos recreativos y residenciales de lujo, a menudo en detrimento de consideraciones urbanísticas y ambientales. La transformación del espacio urbano en Asia no solo ha modificado la distribución física del suelo, sino que también ha impactado profundamente en las dinámicas socioeconómicas del distrito.

El proceso de balnearización en Asia refleja emblemáticamente las transformaciones urbanas impulsadas por las políticas neoliberales implementadas en Perú durante las décadas de 1980 y 1990. Estas políticas, marcadas por la desregulación estatal y la privatización del espacio público, facilitaron la conversión de áreas costeras antes

rurales en complejos residenciales de lujo, destinados principalmente a segundas residencias de las élites socioeconómicas. La expansión de balnearios privados ha reconfigurado la morfología urbana y las dinámicas socioeconómicas locales, consolidando un modelo de desarrollo excluyente.

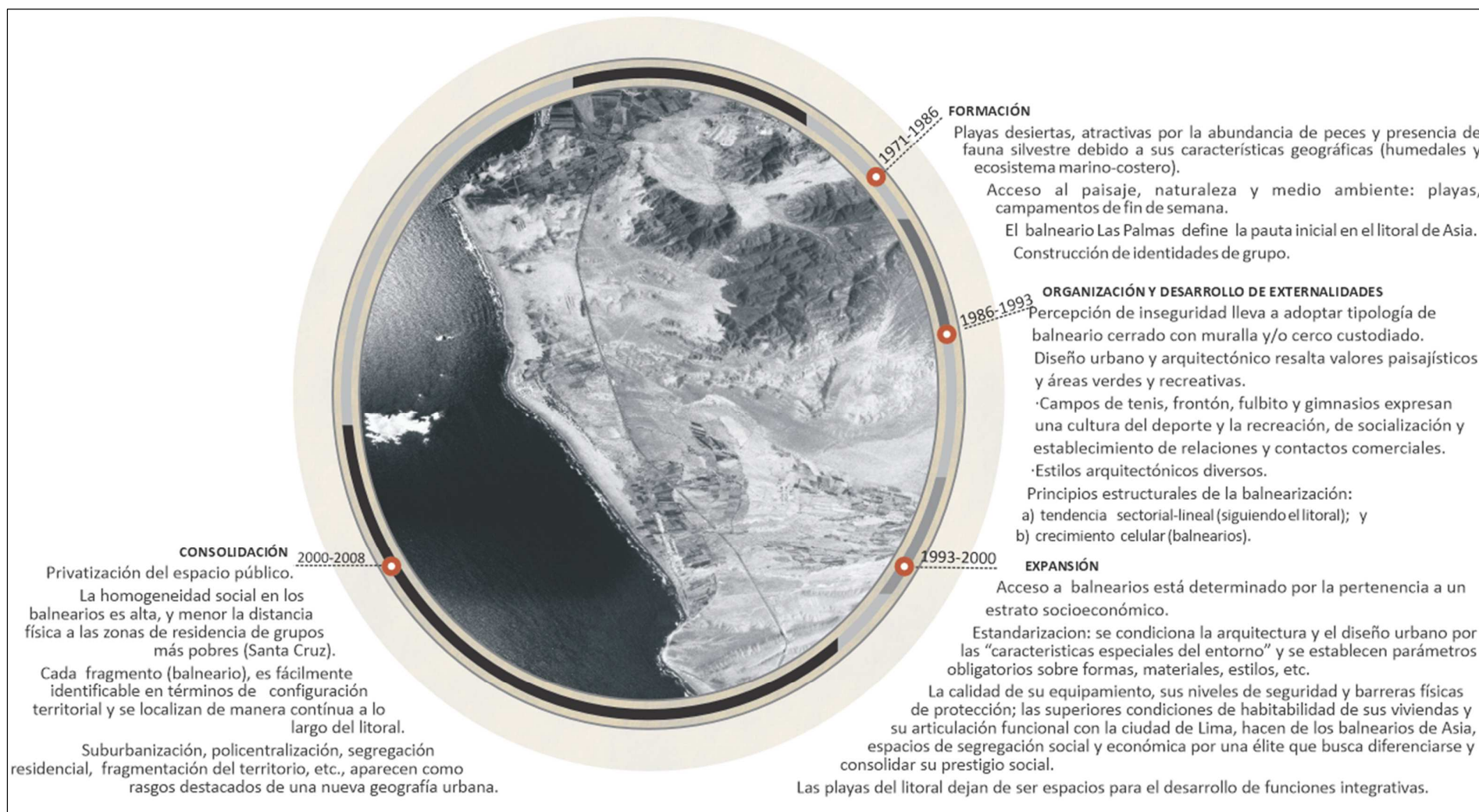
Los desarrolladores privados, favorecidos por la liberalización del mercado inmobiliario, han implementado un modelo de urbanización que prioriza la exclusividad, la homogeneidad arquitectónica y la estandarización de servicios. Este modelo ha dado lugar a la creación de un entorno cerrado y segregado, donde las relaciones entre los espacios públicos y privados se han visto profundamente alteradas, restringiendo el acceso de la población local y eliminando prácticamente el espacio público como lugar de integración social. Según datos del Censo Nacional de Población y Vivienda de 2007 y de la Asociación de Propietarios de Inmuebles del Litoral Sur (APRILS), el distrito de Asia presenta una concentración significativa de población en áreas residenciales de alto valor, lo que refuerza un patrón de segregación socioespacial agravado por la expansión de los balnearios.

Desde una perspectiva morfológica, la reconfiguración del espacio urbano en Asia ha transformado la forma, estructura y organización espacial del distrito. Este cambio ha sido guiado en gran medida por la influencia de actores clave como APRILS, que han redefinido la configuración del litoral para adaptarlo a las demandas de una élite en busca de exclusividad y lujo. La estandarización arquitectónica y la homogeneidad en la construcción, impuestas por normativas locales, han contribuido a una coherencia visual a lo largo de la costa, aunque a expensas de la diversidad cultural y arquitectónica, generando un paisaje urbano marcado por la exclusión.

Finalmente, la transformación de la franja litoral en Asia plantea desafíos significativos para la planificación urbana futura. La necesidad de un enfoque más integral es evidente, uno que contemple no solo los aspectos económicos del desarrollo, sino también las implicaciones sociales y ambientales. La urbanización intensiva en Asia subraya la urgencia de adoptar estrategias que busquen un equilibrio entre los intereses privados y las necesidades comunitarias, promoviendo un desarrollo urbano más equitativo y sostenible en la franja costera del distrito.

Figura 61

Etapas de la balnearización del litoral de Asia y su impacto en la reconfiguración urbana



Fuente: Elaboración propia 2008

4.5.1 Dinámica especulativa y segregación en los balnearios privados.

La dinámica especulativa y el mercado de terrenos urbanos influyen decisivamente en la agrupación selectiva de sectores sociales. Los balnearios privados ejemplifican este fenómeno, representando nuevos modelos de segregación espacial en expansión.

Esta forma de hábitat segregacionista es aceptada por las autoridades locales, promovida por los desarrolladores inmobiliarios y apoyada por arquitectos y urbanistas responsables del diseño y construcción de estos espacios. Se presentan como comunidades exclusivas y seguras, un concepto que los usuarios parecen aceptar con satisfacción aparente. Estos desarrollos se asocian con nuevas morfologías urbanísticas similares a las urbanizaciones cerradas, centros comerciales y otros espacios de consumo, distinción y prestigio. Este enfoque particular define la forma en que se concibe, desarrolla y gestiona el balneario.

En términos de estructura urbana, estos espacios se caracterizan por una baja densidad y una abundancia de áreas destinadas a la recreación y el deporte. En el caso del balneario “Las Palmas”, incluso se incluyen instalaciones para tauromaquia. Su ubicación responde a una valoración paisajística y a la transformación de lo que antes eran reservas naturales, especialmente en la zona norte, donde los humedales formaban un ecosistema único.

Estos residenciales privados establecen normas estrictas para el uso del suelo, la construcción y la convivencia, y están separados del entorno urbano mediante medidas de seguridad físicas y organizativas, reflejando una segregación voluntaria.

En los últimos ocho años, estos balnearios han proliferado, especialmente en la franja litoral a lo largo de la autopista al sur. A febrero de 2008, se registraban 46 balnearios, con parcelas de distintos tamaños y niveles socioeconómicos variados. Estas áreas ocupan antiguos campos agrícolas, humedales y zonas desérticas de Asia, ahora transformadas en áreas verdes gracias al riego de aguas del río Mala, captadas en Bujama y Mala y distribuidas por un sistema de redes implementado por APRILS. Los balnearios son recintos cerrados con accesos directos desde la autopista Panamericana Sur, aunque carecen de un adecuado tratamiento técnico y se extienden por gran parte de los 26 km de litoral del distrito.

La expansión de estos balnearios tiene un impacto significativo en el área metropolitana, exacerbando la apropiación del espacio público y la segregación socioespacial, lo que reduce la cohesión e integración social.

4.5.2 Ubicación, superficie y periodo de desarrollo de los balnearios en Asia

Desde la década de 1980, Asia ha registrado un notable incremento en el desarrollo de balnearios, predominantemente privados y orientados a una élite económica. Balnearios como "Playa Blanca," "Playa Del Sol," "Cayma," "Las Brisas" y "Las Palmas" se han consolidado como enclaves exclusivos con acceso controlado y una infraestructura diseñada para altos niveles de comodidad y privacidad. Entre 1986 y 2008, se han desarrollado 46 balnearios, contribuyendo a una reconfiguración del espacio urbano que prioriza el lujo y la recreación, lo cual intensifica las desigualdades socioeconómicas y plantea desafíos para la integración y sostenibilidad urbanas.

Tabla 11

Superficie ocupada por los balnearios en el litoral de Asia

Etapa	Km	Balneario	Área (m2)	Área (Ha)
1971-1986	97.7	Playa Cayma	132,449	13.2
	98.0	Playa Las Palmas	195,225	19.5
1986-1993	92.5	Playa Acantilados de Bujama	6,383	0.6
	95.5	Playa Bora Bora	85,634	8.6
	95.9	Playa Del Sol	286,255	28.6
	96.4	Playa Blanca	266,591	26.7
	97.0	Playa Los Flamencos	169,867	17.0
	96.9	Playa La Isla	172,182	17.2
	118.6	Playa Barrancadero	232,145	23.2
	92.8	Playa Caleta Bujama	32,049	3.2
	92.6	Playa El Delfín de Bujama	33,289	3.3
	93.2	Playa Laderas de Bujama	45,371	4.5
	93.1	Playa Puesta del Sol	96,043	9.6
	97.2	Playa Las Brisas	164,560	16.5
	98.2	Playa Los Cocos	82,454	8.2
	98.4	Playa Kapala	114,706	11.5
	98.6	Playa Sol y Mar	108,574	10.9
	98.8	Playa Bonita	90,821	9.1
	99.0	Playa Costa del Sol	76,922	7.7
	111.6	Playa La Riviera	308,866	30.9
	115.4	Playa ACJ	188,565	18.9
	116.4	Playa La Escondida	97,269	9.7
	117.0	Playa Palillos	120,061	12.0
	117.5	Playa Misterio	247,827	24.8
2000-2008	97.4	Playa Mar Azul	16,134	1.6
	93.3	Playa Los Farallones	87,857	8.8
	93.4	Parcela N°3	60,628	6.1
	93.5	Playa Sub Lote 8.1	41,374	4.1
	93.6	Playa Sub Lote 8.2	22,805	2.3
	93.8	Playa Delicias de Chocalla	10,270	1.0
	93.9	Playa Las Delicias del Sur	10,460	1.0

Etapa	Km	Balneario	Área (m2)	Área (Ha)
	94.0	Playa Real Club de Lima	221,875	22.2
	94.3	Playa Las Arenas	125,550	12.6
	94.4	Playa Lobo Blanco	26,141	2.6
	94.5	Playa Las Palmeras	21,879	2.2
	94.6	Playa Chukipalla	16,702	1.7
	99.5	Playa Palabritas	106,631	10.7
	99.6	Playa Cocoa	120,577	12.1
	99.9	Playa Las Gaviotas	110,901	11.1
	108.1	Playa Asia del Mar	50,532	5.1
	109.7	Playa El Remanso	44,774	4.5
	110.0	Playa Sarapampa	83,069	8.3
	109.8	Playa Conserco	71,806	7.2
	113.0	Playa Country Club de Villa	247,868	24.8
	115.2	Playa Leoncitos	150,599	15.1
	115.7	Playa La Encontrada	118,197	11.8
	98.3	Playa Los Cocos (Ampliación)	78,347	7.8
	99.8	Playa Rancho Sur	132,855	13.3
	99.9	Playa La Jolla	459,665	46.0
	97.5	Galápagos 1	10,562	1.1
	97.5	Galápagos 2	10,225	1.0
	97.5	Algarrobos	7,079	0.7
	97.6	Huaca	201,831	20.2
	98.1	Playa Las Palmas - Segunda Etapa	147,639	14.8
	97.7	Playa Cayma Campo	165,096	16.5
	109.0	Playa El mirador de Asia	44,736	4.5
	95.1	Playa El Golf 2	118,184	11.8
	95.2	Playa El Golf 1	131,829	13.2
	95.0	Playa El Golf 3	1,585,205	158.5
	109.8	Playa Las Olas	66,816	6.7
	109.9	Playa Panorama de Asia	67,498	6.7
	93.7	Playa Parcela N° 5-A	22,155	2.2
	110.5	Playa Las Terrazas	87,241	8.7
	110.7	Playa La Rinconada	7,719	0.8
Sin construir	97.5	Libre	10,445	1.0
	97.5	Libre	10,730	1.1
	108.9	Libre	9,255	0.9
	98.3	Libre	7,856	0.8
	111.2	Libre	11,190	1.1
	97.6	Libre	2,713	0.3
	97.9	Libre	9,862	1.0
	97.1	Libre	7,720	0.8
	97.6	Libre	8,870	0.9
	97.6	Libre	12,904	1.3
TOTAL:			8,556,964	855.70

C Fuente: Municipalidad Distrital de Asia. Dirección de Obras Privadas. 2008 **or del Suelo**
Elaboración propia. 2008

La clasificación de las áreas del litoral de Asia en función de su desarrollo urbanístico y características físicas resulta compleja debido a la diversidad de usos del suelo y la dinámica de ocupación del territorio. En lugar de basarse en la densidad poblacional, una diferenciación más efectiva puede realizarse considerando el valor del suelo, un indicador clave que refleja las dinámicas económicas, sociales y urbanas de la región. En este marco de análisis, el litoral se divide en tres zonas principales, definidas por su valorización inmobiliaria y su orientación hacia sectores socioeconómicos específicos:

- **Zona Norte-Centro (Km 92.5 a Km 100.5):** Esta área se caracteriza por un alto valor del suelo, impulsado por un desarrollo de infraestructura orientado principalmente a un sector exclusivo. La configuración urbanística refleja un alto nivel de consolidación, con complejos residenciales de lujo, servicios asociados y una alta demanda por parte de compradores de altos ingresos. El valor del suelo en esta zona es el más elevado del litoral, lo que consolida su estatus como área premium.
- **Zona Sur Medio “Sarapampa” (Km 104 a Km 111):** En esta zona, el valor del suelo es relativamente menor en comparación con la Zona Norte-Centro, debido a la presencia de comuneros de la Comunidad Campesina de Asia que aún mantienen la propiedad de gran parte de los terrenos. Además, la franja litoral, comprendida entre la playa y la autopista, es menos extensa, lo que influye en un desarrollo urbanístico más moderado y una menor presión inmobiliaria. Sin embargo, esta zona presenta un potencial de valorización a medida que avanza la expansión de los balnearios hacia el sur.
- **Zona Sur (Km 111 a Km 118.5):** Esta área se ubica en una zona de acantilados con menor continuidad geográfica de las playas, lo que históricamente ha limitado su valorización. No obstante, en los últimos años, el valor del suelo ha aumentado significativamente debido a la demanda de compradores de altos ingresos que adquirieron terrenos de la Comunidad Campesina de Asia una vez que la zona central estuvo completamente vendida. Aunque el desarrollo urbanístico es menos consolidado que en la Zona Norte-Centro, esta área representa una frontera de expansión para los balnearios de lujo.

Para una visualización detallada, consulte la Figura 19 (Fases del Proceso de Balnearización) y los Mapas A-05, A-06 y A-07.

4.5.3 Intensidad de la Urbanización en la Franja Costera

La franja costera de Asia ha experimentado una urbanización intensa, impulsada por la proximidad al mar y la creciente demanda de espacios recreativos exclusivos. Este proceso ha transformado extensas áreas anteriormente destinadas a actividades

agrícolas o preservadas como espacios naturales en desarrollos residenciales de alta gama. La densidad de construcción ha aumentado significativamente, con grandes parcelas subdivididas para albergar condominios, clubes de playa y otras infraestructuras asociadas a los balnearios. Este modelo de urbanización prioriza el desarrollo de lujo en detrimento de la conservación de espacios naturales y de una integración más equilibrada con el entorno local, destacando un patrón que favorece los intereses económicos sobre las consideraciones ambientales y de sostenibilidad.

Tabla 12

Estado de los Predios por Balneario en 2008: Construidos y No Construidos

Número	Nombre del balneario	Construidos	Sin construir	Total
1	Asociación La Caleta de Bujama	78	4	82
2	Condominio Playa Blanca	184	203	387
3	Asociación Civil El Delfín de Bujama	41	0	41
4	Asociación Club Chupikalla	16	13	29
5	Asociación Acantilados de Bujama	7	1	8
6	Asociación de Vivienda Cayma	60	1	61
7	Asociación Playa Bonita	165	13	178
8	Asociación Playa del Sol	206	36	242
9	Club Bora Bora	24	1	25
10	Club Costa del Sol	135	25	160
11	Asociación Playa Palabritas	115	38	153
12	Club Kapala	88	17	105
13	Club La Isla	74	11	85
14	Club Las Palmas	213	1	214
15	Club Los Cocos	96	5	101
16	Asociación Playa Los Leoncitos	39	16	55
17	Club Mar Azul	27	4	31
18	Club Playa Sol Y Mar	84	9	93
19	Condominio Las Brisas	117	102	219
20	Condominio Los Algarrobos	10	1	11
21	Condominio Los Flamencos	90	49	139
22	Condominio Los Galápagos	13	16	29
23	Ex-Fundo Chocalla	18	155	173
24	La Querencia	31	58	89
25	Los Huertos de Chocalla	6	1	7
26	Playa Caleta de Bujama	15	11	26
27	Playa La Escondida	18	61	79
28	Playa Misterio	32	166	198
29	Playa Palillo	29	81	110
30	Playa Sarapampa	12	159	171

Número	Nombre del balneario	Construidos	Sin construir	Total
31	Rinconada Beach	6	1	7
32	Playa La Encontrada	228	4	232
33	Asia del Mar	2	60	62
34	Playa Barrancadero	103	2	105
35	Playa del Golf 1 y 2	67	120	187
36	Playa del Golf 3	0	488	488
37	Playa Gaviotas	110	41	151
38	Rancho Sur	6	35	41
39	Boulevard Sur Plaza	83	16	99
40	Playa Las Arenas	74	64	138
41	Playa Lobo Blanco	11	0	11
42	Condominio Cocoa	74	42	116
43	Los Farallones de Chocalla	32	1	33
44	Laderas de Bujama	8	26	34
45	Las Delicias del Sur	0	131	131
46	Boulevard Ibiza	15	3	18
47	Playa La Riviera	260	10	270
48	Condominio Asia del Mar	153	405	558
49	Habilitación Vacacional Los Delfines Asia	0	16	16
Total		3275	2723	5998

Fuente: Municipalidad Distrital de Asia. Dirección de Obras Privadas. 2008
Elaboración propia. 2008

Tabla 13

Estado de los Predios por centro poblado en 2008: Construidos y No construidos

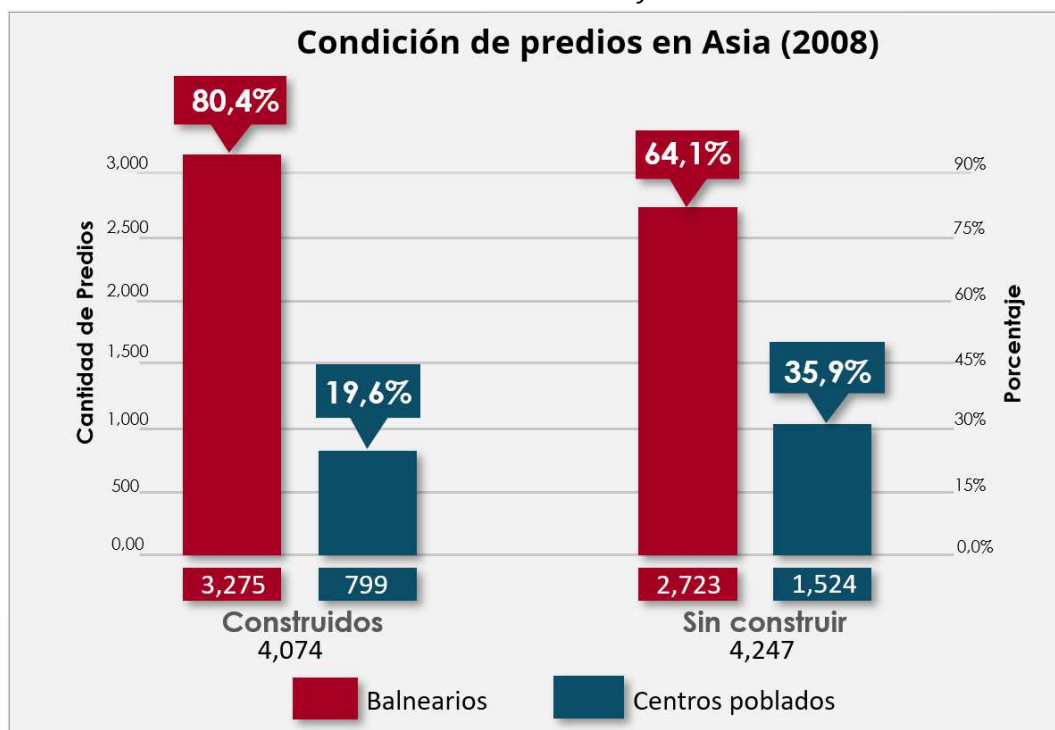
Número	Nombre del centro poblado	Construidos	Sin construir	Total
1	Capilla de Asia	119	93	212
2	Nueve de Octubre	30	83	113
3	Rosario de Asia	374	187	561
4	Santa Cruz de Asia	131	107	238
5	Sector La Joya	40	22	62
6	Panamericana Sur	9	53	62
7	Santa Rosa de Asia	45	354	399
8	Palma Baja	2	206	208
9	Palma Alta	6	21	27
10	Cooperativa Asia Alta	5	39	44
11	Asia Alta	0	12	12
12	Asia Baja	0	1	1
13	Santa Rosa	0	3	3
14	Asia	0	1	1
15	Playa El Tigre	0	1	1

16	El Platanal	2	54	56
17	Esquina de Asia	5	223	228
18	Las Palmas de Asia	31	64	95
Total		799	1524	2323

Fuente: Municipalidad Distrital de Asia. Dirección de Obras Privadas. 2008
Elaboración propia. 2008

Figura 62

Predios en el Distrito de Asia en 2008: Construidos y No Construidos



Fuente: Municipalidad Distrital de Asia. Dirección de Obras Privadas. 2008
Elaboración propia. 2008

4.5.4 Periodo de Desarrollo (1986-2008)

El periodo comprendido entre 1986 y 2008 fue decisivo para la transformación urbana del distrito de Asia, marcando el inicio y consolidación de numerosos proyectos inmobiliarios orientados a balnearios privados. Esta etapa coincidió con un contexto de crecimiento económico sostenido en el Perú, que incentivó una demanda creciente de propiedades de alto nivel entre sectores de ingresos elevados.

Durante los años noventa y principios de los 2000, la actividad inmobiliaria en Asia se intensificó notablemente. Este auge fue impulsado por la estabilización macroeconómica del país, el fortalecimiento del mercado inmobiliario y, especialmente, por la modernización de la Carretera Panamericana Sur. Esta infraestructura no solo mejoró la accesibilidad desde Lima, sino que también fortaleció la articulación territorial

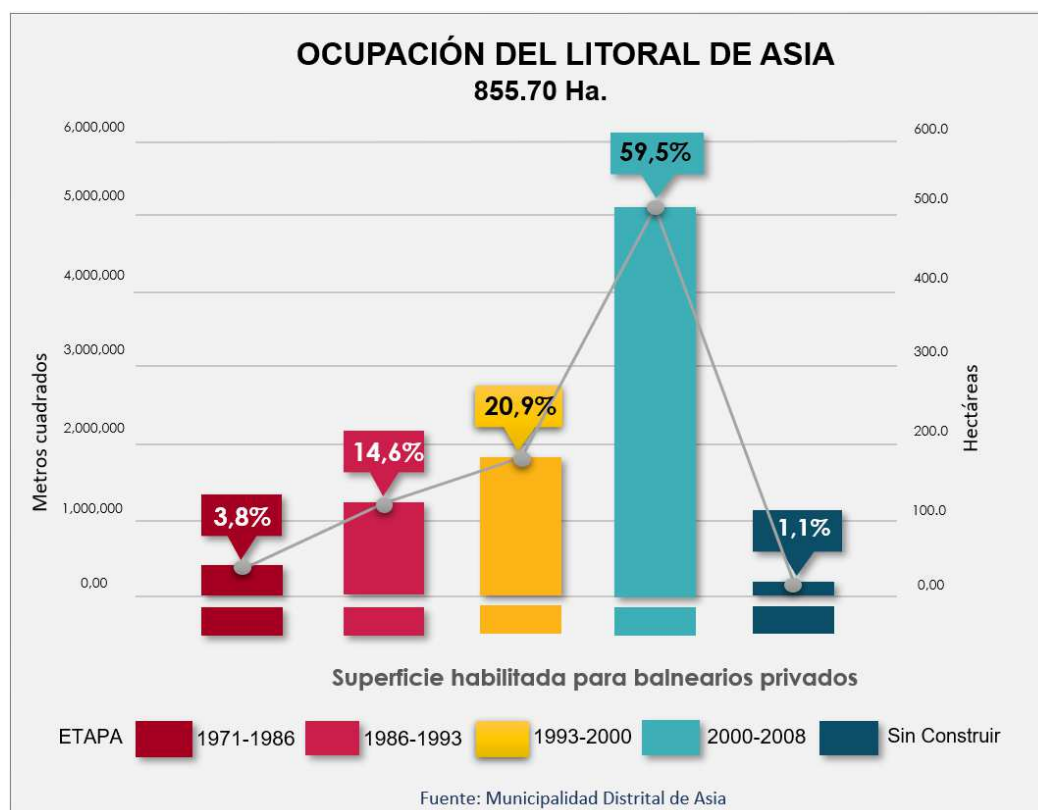
del litoral con los principales centros urbanos, facilitando la expansión residencial de segunda vivienda.

El entorno económico favorable y la mejora de la conectividad fueron factores clave para el auge de la urbanización costera. A partir de los años 2000, la incorporación de servicios como internet y televisión por cable en los clubes de playa y viviendas fortaleció la funcionalidad de estos espacios como segundas residencias, permitiendo estadías más prolongadas y diversificadas. De este modo, Asia se consolidó como un enclave privilegiado para la inversión inmobiliaria de lujo y la promoción de un estilo de vida exclusivo.

Periodización de la transformación urbana en Asia

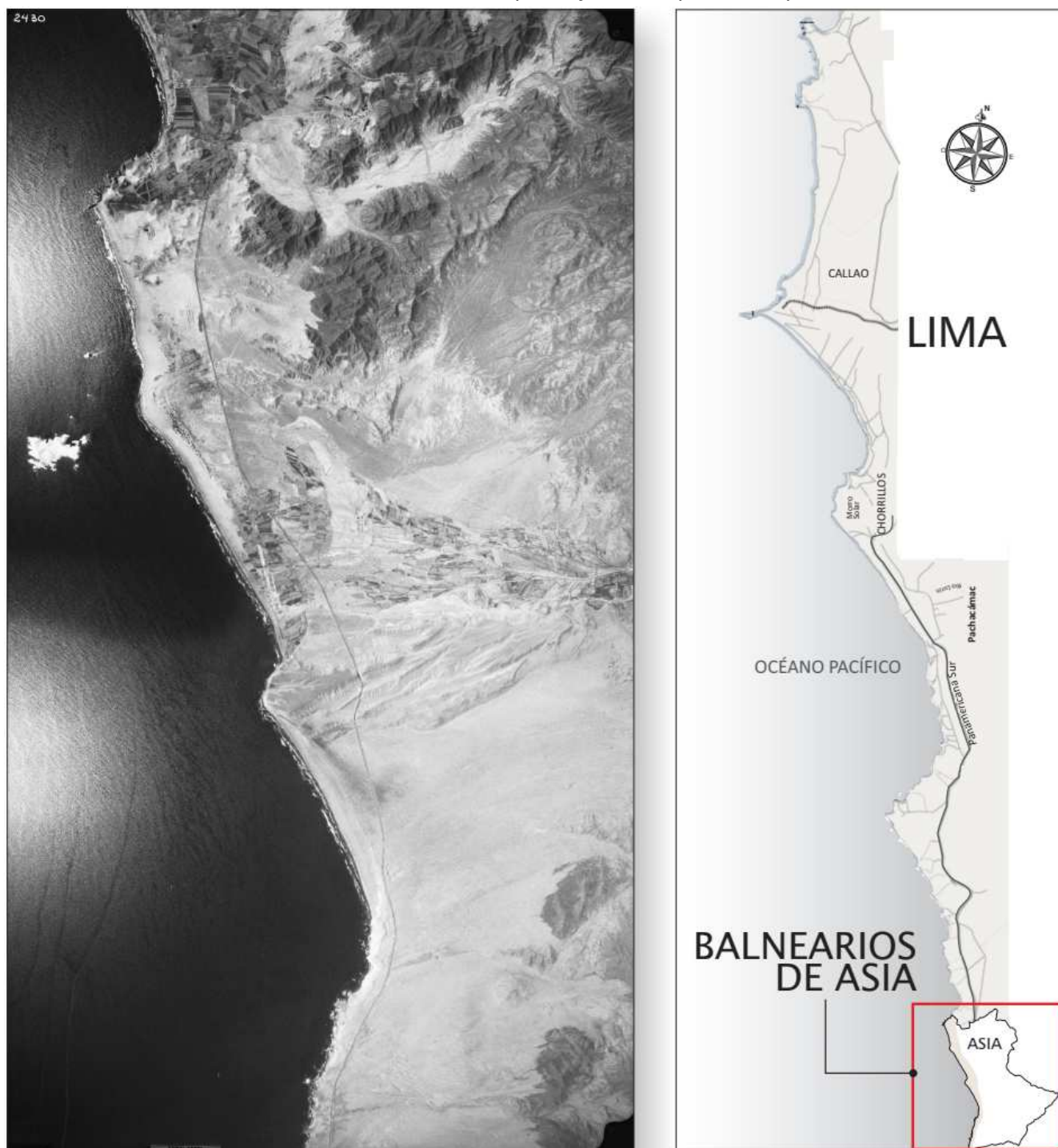
Con el fin de comprender de forma más precisa este proceso, se propone una periodización dividida en cuatro etapas diferenciadas, cada una con características urbanas, económicas y sociales particulares

- **Periodo de Formación (1971-1986):**
 - o Etapa inicial de urbanización del litoral, con coexistencia de propiedad privada y colectiva.
 - o La crisis económica y la inseguridad restringieron el crecimiento urbano; el centro poblado de Mala funcionó como nodo de servicios complementarios.
- **Periodo de Organización y Desarrollo de Externalidades (1986-1993):**
 - o Consolidación de condiciones para la expansión de las élites, con incremento del valor del suelo y mayor segregación socioespacial.
 - o Mejora de la integración vial y aparición de la Asociación de Propietarios de Inmuebles del Litoral Sur (APRILS) como actor clave en la regulación territorial.
- **Periodo de Expansión (1993-2000):**
 - o Intensificación de la transformación del litoral, favorecida por normativas que incentivaron el mercado inmobiliario.
 - o Reforzamiento de la segregación residencial mediante el impulso de balnearios exclusivos promovidos por desarrolladores privados
- **Periodo de Consolidación (2000-2008):**
 - o El litoral de Asia se consolida como espacio urbano altamente exclusivo y privatizado.
 - o APRILS asume un rol central en el ordenamiento del territorio, mientras la especulación y los altos precios del suelo refuerzan la lógica de enclave y elitización del espacio costero.

Figura 63*Superficie del Litoral de Asia Ocupada por Balnearización*

Fuente: Municipalidad Distrital de Asia. Dirección de Obras Privadas. 2008
Elaboración propia. 2008

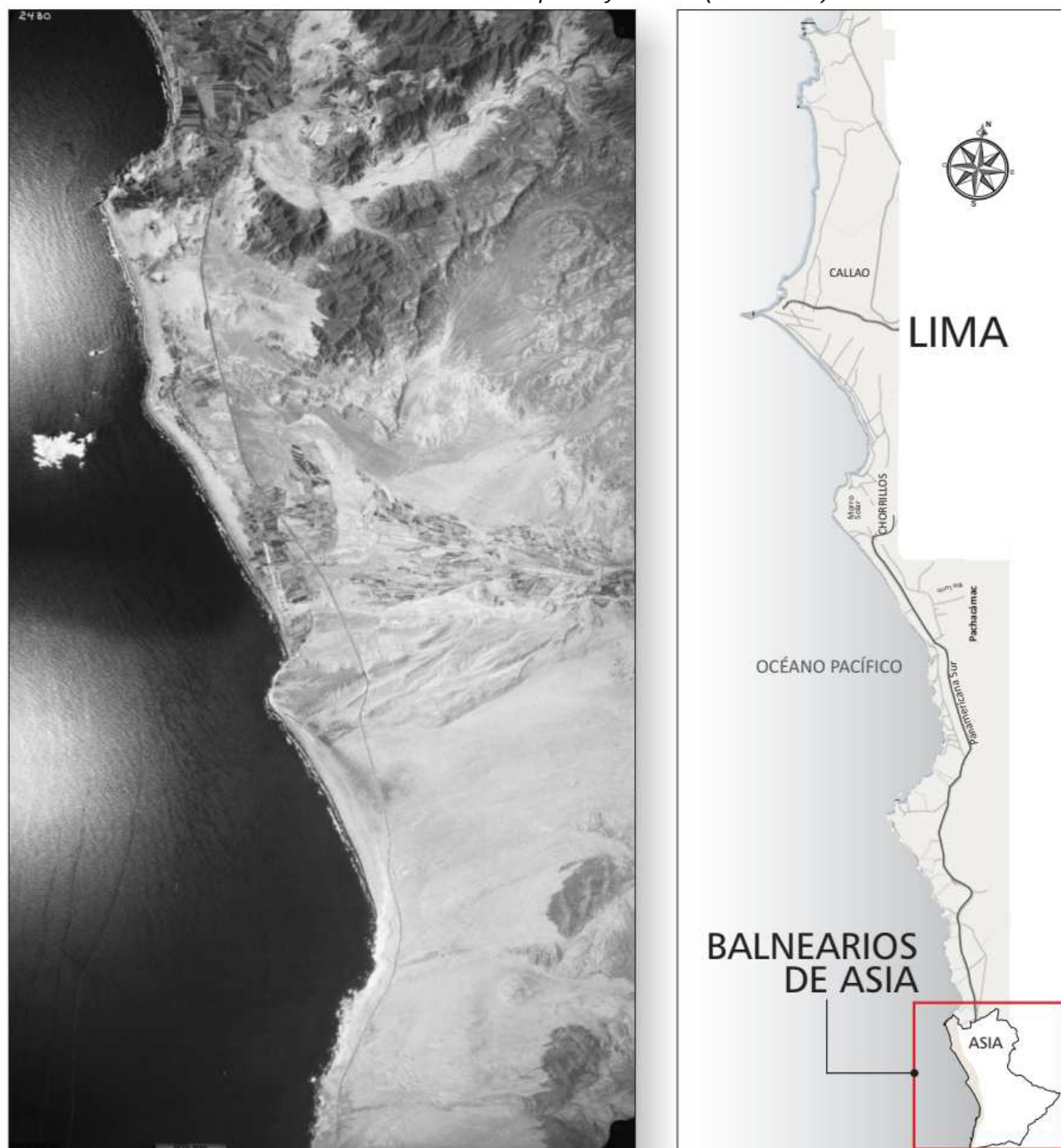
El gráfico muestra que el 80% de la ocupación costera en Asia se concentró en 1993-2008 (expansión: 20.9%, consolidación: 59.5%). Este auge coincidió con la Ley 26878 (1997) que, como analiza Calderón Cockburn (2006), transfirió las habilitaciones urbanas de la provincia de Cañete al distrito de Asia, debilitando el control territorial y acelerando el modelo privatizador que transformó irreversiblemente el litoral."

Figura 64*Balnearización del Litoral de Asia: Análisis Socioespacial y Urbano (1971-1986)*

Fuente: Servicio Aerofotográfico Nacional de Perú (SAN). Fotografía aérea Asia, 1971.

Elementos de análisis Etapas	CARACTERÍSTICAS SOCIO ESPACIALES	CONTEXTO SOCIAL Y ECONÓMICO	MERCADO DEL SUELO	INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO URBANO	ACTORES SOCIALES
Etapas FORMACIÓN 1971-1986	Playas desiertas, atractivas por su abundancia de peces y la presencia de fauna silvestre, gracias a sus características geográficas como humedales y ecosistemas marino-costeros. Mejor acceso al paisaje, la naturaleza y el medio ambiente, incluyendo playas y campamentos de fin de semana. Los balnearios Las Palmas y Cayma establecen la pauta inicial en el litoral de Asia. Formación de identidades grupales.	La década de 1980 se distingue por una profunda crisis social y económica, donde la subversión y la hiperinflación frenan el crecimiento económico y los proyectos inmobiliarios.	La estructura de la tenencia de la propiedad del suelo en Asia se compone de dos sectores: el privado y el social colectivo (comunidad campesina).	La carencia de servicios en Asia es considerable. Mala, el distrito cercano, actúa como el principal centro de abastecimiento para los residentes de los balnearios.	A pesar de las características del balneario, los residentes experimentan una sensación de inseguridad.

Fuente: Elaboración propia 2008

Figura 65*Balnearización del Litoral de Asia: Análisis Socioespacial y Urbano (1986-1993)*

Fuente: Servicio Aerofotográfico Nacional de Perú (SAN). Fotografía aérea Asia, 1986.

Elementos de análisis Etapas	CARACTERÍSTICAS SOCIO ESPACIALES	CONTEXTO SOCIAL Y ECONÓMICO	MERCADO DEL SUELO	INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO URBANO	ACTORES SOCIALES
Etapas Etapas II ORGANIZACIÓN Y DESARROLLO DE EXTERNALIDADES 1986-1993	El diseño urbano y arquitectónico destaca los valores paisajísticos, así como las áreas verdes y recreativas. Canchas de tenis, frontón, fútbol, y gimnasios reflejan una cultura enfocada en el deporte, la recreación, la socialización y el establecimiento de relaciones comerciales. Diversidad de estilos arquitectónicos.	La inseguridad ciudadana limita la expansión urbana de las élites a zonas específicas. En Latinoamérica, el sector inmobiliario privado está experimentando un proceso de transformación y crecimiento, mientras que en Perú, este avance se encuentra ralentizado. La falta de regulación y la debilidad del Estado son factores que impulsan la balnearización. La función planificadora del Estado se volvió obsoleta e inadecuada.	La localización de balnearios para personas de altos ingresos en zonas de "menor categoría social" les permite obtener significativas rentas de la tierra. Mecanismos de segregación vinculados al mercado de la tierra. El valor del suelo incorpora las externalidades. Balnearización: lógica de localización basada en el estrato socioeconómico.	Fechas de instalación de redes de agua, energía eléctrica, saneamiento, telefonía, televisión por cable, internet, entre otros. La infraestructura vial es crucial para el vínculo entre balnearización y uso del automóvil.	Las élites económicas buscan áreas de expansión. Se crea la Aprils (Asociación de Propietarios y Residentes de Inmuebles en el Litoral Sur).

Fuente: Elaboración propia 2008

Figura 67

Balnearización del Litoral de Asia: Análisis Socioespacial y Urbano (2000-2008)



Fuente: Servicio Aerofotográfico Nacional de Perú (SAN). Fotografía aérea Asia, 2008.

Elementos de análisis	CARACTERÍSTICAS SOCIO ESPACIALES	CONTEXTO SOCIAL Y ECONÓMICO	MERCADO DEL SUELO	INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO URBANO	ACTORES SOCIALES
Etapa IV CONSOLIDACIÓN 2000-2008	Privatización del espacio público. La homogeneidad social en los balnearios es elevada, aunque la distancia física respecto a las áreas residenciales de grupos más desfavorecidos, como Santa Cruz, es relativamente corta. Cada fragmento (balneario) es fácilmente identificable por su configuración territorial y se ubica de manera continua a lo largo del litoral. Suburbanización, policentralización, polarización social, segregación residencial y fragmentación de la estructura urbana emergen como características prominentes de una nueva geografía urbana.	A pesar del proceso de descentralización y la oferta de asistencia técnica por parte de ONG, los municipios siguen estancados y mantienen una debilidad institucional persistente. La fragmentación del sistema político, evidenciada por el bajo apoyo recibido por las autoridades actuales (22% para el alcalde de Cañete y 24% para el de Asia), junto con la vacancia del alcalde de Asia, define el actual contexto de debilidad institucional. Aprils propone el Plan de Acondicionamiento Territorial, un instrumento cuya formulación corresponde a la Municipalidad Provincial de Cañete.	La formación de precios de expectativa invierte la relación causal entre usos y precios del suelo, estableciendo un mecanismo automático de exclusión para aquellos que no pueden pagar las elevadas tarifas del suelo. La estructura especulativa del mercado del suelo es crucial para la consolidación del proceso de balnearización. Emergen nuevos productos inmobiliarios diseñados para superar la estacionalidad y aprovechar el suelo o las áreas residuales adyacentes a la autopista en los balnearios. La dinámica del mercado del suelo impulsa la expansión del modelo de balneario privado, que se ha extendido a lo largo del litoral.	El paisaje urbano de Asia refleja una marcada dualidad: la autopista Panamericana actúa como un elemento de segregación social y espacial. Lima se expande en un modelo insular, donde los fragmentos urbanos no integran el conjunto, sino que enfatizan la exclusividad y la exclusión, creando espacios aislados y diferenciados. El desarrollo comercial y tecnológico contribuye a reducir la congestión vial al disminuir la distancia entre las áreas residenciales y los centros de trabajo.	Debilitamiento y pérdida de legitimidad de los gobiernos y autoridades involucrados. Los residentes de los balnearios perciben su balneario como un espacio tranquilo y ordenado, que permite la socialización e interrelación con personas de su mismo estatus social. El estado no asume su rol para controlar la estructura socio espacial. APRILS: vigilancia, saneamiento, transporte, promoción de eventos y representación legal de los balnearios.

Fuente: Elaboración propia 2008

4.5.5 Análisis de la distribución del uso del suelo y la infraestructura

La urbanización en Asia ha provocado una transformación notable en la distribución del uso del suelo, evidenciando el concepto de "ciudad dual". Este fenómeno ha conducido a una conversión drástica de áreas anteriormente dedicadas a la agricultura en desarrollos residenciales y recreativos de lujo, generando un patrón de ocupación segmentado y desigual.

Las zonas costeras se han transformado en enclaves exclusivos, concentrando desarrollos residenciales y recreativos de alto nivel. En contraste, las áreas alejadas del litoral han mantenido su carácter agrícola o han experimentado una urbanización menos intensiva. Esta diferenciación entre zonas costeras y áreas interiores contribuye a una geografía urbana desigual, subrayando las disparidades en el acceso a recursos y servicios.

Este modelo de urbanización acentúa las diferencias entre las áreas desarrolladas y las menos desarrolladas, reflejando una segregación espacial que amplía las desigualdades socioeconómicas. La concentración creciente de riqueza y servicios en los enclaves costeros intensifica estas disparidades, generando contrastes significativos en la calidad de vida y el acceso a oportunidades entre las zonas de alto nivel y los centros poblados tradicionales del distrito.

4.5.6 Fragmentación territorial y privatización del espacio público

Los balnearios de Asia, situados en zonas de alto valor natural, presentan una fragmentación territorial significativa. Cada balneario cuenta con un perímetro cerrado y un único punto de acceso controlado las 24 horas. Esta separación física mediante muros o vallas, junto con el acceso vehicular restringido, define la exclusividad del área.

En promedio, estos balnearios abarcan más de 10 hectáreas, con lotes individuales de hasta 500 metros cuadrados. La urbanización, inspirada en el diseño de ciudades jardín, evita la disposición en manzanas y prioriza trazados sinuosos y áreas verdes comunes.

La privatización del espacio público se refleja en el diseño distintivo de estas urbanizaciones, que se aleja del trazado ortogonal típico. La arquitectura busca elementos visualmente atractivos y decoraciones que evocan tradición y nostalgia. Enríquez (2007) destaca que el diseño incluye viales sinuosos y "cul-de-sacs", con áreas verdes y zonas de equipamiento centralizadas. Aunque las áreas públicas como parques y estacionamientos están técnicamente disponibles para la ciudad, en la práctica su acceso se limita a los residentes.

Desde una dimensión económica, la transformación de grandes extensiones de terreno en balnearios privados, comprados a precios reducidos, ha fomentado la expansión de las élites hacia estas áreas. La privatización del espacio público ha resultado en una fragmentación territorial que, a su vez, ha acentuado la exclusión y la segregación socioespacial.

En el ámbito político y sociocultural, la descentralización de la década de 1990 debilitó la capacidad de las municipalidades de Lima y Cañete para gestionar eficazmente el desarrollo urbano. La Asociación de Propietarios de Inmuebles en el Litoral Sur (APRILS) ha elaborado el Plan de Ordenamiento Territorial de Asia sin la participación de las instituciones competentes, mientras que la Municipalidad Distrital de Asia se limita a aplicar el Reglamento de Construcción, reduciendo su rol a la supervisión de los proyectos aprobados por el balneario.

4.5.7 Cambios en la infraestructura urbana

La expansión urbana en Asia ha inducido cambios significativos en la infraestructura, incluyendo la construcción de nuevas vías de acceso, sistemas de drenaje, redes eléctricas y servicios básicos. No obstante, estos desarrollos han sido desiguales, beneficiando principalmente a las zonas de mayor valor económico mientras que otras áreas han quedado rezagadas.

Las inversiones en infraestructura se han enfocado en soportar la alta densidad de ocupación durante la temporada alta, con un énfasis particular en las áreas de mayor rentabilidad económica. Esto ha implicado una asignación considerable de recursos para la mejora de servicios y la adaptación a condiciones ambientales específicas, como la gestión del agua y el control de la erosión costera. En contraste, las zonas de menor valorización han recibido menos atención y recursos, perpetuando disparidades en el acceso a infraestructura y servicios de calidad.

Este patrón de desarrollo desigual refleja una priorización de las áreas con mayor rentabilidad económica, lo que acentúa las desigualdades espaciales y limita el acceso equitativo a los beneficios de la expansión urbana. Abordar estas disparidades es esencial para promover una planificación urbana más inclusiva y sostenible, que equilibre el desarrollo de la infraestructura con la equidad en el acceso a recursos y servicios.

4.5.8 Variaciones en la accesibilidad y uso del espacio público

El desarrollo de balnearios privados en la franja costera de Asia ha tenido un impacto profundo en la accesibilidad y el uso del espacio público. La privatización de extensas

áreas costeras ha limitado el acceso público a playas y zonas recreativas, instaurando una percepción de exclusividad y segregación social. Aunque algunas áreas continúan siendo de acceso público, la mayoría de las playas están bajo el control de asociaciones privadas que regulan el ingreso, lo que ha generado tensiones entre residentes permanentes, visitantes y propietarios de balnearios. Este control privado ha suscitado debates sobre el derecho al acceso público a espacios naturales.

Como resultado, la reconfiguración del espacio urbano en el distrito de Asia ha sido profundamente influenciada por la urbanización intensiva y el desarrollo de balnearios privados. Esta transformación ha modificado drásticamente la distribución del uso del suelo, la infraestructura urbana y la accesibilidad a espacios públicos. El modelo de desarrollo imperante, centrado en satisfacer las demandas de una élite económica, ha tenido implicaciones significativas para la estructura social y la dinámica espacial de la región. La concentración de recursos y la exclusividad en el acceso han profundizado las desigualdades y reducido las oportunidades de acceso equitativo a los espacios públicos, reflejando un enfoque de desarrollo que prioriza intereses privados sobre el bien común.

4.5.9 Ciudad dual en Asia: Un análisis socioespacial

El distrito de Asia, al sur de Lima, refleja de manera clara el fenómeno de la "ciudad dual," una estructura urbana marcada por una pronunciada diferenciación socioeconómica. Esta dualidad se refleja en la coexistencia de áreas de alto poder adquisitivo, con desarrollos exclusivos y balnearios privados, junto a zonas tradicionales y marginales que enfrentan limitaciones significativas en el acceso a servicios y recursos.

Calderón (2005) sostiene que Lima históricamente se ha configurado como una "ciudad dual," en la que una minoría habita en áreas bien servidas mientras que la mayoría vive en condiciones de precariedad en zonas informales (p. 295). Este concepto se materializa en Asia, donde la separación socioeconómica y espacial entre realidades urbanas contrastantes es evidente: los exclusivos balnearios privados y las áreas más tradicionales y menos desarrolladas del distrito.

Diferenciación socioeconómica

La dualidad en Asia se manifiesta claramente en la diferenciación socioeconómica de sus sectores. Por un lado, los balnearios privados ofrecen servicios de alta calidad, como seguridad privada, mantenimiento constante y espacios recreativos exclusivos. En contraste, las zonas tradicionales y periféricas del distrito cuentan con servicios básicos limitados y de menor calidad, con un acceso restringido a las playas. Esta

disparidad no solo evidencia la desigualdad en la calidad de vida, sino que también perpetúa una dinámica de exclusión que afecta tanto la estructura urbana como las relaciones sociales en el distrito.

Dependencia económica local

La economía local del distrito de Asia está fuertemente influenciada por la demanda de servicios de los residentes de los balnearios privados, lo que puede perpetuar una dependencia económica y limitar las oportunidades de desarrollo autónomo para la población local. Esta dependencia económica se traduce en una relación asimétrica, donde las oportunidades de progreso para los habitantes de las zonas tradicionales son limitadas por la dinámica económica impuesta por los sectores de alto poder adquisitivo.

Transición urbana y desafíos

Asia enfrenta desafíos significativos en su transición de un uso de suelo rural a uno urbano. Esta transición, que ha sido conflictiva y desordenada, se manifiesta en la ocupación irregular del territorio, un deficiente uso del suelo, caos urbano, especulación inmobiliaria y la rápida reducción de áreas agrícolas. Además, la ocupación de zonas de alto riesgo ante desastres naturales, junto con una prestación insuficiente e inequitativa de servicios básicos, agudiza las tensiones sociales. La falta de una visión concertada y planificada del desarrollo local y de la provincia de Cañete agrava estos problemas, resultando en una integración social problemática y una comunicación desigual entre los diferentes actores y los niveles de gobierno local y regional.

4.5.10 Balnearización y segregación espacial

Así, los balnearios de Asia han evolucionado hacia la creación de conjuntos residenciales cerrados, promovidos por la inversión privada para sectores socioeconómicos privilegiados. Estos enclaves, diseñados para reproducir la diferenciación social, se cierran sobre sí mismos, perpetuando procesos de segregación y exclusión espacial. Así, se consolidan como guetos donde el prestigio social y el poder económico de sus habitantes se manifiestan a través de la privatización del espacio público y la restricción de acceso a quienes no son parte de estas asociaciones o condominios.

El modelo de estos balnearios ha experimentado transformaciones notables en la última década, particularmente en respuesta a la evolución del mercado inmobiliario. La principal innovación ha sido la organización de estos desarrollos como condominios o asociaciones, permitiendo la implementación de barreras físicas que restringen el acceso a los asociados y privatizan espacios que anteriormente eran de uso público.

Este modelo no solo refuerza la segregación urbana, sino que también acentúa las disparidades socioeconómicas dentro del distrito.

A medida que una sociedad sustentada en clases o estamentos se transforma en una que permite el ascenso social dentro de su clasificación, también cambian, y el lugar de residencia constituye uno de ellos (Sennett, 1997). Este cambio se refleja en la dinámica de Asia, donde la ubicación y el tipo de vivienda se han convertido en símbolos de estatus y exclusividad.

Segregación espacial y movilidad

La segregación espacial en Asia es evidente en la distribución geográfica de sus áreas residenciales. Los balnearios y condominios privados, diseñados para una población de alto poder adquisitivo, se sitúan predominantemente a lo largo de la costa, disfrutando de un acceso privilegiado al mar y una infraestructura de alta calidad. En contraste, las zonas tradicionales, menos desarrolladas, se encuentran tierra adentro, lejos de la costa y de los desarrollos de lujo, lo que refuerza la segregación socioespacial.

Este patrón de distribución se ve exacerbado por la infraestructura de movilidad en la región. Las áreas de alto poder adquisitivo cuentan con mejores vías de acceso y servicios de transporte privado, mientras que las zonas más humildes dependen de un sistema de transporte público menos eficiente. La autopista Panamericana Sur, en este escenario particular, actúa como una barrera física significativa, intensificando la separación entre los desarrollos de lujo y los centros poblados situados al otro lado de la vía. Esta barrera no solo amplifica el índice de disimilitud y aislamiento, sino que también contribuye a una baja interacción entre los diferentes grupos residenciales, perpetuando la dualidad urbana en Asia.

Este modelo de expansión requiere una inversión significativa en infraestructura de transporte y en el desarrollo de espacios privados. Sin embargo, el presupuesto de la municipalidad distrital no es suficiente para ofrecer servicios básicos en las zonas marginales de Asia, lo que agrava las desigualdades existentes.

Desigualdad y exclusión

La desigualdad en Asia se refleja también en el acceso a servicios. Los balnearios de lujo disponen de servicios de alta calidad, como seguridad privada, mantenimiento constante y espacios recreativos exclusivos, mientras que las áreas tradicionales cuentan con servicios básicos limitados y de menor calidad. Esta diferenciación tiene un impacto económico y social significativo en la población local, que depende en gran medida de la demanda de servicios por parte de los residentes temporales de los balnearios. Esta dependencia perpetúa la exclusión y limita las oportunidades de

desarrollo autónomo para la población local, generando una dinámica en la que el crecimiento de los sectores de altos ingresos no se traduce necesariamente en mejoras para el resto de la población.

Bajo estas condiciones, el desarrollo de los balnearios ha quedado en manos de desarrolladores inmobiliarios y especuladores de terrenos. Estos actores han adaptado sus estrategias en función de las características de la demanda vigente y de las condiciones económicas y sociales del momento. De este modo, los balnearios privados construidos en cada periodo han sido el resultado de respuestas improvisadas a las circunstancias coyunturales, en lugar de seguir un plan estructural general.

La segregación socioespacial en el distrito de Asia genera un impacto en la cohesión social, lo que se expresa en posibles tensiones sociales entre los residentes de los balnearios y la población local, debido a las marcadas diferencias en calidad de vida y acceso a recursos. Esto también puede generar estigmatización y marginación, afectando el sentido de pertenencia y participación en la comunidad de los residentes locales.

Otro de los impactos de la segregación socioespacial en Asia son los problemas ambientales, como la gestión de residuos (drenaje y filtración de pozos sépticos) y la desigual distribución de servicios públicos, en especial el acceso a agua potable. Estos desafíos reflejan las profundas desigualdades en el acceso a los recursos y servicios básicos entre los residentes de los balnearios y la población local, perpetuando la exclusión y las disparidades en el distrito.

4.5.11 Impactos de la Balnearización

Impacto socioeconómico

El desarrollo y el bienestar en las sociedades contemporáneas están profundamente condicionados por las nuevas formas de transporte, que han reconfigurado de manera significativa la relación entre espacio y tiempo. En la actualidad, el tiempo ha adquirido una relevancia superior a la distancia, con un enfoque creciente en la eficiencia de la gestión productiva y comercial que busca minimizar el tiempo de transporte para optimizar la competitividad. En las sociedades posindustriales, el tiempo se ha vuelto crucial, impulsando iniciativas de productividad y tecnología orientadas a reducir los costos mediante la disminución de los tiempos de producción. La reducción en el tiempo de viaje disminuye las distancias psicológicas y fomenta un incremento en la frecuencia de los desplazamientos.

El tiempo de viaje aceptable para traslados hacia los balnearios de Asia, considerando su función como segundas residencias, se sitúa en un límite máximo de una hora en un

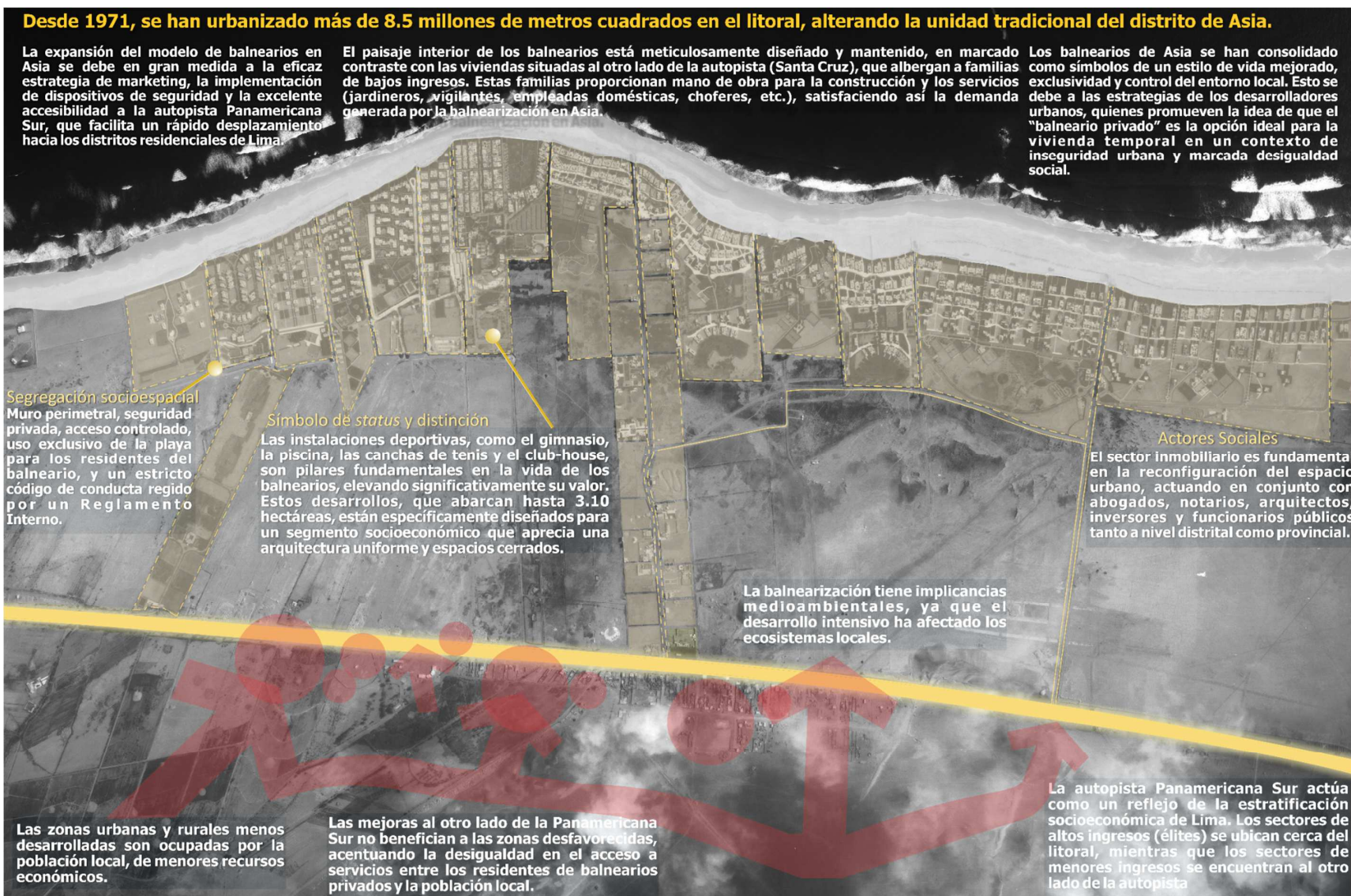
sentido, lo que equivale a un recorrido aproximado de 80 km en la autopista Panamericana Sur, con una velocidad promedio de 80 km/h. Este cálculo toma como punto de partida el peaje ubicado en el kilómetro 20, a la salida de Lima, y considera como destino el Boulevard de Asia, situado en el kilómetro 97.5. Este límite se alinea con la teoría de los presupuestos de tiempo de viaje constantes, la cual sugiere que, a nivel agregado, las personas tienden a mantener un presupuesto de tiempo de viaje estable, generalmente en promedio de alrededor de 60 a 75 minutos por persona al día (Mokhtarian y Chen, 2004). Cuando el tiempo de viaje excede este límite, la frecuencia de los desplazamientos disminuye, siendo más factible para aquellos con horarios flexibles o que planifican estadías prolongadas.

Una reducción en el tiempo de viaje, junto con una mayor frecuencia horaria y un menor costo económico, probablemente incrementará la regularidad de los desplazamientos de los residentes de los balnearios de Asia hacia Lima, incluso fuera de la temporada de verano.

La reducción del tiempo de viaje entre Lima y Asia se ha visto facilitada por la mejora en la ruta nacional principal, que permite desplazamientos a alta velocidad (80 a 100 km/h) de manera continua entre los kilómetros 20 y 135. Esta reducción transforma la percepción de la distancia, haciendo que, en algunos casos, el tiempo requerido para desplazarse dentro de Lima sea comparable al tiempo necesario para alcanzar los balnearios del sur utilizando esta autopista.

A este cambio en la percepción del tiempo y del territorio se suma un impacto económico más amplio: el proceso de balnearización ha generado una valorización exponencial del suelo en la franja litoral de Asia, promoviendo dinámicas especulativas y consolidando un mercado inmobiliario orientado a sectores de alto poder adquisitivo. Esta transformación ha intensificado las desigualdades territoriales, al producir una segmentación espacial que excluye a la población local de los beneficios del desarrollo urbano y turístico. Mientras que los balnearios captan inversión privada, mejor infraestructura y servicios exclusivos, las áreas residenciales vecinas, separadas por la Panamericana Sur, permanecen con bajos niveles de equipamiento urbano y limitado acceso a oportunidades económicas, acentuando así la brecha entre residentes estacionales de alto ingreso y la población permanente del distrito.

Reconfiguración del espacio urbano en el litoral de Asia - A



Fuente: Elaboración propia 2008

Figura 69**Reconfiguración del espacio urbano en el litoral de Asia - B**

Fuente: Elaboración propia 2008

Impacto urbanístico

La expansión de la urbanización en el distrito de Asia ha estado fuertemente condicionada por el trazado y la mejora de la autopista Panamericana Sur, que ha actuado como un eje articulador del crecimiento metropolitano hacia el sur. Este corredor vial ha promovido la integración funcional del distrito con Lima, acelerando procesos de ocupación del suelo y reconfiguración territorial orientados principalmente al desarrollo de segundas residencias, espacios comerciales y zonas recreativas.

Entre los impactos urbanísticos más significativos, se identifican los siguientes:

- **Transformación del mercado de suelo:** La valorización inmobiliaria ha adquirido una lógica diferenciada, marcada por la cercanía a la autopista, la vista al mar y la pertenencia a urbanizaciones exclusivas. Este fenómeno ha generado una presión creciente sobre los terrenos previamente agrícolas, encareciendo el suelo y desplazando otras formas de uso no vinculadas al turismo residencial de élite.
- **Reducción de la superficie agrícola:** El avance de los proyectos urbanísticos ha provocado una contracción sostenida del área agrícola, especialmente en los valles colindantes, lo cual afecta no solo la producción local, sino también la configuración del paisaje rural. Esta conversión de suelos ha sido facilitada por marcos normativos que flexibilizan el cambio de uso del terreno, y por una demanda inmobiliaria en constante expansión.
- **Consolidación de nuevos polos urbanos y de servicios:** Han surgido equipamientos comerciales, recreativos y de infraestructura orientados a una población flotante de alto poder adquisitivo. El caso emblemático del Boulevard de Asia ilustra esta transformación, al constituirse como un nodo comercial y de ocio que articula el consumo, el entretenimiento y la logística de abastecimiento de los balnearios.
- **Fragmentación del tejido urbano y social:** La aparición de urbanizaciones cerradas, con lógicas de enclave y autogestión, ha contribuido a una urbanización fragmentada, donde las infraestructuras y servicios responden a lógicas privatizadas y excluyentes. Esta forma de ocupación profundiza la segregación territorial, limitando el acceso y la continuidad espacial entre los distintos sectores del distrito.

En conjunto, estos cambios no solo han reconfigurado el paisaje físico, sino también la estructura funcional del territorio, desplazando actividades tradicionales y consolidando un modelo urbano basado en la valorización turística-estacional del litoral.

Figura 70

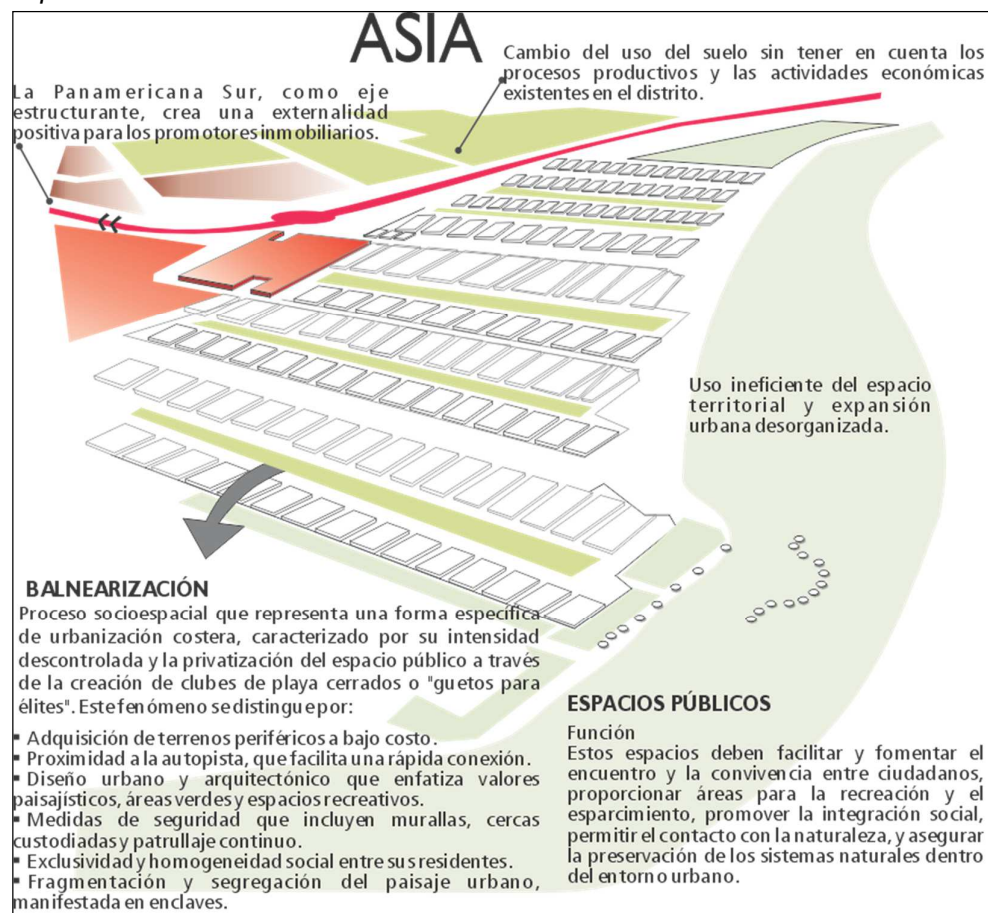
Vista de la autopista Panamericana Sur en su acceso a la zona central del litoral. 2008



Fuente: Elaboración propia 2008

Figura 71

Impactos urbanísticos de la balnearización en el litoral de Asia



Fuente: Elaboración propia 2008

Este desarrollo intensivo en el litoral sur de Lima también está facilitando el traslado de funciones administrativas, empresariales y profesionales que anteriormente se concentraban en el núcleo urbano metropolitano.

Impacto ambiental

El proceso de balnearización del distrito de Asia ha generado importantes tensiones sobre el entorno natural, especialmente en lo que respecta a los recursos hídricos, la gestión de residuos y el saneamiento básico. La rápida expansión urbanística, orientada al uso de segundas residencias de carácter estacional, ha desbordado las capacidades de los sistemas existentes, generando desequilibrios ambientales y exponiendo las deficiencias en la infraestructura pública.

- **Abastecimiento de agua:** El suministro de agua potable para los centros poblados tradicionales del distrito —como La Capilla y Rosario de Asia— está a cargo de EMAPA-Cañete, una entidad que opera con recursos técnicos y logísticos limitados. Este abastecimiento depende de un pozo tubular de 55 metros de profundidad, ubicado en el anexo La Capilla y transferido a la empresa en el año 2000. El sistema incluye un reservorio de 40 m³ y redes de distribución que presentan deficiencias en cobertura, presión y continuidad del servicio, afectando directamente la calidad de vida de la población local.

En contraste, los balnearios privados —que suman 29 urbanizaciones— disponen de un sistema autónomo de abastecimiento gestionado por la Asociación de Propietarios del Litoral Sur (APRILS). Estas urbanizaciones extraen agua subterránea a través de cuatro pozos ubicados en las inmediaciones de la Antigua Panamericana Sur, desde donde se distribuye por redes independientes hacia las viviendas. El consumo hídrico anual estimado asciende a 3,090,960 m³, lo que representa aproximadamente el 45 % del acuífero de Mala. Esta cifra da cuenta no solo de una alta demanda estacional concentrada en los meses de verano, sino también de una presión creciente sobre los recursos hídricos subterráneos del área.

La coexistencia de estos dos sistemas —uno público, precario y con cobertura limitada; otro privado, autónomo y eficiente— evidencia una profunda segmentación en el acceso al recurso hídrico. Al mismo tiempo, plantea serias interrogantes sobre la sostenibilidad de la extracción intensiva de agua subterránea, particularmente en un contexto de escasez hídrica estructural y cambio climático.

- **Manejo de aguas residuales domésticas:** En los balnearios del distrito de Asia, la gestión de las aguas residuales —principalmente excretas— se realiza a través de sistemas individuales de pozos sépticos. Si bien estas soluciones descentralizadas han permitido el funcionamiento básico de las viviendas de playa, muchos de los sistemas existentes presentan deficiencias por antigüedad, diseño inadecuado o sobreuso durante los meses de alta ocupación.

Esta situación incrementa el riesgo de filtraciones subterráneas, con potenciales impactos en la calidad de los acuíferos y del ecosistema costero, especialmente en áreas con mayor densidad constructiva. La ausencia de una planta de tratamiento de aguas residuales en la zona refuerza la dependencia de soluciones fragmentadas, que carecen de supervisión técnica y mecanismos adecuados de fiscalización.

En este contexto, la sostenibilidad ambiental del modelo actual de expansión urbana intensiva se ve comprometida, en un distrito marcado por la fragilidad ecológica de su litoral y la creciente presión sobre sus recursos hídricos.

- **Saneamiento básico y sistema de desagüe:** En cuanto al sistema de alcantarillado, las localidades de Asia, La Capilla y Rosario de Asia cuentan con una cobertura que alcanza aproximadamente el 80% de su población, dejando al resto de los centros poblados dependientes de pozos sépticos o letrinas. Esta situación representa un desafío sanitario y ecológico, particularmente en temporada alta, cuando la población flotante se incrementa significativamente y presiona aún más los sistemas de saneamiento existentes. Además, la falta de tratamiento adecuado de aguas residuales genera un potencial riesgo de contaminación de acuíferos y cuerpos de agua cercanos, afectando la sostenibilidad del territorio.

En síntesis, la expansión urbana orientada al turismo residencial ha desbordado la capacidad de respuesta de los sistemas de infraestructura ambiental existentes, generando una brecha significativa entre los espacios urbanizados bajo gestión privada y los centros poblados atendidos por servicios públicos deficientes. Este desequilibrio no solo expresa las profundas desigualdades sociales y territoriales, sino que además plantea riesgos estructurales en términos de sostenibilidad ambiental a mediano y largo plazo.

Figura 72

Sistema individual de pozos sépticos para las viviendas en los balnearios de Asia



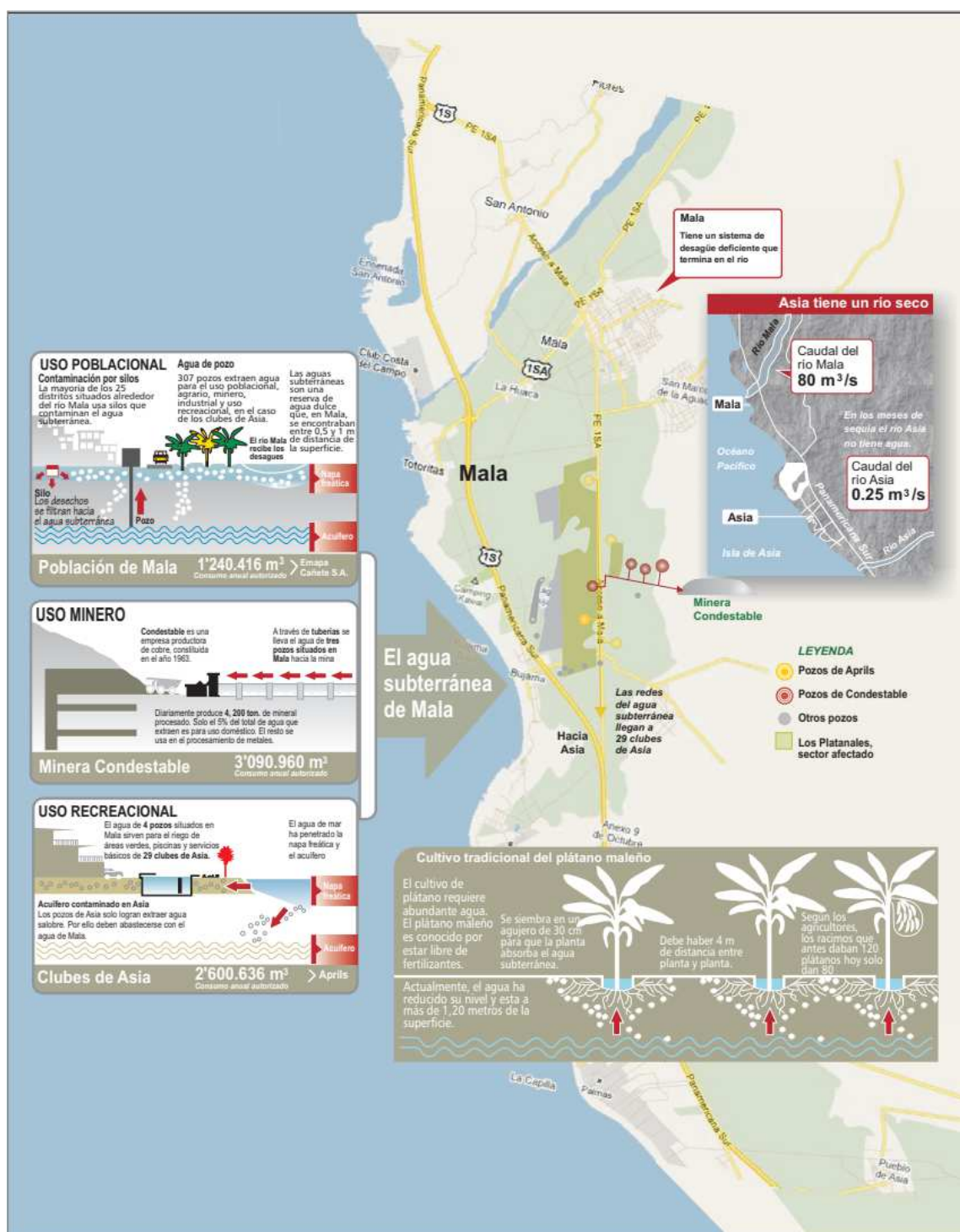
BAJO TIERRA. Por lo general, cada vivienda en el balneario de Asia, al sur de Lima, cuenta con un pozo séptico. A falta de redes de alcantarillado, los condominios han resuelto así la falta de desagüe.

Cuestionan el sistema de desagüe en clubes de playa

Fuente: Diario El Comercio – Edición del 12 de marzo de 2010

Figura 73

Extracción de agua de Mala para balnearios de Asia: impacto en abastecimiento y preocupación local



Nota: Adaptado de El Comercio, página A8, edición del 1 de marzo de 2009

Figura 74

Informe de El Comercio – Balnearios de Asia tienen mejor red de suministro que entidades del Estado

CARENCIA QUE SE HACE DRAMÁTICA EN VERANO

Clubes de Asia tienen agua todo el día y el resto del distrito solo horas

■ Condominios tienen mejor red de suministro que entidades estatales

■ Concejo de Asia da solo 2 horas de agua a vecinos y Emapa máximo 8

KATHERINE SUIRANA ABANTO

A pesar del desabastecimiento de agua que históricamente sufren los distritos playeros del sur de Lima –ninguno cuenta con el servicio por 24 horas continuas–, los clubes de playa ubicados en Asia (entre los km 95 y 100 de la Panamericana Sur) sí gozan del líquido elemento todos los días. Esto, porque han desarrollado un sistema más efectivo que el estatal, una red que llega a los residentes con pozos propios, tanques y reservorios.

Por ejemplo, la Asociación de Propietarios de Inmuebles del Litoral Sur (Aprils), congrega a más de 2.200 propietarios dentro de los 29 clubes de playa que forman la asociación. Aprils se ha organizado de manera que cubra integralmente las diferentes necesidades de sus asociados, y en el caso específico del abastecimiento de agua, cuenta desde hace más de 20 años con cuatro pozos que, ubicados en Mala, nutren los reservorios de cada club.

A diferencia de otros reservorios, el agua que usan los asociados de Aprils no es solo usada con fines recreativos y de riego, sino que, como explica Alejandro Sánchez-Salazar, gerente general de la asociación, puede incluso tener uso doméstico. "El agua de pozo está tan pura como el agua potable, por lo tanto su uso no es solo recreativo, algunas personas también la usan para cocinar", dice.

Aprils no abarca a todos los clubes de playa, y según el vocal de la asociación, Daniel Gianonni, no estaría en capacidad de aceptar un asociado más. Por ello, la entidad encargada de dar los per-



SIN FALLA. El abastecimiento de los clubes o condominios privados, con sus grandes tanques, como el de El Golf de Asia (en la foto), es de 24 horas al día.

Pucusana, problemática aparte



DISTRITO SECO. La falta de agua es un dolor de cabeza en Pucusana.

Los dos pozos de agua que abastecen a Pucusana entraron durante este verano en mantenimiento. Las quejas de residentes ante la época escogida para hacerlo, no se hicieron esperar, pues si antes del mantenimiento tenían agua dos horas al día, durante el proceso se quedaron sin agua semanas enteras.

Los camiones-cisterna de Sedapal no se daban abasto para las decenas de personas que pugnaban por llenar todos

los recipientes posibles.

Una de las vecinas, Carmen Prado, mostró cómo sus recibos habían aumentando los costos inexplicablemente, los meses que se les había cortado el agua, de S/22.50 a S/73.

Otra de las quejas que presentaron los vecinos de Pucusana fue que las cisternas de Sedapal demoraban hasta tres días en llegar a abastecerlos, cosa que la empresa distribuidora de agua potable de Lima negó tajantemente.

para los futuros residentes de los balnearios del sur.

POCA CAPACIDAD

¿Por qué en lugar de pedir per-



HACEN SU AGOSTO. Ante la falta de agua potable en los distritos del sur de Lima, tener un camión-cisterna que reparta agua es un negocio redondo.



PARCIAL. La zona de El Rosario, en Asia, solo cuenta con agua potable entre 6 y 8 horas al día. El servicio es proporcionado por la empresa Emapa.

misos de explotación a Emapa, los clubes no piden un abastecimiento directo? Rosa Pacheco, jefa del Área de Comercialización de Emapa, responde que al

ser una empresa joven (17 años), no se dan abasto para atender a toda la población de su jurisdicción y "menos podríamos llegar a los clubes".

SEPA MÁS

Camiones-cisterna son cosa común

■ En el distrito de Asia, los camiones-cisterna no ofrecen agua por bidones, sino por tanque. Para llenar el tanque de una casa, las cisternas cobran entre S/20 y S/40

■ Emapa abastece a sus clientes gratuitamente con camiones-cisterna, cuando su servicio presenta una falla. En caso de abastecimiento extra, cobra S/60 por cada tanque a sus clientes y S/80 a quienes no lo sean.

■ El bulevar de Asia cuenta con su propio tanque de agua. Sin embargo, esta agua es salobre y solo sirve para aseo y entretenimiento. Los restaurantes cocinan con agua de bidón o tienen un sistema desalinizador, como el caso de Challa, restaurant del Hotel Aquavit.

"Los clubes son más antiguos que la empresa, y están muy bien organizados", dice Pacheco. Entonces, siendo aun escasa la capacidad de abastecimiento de Emapa (tienen 11.488 usuarios entre Cerro Azul, San Luis, San Vicente de Cañete y Asia), no todos sus usuarios cuentan con agua las 24 horas. Los más favorecidos son los que viven más cerca de los pozos de abastecimiento, pues cuentan con agua más horas al día.

Emapa abastece dentro de Asia a las zonas de La Capilla y El Rosario (que llegan a contar con agua hasta por ocho horas al día) y el municipio de la localidad se ocupa de las zonas de Santa Cruz, Nueve de Octubre y Santa Rosa, lugares que no cuentan con agua más de dos horas diarias.

El problema municipal reside, según Imar Pacheco, encargado de la administración edilicia de agua potable de la zona, en que la capacidad de llenado del tanque que los abastece es muy lenta y demora 12 horas. Otro detalle es que los usuarios a quienes el municipio abastece, a diferencia de los que reciben agua de Emapa, no cuentan con servicio de desague.

José Huapaya, asistente técnico de obras del municipio de Asia, anunció que se planea construir dos pozos que mejorarían el abastecimiento: uno en Santa Rosa, que estaría listo en tres meses, y otro en 9 de Octubre. La fecha de ejecución del proyecto no está aún definida.

LA CIFRA

1.034

son los usuarios cuyo abastecimiento está a cargo de Emapa Cañete en el distrito de Asia. El municipio, por su parte, da el servicio a 815.

misos para el aprovechamiento de nuevos pozos y reservorios, es decir, la Empresa Abastecedora de Agua Potable y Alcantarillado de Cañete (Emapa Cañete) tiene en

la oficina de Dirección de Proyectos al menos cinco solicitudes de nuevos clubes de playa para contar con autorización de explotar al menos un pozo de agua freática

4.5.12 Mapa de Peligros

El litoral del distrito de Asia se extiende a lo largo de 26 kilómetros, de los cuales aproximadamente 18 kilómetros presentan una altitud que oscila entre 1 y 1.5 metros sobre el nivel del mar. Esta configuración topográfica implica una elevada exposición y un riesgo considerable frente a eventos naturales extremos, en particular tsunamis (véase Mapa A-13).

El Instituto Nacional de Defensa Civil (INDECI) ha elaborado un mapa detallado de peligros, centrado en amenazas sísmicas y tsunamis, los cuales han sido identificados como los eventos con mayor potencial de impacto para la franja costera del distrito. Este instrumento técnico incorpora diversos factores para la determinación de niveles de riesgo, tales como la altitud del terreno, la magnitud estimada de las olas y el tiempo probable de llegada del tsunami.

- **Zona de Peligro Alto:**

Corresponde a las áreas situadas hasta una cota de 4 metros sobre el nivel del mar, incluyendo una porción significativa de las edificaciones del balneario. La combinación de una topografía baja y la cercanía directa al litoral acentúa la vulnerabilidad de esta zona ante eventos de gran intensidad.

- **Zona de Peligro Medio:**

Se ubica por encima de la cota de 4 metros sobre el nivel del mar, abarcando sectores urbanos localizados al este de la zona de alto peligro. Aunque el riesgo relativo es menor, la exposición a tsunamis y sismos sigue siendo considerable, por lo que requiere atención en términos de planificación preventiva.

El mapa de peligros elaborado por INDECI (2003) constituye una herramienta fundamental para la gestión del riesgo en la zona costera de Asia, al permitir la identificación precisa de áreas vulnerables y orientar la implementación de estrategias de mitigación y prevención ante desastres naturales.

Figura 75

Sectores identificados como zonas de riesgo en el Mapa de Peligros del Distrito de Asia, elaborado por el Instituto Nacional de Defensa Civil (INDECI)

SECTORES IDENTIFICADOS		PELIGRO	FACTOR DE VULNERABILIDAD	RIESGO	
				PONDERACION	NIVELES
				A*B*C	1
CENTRO POBLADO DE ROSARIO DE ASIA *	A	4	1.00	4	ALTO
CAPILLA DE ASIA LADO SUR CENTRO URBANO *	B	2	0.58	1.16	MEDIO
BALNEARIOS : CLUBES DE PLAYA - *	C	4	0.58	2.32	ALTO

Fuente: INDECI (2003)

CAPÍTULO V.

RESULTADOS: INTERPRETACIÓN Y DISCUSIÓN

5.1 Discusión de resultados

La balnearización y privatización del litoral limeño, especialmente en el caso de los balnearios de Asia, ha generado un proceso de reconfiguración urbana, segregación socioespacial, y alteración del uso y acceso al espacio público costero. Sin embargo, en Perú, no se han identificado investigaciones o estudios que analicen de manera integral este fenómeno en el ámbito de Asia, al sur de Lima. Este vacío resulta relevante, dado que el desarrollo urbanístico de Asia presenta características únicas en comparación con otros balnearios en América Latina.

En la región, se han documentado urbanizaciones cerradas y la creación de espacios residenciales exclusivos en ciudades costeras, principalmente en países como Brasil, Argentina, y México. Sin embargo, estos procesos no han conducido a la misma magnitud de reconfiguración urbana ni al nivel de segregación socioespacial que caracteriza a Asia. En el caso peruano, Asia ha evolucionado de manera particular debido a factores como la ausencia de regulación urbanística estricta, la intervención de asociaciones privadas de propietarios, y la expansión de complejos residenciales orientados a sectores de altos ingresos. Estos complejos han impulsado una transformación profunda de la dinámica territorial y la accesibilidad del litoral, fomentando una segregación que va más allá de las tendencias de exclusividad observadas en balnearios latinoamericanos.

La escasez de estudios sobre el litoral peruano y su urbanización en torno a balnearios privados resalta la importancia de esta investigación para abordar las consecuencias sociales y espaciales de la balnearización en Lima. La tesis pretende llenar un vacío en la literatura académica al explorar cómo los procesos de balnearización y privatización en Asia han creado un modelo de urbanización que no se ha replicado en otros países de la región, caracterizándose por su alta exclusividad, segregación de usos, y alteración del acceso público al espacio costero.

Así, la investigación contribuirá a la comprensión de las dinámicas particulares de balnearización y privatización en Perú, subrayando las implicancias de un proceso que, aunque tiene paralelos en América Latina, se distingue por su intensidad en la concentración de recursos, exclusividad de acceso, y transformación estructural del territorio costero.

5.2 Medición de la segregación socioespacial en el distrito de Asia

Para la medición de la segregación socioespacial en el distrito de Asia, se requiere utilizar una combinación de métodos cuantitativos y cualitativos para capturar la extensión y las características de la segregación y obtener una imagen completa y precisa de las desigualdades existentes:

- Índice de segregación
- Índice de Aislamiento
- Índice de Interacción
- Análisis de datos geoespaciales,
- Análisis del acceso a servicios

Tabla 14

Unidad geográfica 1 (balnearios de Asia)

Nombre	Área	Viviendas Balnearios
PLAYA ISLA	RURAL	79
PLAYA LOS FLAMENCOS	RURAL	89
PLAYA LA ENCONTRADA	RURAL	104
PLAYA A.C.J.	RURAL	37
PLAYA LA ESCONDIDA	RURAL	6
PLAYA PALILLOS	RURAL	32
PLAYA MISTERIO	RURAL	33
PLAYA GAVIOTAS	RURAL	120
PLAYA LEONCITOS	RURAL	39
CHOCALLA	RURAL	75
CALETA BUJAMA	RURAL	207
PLAYA LAS BRISAS	RURAL	98
PLAYA LOS COCOS	RURAL	99
PLAYA KAPALA	RURAL	94
PLAYA SOL Y MAR	RURAL	161
PLAYA BONITA	RURAL	179
PLAYA COSTA DE SOL	RURAL	100
PLAYA PALABRITAS	RURAL	120
PLAYA COCOA	RURAL	82
PLAYA LAS PALMAS	RURAL	217
ASIA DEL MAR	RURAL	159

Nombre	Área	Viviendas Balnearios
PLAYA EL SOL	RURAL	225
PLAYA BLANCA	RURAL	180
PLAYA GALAPAGOS	RURAL	15
PLAYA RINCONADA BEACH	RURAL	6
PLAYA ALGARROBOS	RURAL	16
PLAYA LOBO BLANCO	RURAL	17
PLAYA CHUPICALLA	RURAL	20
PLAYA BORA BORA	RURAL	36
PLAYA MAR AZUL	RURAL	29
PLAYA EL GOLF	RURAL	73
PLAYA LAS ARENAS	RURAL	75
PLAYA CAYMA	RURAL	59
PLAYA BARRANCADERO	RURAL	89
PLAYA LA RIVIERA FRANCESA	RURAL	98
Total		3068

Fuente: INEI - CPV2007

Elaboración propia. 2008

Tabla 15

Unidad geográfica 2 (centros poblados de Asia)

Nombre	Área	Viviendas Centros Poblados
ROSARIO DE ASIA	URBANO	496
ASIA	URBANO	232
SANTA CRUZ DE ASIA (BLANCA ROSA DEL MAR)	URBANO	241
PAMPA DOLORES	RURAL	49
9 DE OCTUBRE	RURAL	204
SAN PEDRO	RURAL	14
SANTA ROSA DE ASIA	RURAL	138
EL PLATANAL	RURAL	43
ESQUINA DE ASIA	RURAL	23
ISLA ALTA	RURAL	30
ISLA BAJA (LA ISLA)	RURAL	27
BUENA VISTA	RURAL	38
PALMA ALTA	RURAL	70
LAS PALMAS	RURAL	84
EL TAMBO	RURAL	31

Nombre	Área	Viviendas Centros Poblados
LA JOYA	RURAL	89
SARAPAMPA	RURAL	42
CAPILLA DE ASIA	RURAL	8
Total		1,859

Fuente: INEI - CPV2007

Elaboración propia. 2008

5.1.1. Índice de Segregación

Si bien, inicialmente fue utilizado para analizar la segregación étnica, el índice de Disimilaridad (D) se ha consolidado durante un largo periodo como la medida de referencia en el estudio de la segregación residencial.

El índice de disimilaridad es una medida ampliamente utilizada para cuantificar el grado de segregación entre dos grupos dentro de un área geográfica determinada. En el caso de los balnearios privados de Asia, constituye una herramienta cuantitativa para analizar la segregación socioespacial entre estos enclaves residenciales y los centros poblados del distrito. Para su cálculo, se ha empleado la información de los Censos Nacionales 2007 XI de Población y VI de Vivienda del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI).

Aplicación en Asia

Demarcación por la Autopista Panamericana Sur: La autopista actúa como una barrera física que separa las áreas de alto poder adquisitivo (balnearios privados) de las zonas de menor poder adquisitivo. Esta clara división facilita la identificación de las diferentes zonas para el cálculo del índice.

Segmentación del Área: Se dividió el distrito en pequeñas unidades geográficas. Por un lado, los 35 balnearios privados registrados por el INEI y, de otro lado los 18 centros poblados de Asia, ubicados al otro lado de la autopista Panamericana Sur, con excepción de la zona denominada Rosario de Asia, Palma Baja y Palma Alta.

Datos Específicos: Se utilizaron datos específicos de la población residente en los balnearios y se complementó con el análisis cartográfico con software QGIS o ArcGIS y las fotografías aéreas, obtenidas del Servicio Aerofotográfico Nacional (SAN).

El índice de disimilaridad se calcula utilizando la fórmula:

$$D = \frac{1}{2} \sum_{i=1}^n \left| \frac{A_i}{A} - \frac{B_i}{B} \right|$$

Donde:

A_i es la población del grupo 1 en la unidad geográfica i

B_i es la población del grupo 2 en la unidad geográfica i

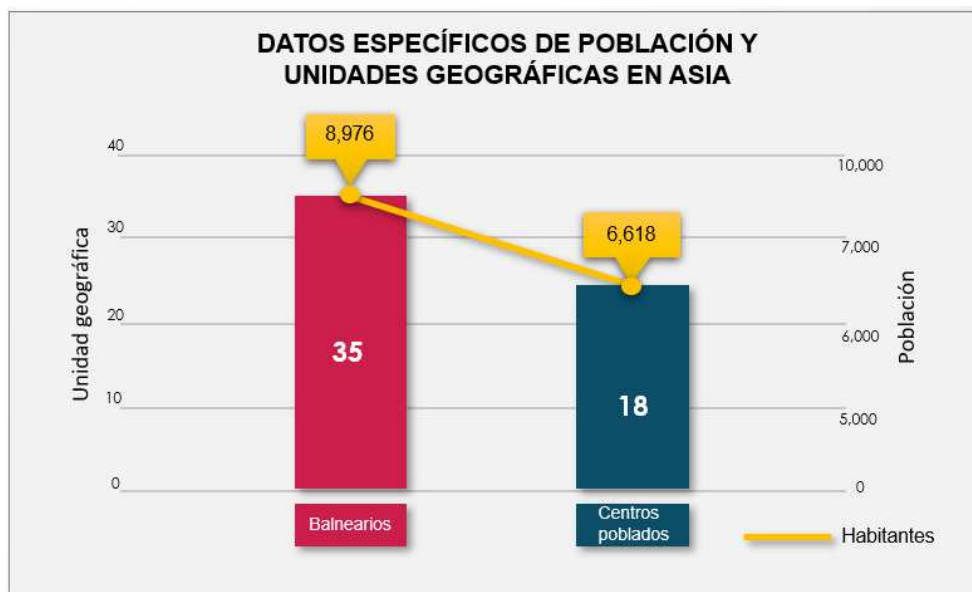
A es la población total del grupo 1 en el distrito

B es la población total del grupo 2 en el distrito

n es el número de zonas.

Figura 76

Datos para el cálculo del índice de segregación. 2008



Fuente: INEI - CPV2007

Elaboración propia. 2008

Cálculo:

1. Proporción del grupo 1 en cada unidad geográfica (bañerío)

$$\frac{A_i}{A} = \frac{256}{8976} \approx 0.0285$$

2. Proporción del grupo 2 en cada unidad geográfica (centro poblado)

$$\frac{B_i}{B} = \frac{368}{6618} \approx 0.0556$$

3. Diferencia entre las proporciones de cada unidad

$$\left| \frac{A_i}{A} - \frac{B_i}{B} \right| = |0.0285 - 0.0556| = 0.0271$$

4. Multiplicación de la diferencia por el número de unidades correspondientes

Al haber 35 unidades del grupo 1 y 18 unidades del grupo 2, sumamos las diferencias

$$\text{Diferencia total} = (35 \times 0.0285) + (18 \times 0.0556)$$

5. Suma de diferencias

$$\text{Diferencia total} = (35 \times 0.0285) + (18 \times 0.0556) \approx 0.9975 + 1.0008 \approx 1.9983$$

6. Índice de Disimilaridad D

$$D = \frac{1}{2} \times (0.9975 + 1.0008) \approx 0.999$$

Resultado:

El índice de disimilaridad calculado para el distrito de Asia es 0.999. Esto expresa una segregación muy alta entre los grupos que residen en los balnearios (altos ingresos) y los grupos de los centros poblados de Asia (bajos ingresos), con cada grupo ubicado en distintas partes del distrito (balnearios en la franja litoral y centros poblados al otro lado de la Panamericana Sur).

5.1.2. Índice de Aislamiento

El índice de aislamiento cuantifica el grado en que los miembros de un grupo específico tienden a interactuar exclusivamente entre sí, mientras que el índice de interacción evalúa la probabilidad de que los miembros de un grupo determinado tengan contacto con individuos de otro(s) grupo(s) (Massey y Denton, 1988).

En escenarios donde se comparan solo dos grupos de población, el índice de aislamiento varía entre 0.0 y 1.0 (Garrocho y Campos, 2005). Un valor cercano a cero indica una exposición considerable de un miembro del grupo minoritario al grupo mayoritario, mientras que un valor próximo a 1 denota un aislamiento extremo, donde los miembros del grupo minoritario interactúan únicamente entre ellos mismos.

El índice de aislamiento es expresado por Massey y Denton (1988), utilizando la siguiente fórmula:

$$P_{xx}^* = \sum_{i=1}^n \left(\frac{A_i}{A} \times \frac{A_i}{T_i} \right)$$

Donde:

P_{xx}^* es el índice de aislamiento para el grupo 1.

A_i es la población del grupo 1 en la unidad geográfica i .

A es la población total del grupo 1 en el distrito

T_i es la población total en la unidad geográfica i (sumando tanto el grupo 1 como el grupo 2).

n es el número de unidades geográficas.

- A_i es la población del grupo 1 en cada unidad geográfica (256 en cada balneario).

- T_i es la población total en cada unidad geográfica que contiene al grupo 1. Dado que cada balneario contiene solo a población de altos ingresos, $T_i = A_i = 256$.

Cálculo:

1. Proporción de la población del grupo 1 en el total del distrito:

$$T_i = \frac{A_i}{A} = \frac{256}{8976} \approx 0.0285$$

3. Proporción de la población del grupo 1 en cada unidad geográfica:

$$\frac{A_i}{T_i} = \frac{256}{256} \approx 1$$

4. Índice de Aislamiento:

$$P_{xx}^* = \sum_{i=1}^{35} \left(\frac{256}{8976} \times 1 \right) = 35 \times 0.0285 \approx 0.9975$$

Resultado:

El índice de aislamiento de los residentes de los balnearios de Asia es 0.9975, lo que indica que este grupo está altamente aislado, ya que prácticamente todos los miembros de este grupo comparten unidades geográficas únicamente con personas de su mismo grupo.

5.1.3. Índice de Interacción

El índice de interacción evalúa el grado en que los miembros de un grupo poblacional interactúan con los miembros de otro grupo dentro de un espacio urbano. Un valor de cero sugiere una total ausencia de interacción entre los grupos en estudio, mientras que un valor de 1 representa el máximo nivel de interacción posible entre ambos grupos, indicando una mayor integración espacial y social.

La fórmula comúnmente utilizada para expresar el índice de interacción es la siguiente (Massey y Denton, 1988):

$$P_{xy}^* = \sum_{i=1}^n \left(\frac{A_i}{A} \times \frac{B_i}{T_i} \right)$$

Donde:

P_{xy}^* es el índice de interacción entre el grupo 1 y el grupo 2.

A_i es la población del grupo 1 en la unidad geográfica i .

A es la población total del grupo 1 en el distrito

T_i es la población total en la unidad geográfica i (sumando tanto el grupo 1 como el grupo 2).

n es el número de unidades geográficas.

Datos:

Población total del grupo 1 (Altos ingresos o residentes de balnearios): 8,976

Población total del grupo 2 (bajos ingresos o residentes de centros poblados): 6,618

Población del grupo 1 en cada unidad geográfica: 256 personas en promedio por cada uno de los 35 balnearios.

Población del grupo 2 en cada unidad geográfica: 368 personas en promedio por cada uno de los 18 centros poblados.

Cálculo:

1. Población total en cada unidad geográfica de los balnearios:

$$T_i = 256 + 0 = 256$$

No hay población del grupo 2 en los balnearios, por lo que $B_i = 0$.

2. Proporción de la población del grupo 1 en el total del distrito:

$$\frac{A_i}{A} = \frac{256}{8976} \approx 0.0285$$

3. Proporción de la población del grupo 1 en cada unidad geográfica:

$$\frac{B_i}{T_i} = \frac{0}{256} = 0$$

4. Índice de Interacción:

Al no haber población del grupo 2 en los balnearios, el índice de interacción en esas unidades es:

$$P_{xx}^* = \sum_{i=1}^{35} \left(\frac{256}{8976} \times 0 \right) = 35 \times 0 = 0$$

Dado que no hay interacción entre los grupos 1 y 2 en los balnearios, la suma total del índice de interacción es 0.

Resultado:

El índice de interacción entre los residentes de los balnearios y la población del distrito de Asia es 0, lo que indica que no existe interacción entre los dos grupos, debido a la separación espacial en la distribución de los grupos en el distrito.

Figura 77

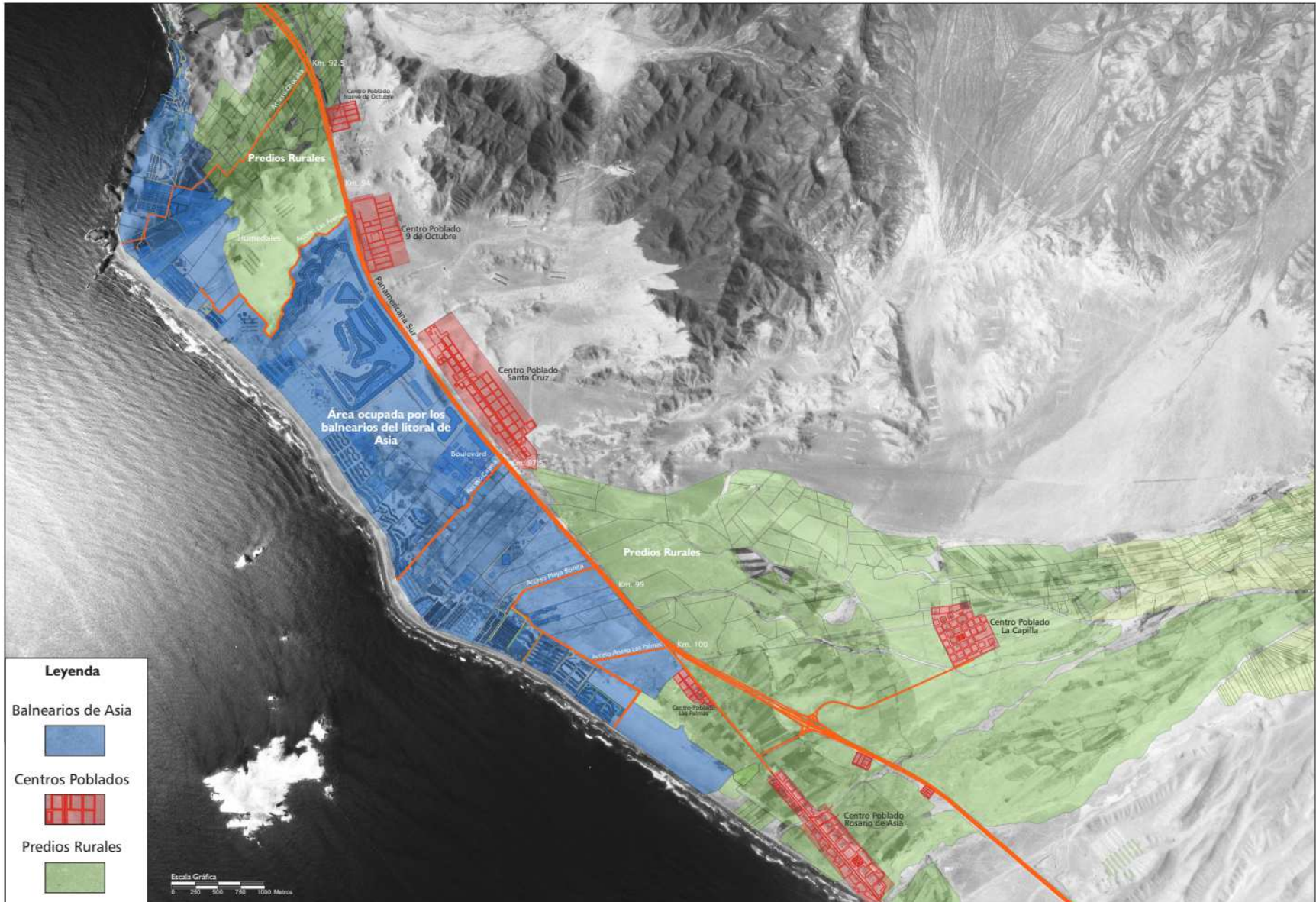
Índices de segregación en Asia (disimilaridad, aislamiento e interacción). 2008



Fuente: Elaboración propia. Cartografía en ARCGIS, 2008.

Figura 78

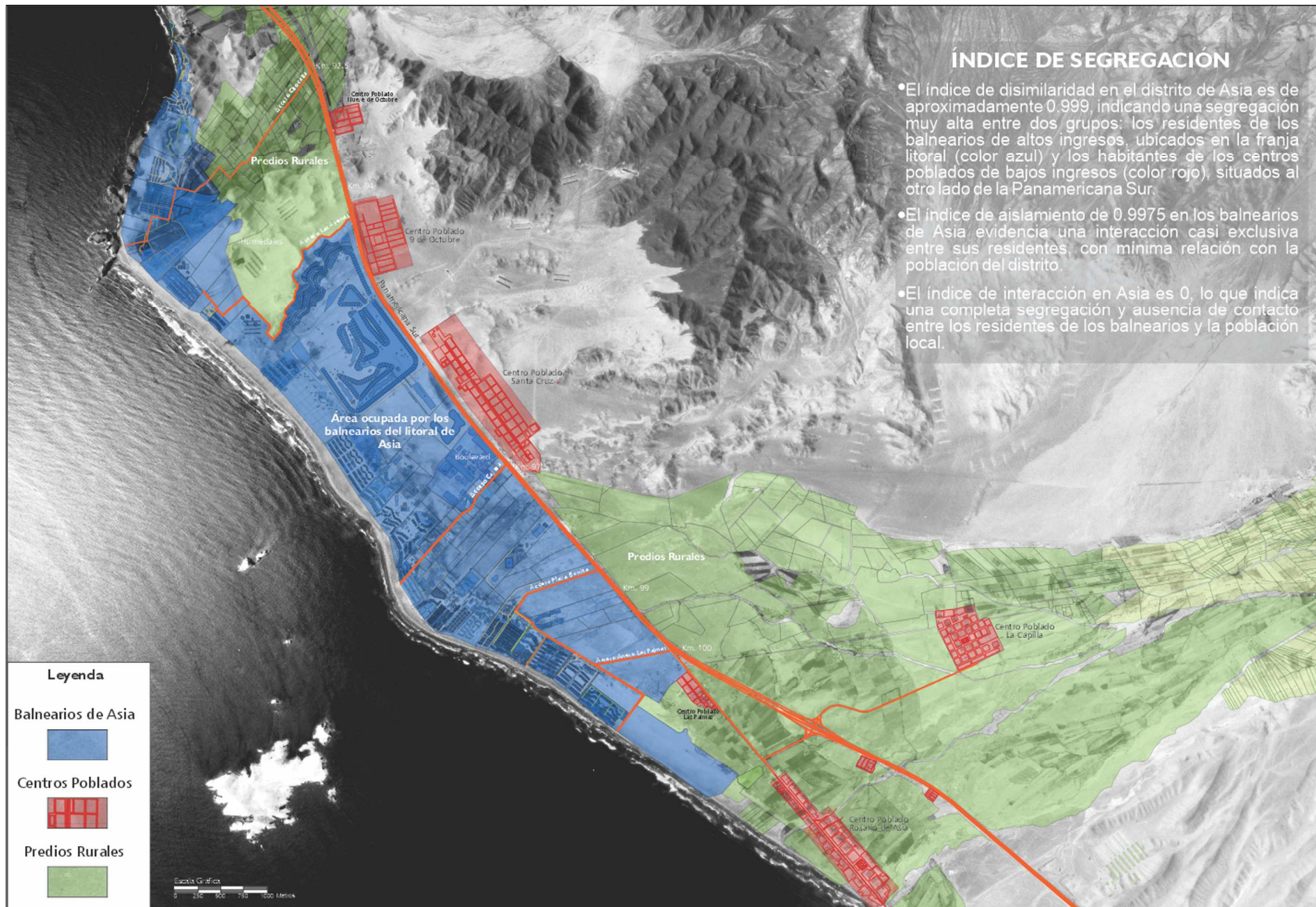
Representación Cartográfica del Proceso de Balnearización en Asia (1). 2008



Fuente: Elaboración propia. Cartografía en ARCGIS, 2008.

Figura 79

Representación Cartográfica del Proceso de Balnearización en Asia (2). 2008



Fuente: Elaboración propia. Cartografía en ARCGIS, 2008.

VI. CONCLUSIONES

1. Problema General. ¿Cómo ha contribuido el proceso de balnearización en los distritos del litoral limeño a la reconfiguración del espacio urbano, la privatización del espacio público y la segregación socioespacial, ejemplificado a través de las transformaciones ocurridas en el distrito de Asia entre 1986 y 2008?

Hipótesis General. El proceso de balnearización en los distritos del litoral limeño, ejemplificado en el caso del distrito de Asia entre 1986 y 2008, ha contribuido significativamente a la reconfiguración del espacio urbano, favoreciendo la privatización del espacio público, la estandarización de criterios urbanísticos y arquitectónicos y promoviendo un incremento en la segregación socioespacial, con impactos más profundos en las áreas costeras de altos ingresos.

Conclusión

El proceso de balnearización en el litoral limeño, ejemplificado en el distrito de Asia, ha tenido profundas implicaciones en la configuración del espacio urbano, la privatización del espacio público y la intensificación de la segregación socioespacial. Este fenómeno, impulsado por un modelo urbanístico exclusivo y estandarizado, ha reconfigurado radicalmente la estructura del distrito mediante la urbanización de 8.56 millones de m² a lo largo de 26 km de litoral. La proliferación de 46 balnearios privados segmenta el territorio según niveles socioeconómicos, restringiendo el acceso a las playas y limitando el uso compartido del espacio costero, profundizando la exclusión territorial.

El paisaje natural de Asia, tradicionalmente caracterizado por playas de acceso libre y ecosistemas como humedales, ha sido transformado por la construcción de complejos residenciales y clubes privados que responden a criterios arquitectónicos y urbanísticos de exclusividad. Estos proyectos han alterado la ecología local, afectando ecosistemas y modificando el balance medioambiental en favor de un sector de alto poder adquisitivo que encuentra en Asia un espacio de esparcimiento y estatus, consolidando una estructura socioespacial excluyente.

Las áreas adyacentes a los balnearios están ocupadas por 3,275 familias de altos ingresos, en contraste con las 799 familias locales de menores recursos. Este patrón residencial ha exacerbado la segregación socioespacial, evidenciada por indicadores contundentes:

- Índice de Disimilaridad: 0.999 (separación casi absoluta).
- Índice de Aislamiento: 0.9975 (interacción exclusiva entre élites).
- Índice de Interacción: 0 (ningún contacto entre grupos).

Este modelo de urbanización cerrada y de uso exclusivo no solo ha reconfigurado el paisaje urbano y natural, sino que también ha acentuado la segmentación socioeconómica, fortaleciendo una estructura de acceso desigual al litoral. Asia representa un caso paradigmático de la balnearización en el litoral limeño, donde las dinámicas de desarrollo inmobiliario han priorizado los intereses de sectores de altos ingresos, incrementando la brecha socioeconómica y limitando la integración y equidad en el uso del espacio costero.

La privatización de las playas y la exclusión territorial que caracterizan este proceso revelan la urgencia de implementar políticas de planificación urbana que garanticen el acceso público al litoral y hagan prevalecer la normativa sobre el carácter público de las playas. Los hallazgos de este estudio ofrecen lecciones valiosas para otros contextos donde la privatización del espacio costero amenaza la equidad y la sostenibilidad urbana.

2. Problema Específico 1. Estandarización de la arquitectura del Balneario

¿De qué manera la estandarización arquitectónica de los balnearios en Asia ha contribuido a procesos de exclusión y reclusión social en el distrito?

¿Cómo refuerza la homogeneización arquitectónica la imagen de prestigio y exclusividad en los balnearios de Asia, y qué impacto tiene esto en la segregación socioespacial?

Hipótesis Específica 1. El proceso de balnearización de Asia se expresa por medio de una arquitectura y diseño urbano cuya finalidad, función y forma constituyen una manifestación simbólica de estatus, distinción y diferenciación social de sus residentes.

Conclusión

El modelo de 'balneario privado' en el distrito de Asia revela dinámicas socioespaciales que destacan profundas disparidades en la región. Sus principales características incluyen:

a. **Complejos residenciales exclusivos:** El desarrollo de balnearios y residencias de lujo, equipados con infraestructura recreativa y deportiva, refuerza la exclusividad y actúa como capital simbólico, distinguiendo a las élites y reafirmando su estatus

social. Esta exclusividad se manifiesta en la homogeneidad social de los residentes, así como en la infraestructura y la densidad poblacional del balneario; en los más exclusivos como Playa Blanca, Playa del Sol, Las Brisas y La Isla, la densidad promedio es de 23 habitantes por hectárea.

b. Mercado de suelo: Este modelo ha incrementado significativamente el valor inmobiliario en las áreas cercanas al litoral, en contraste con los sectores rurales y tradicionales del distrito, donde el valor del suelo es considerablemente menor. En 2008, el precio de una vivienda en Playa Blanca, el balneario más exclusivo de Asia, oscilaba entre US \$ 450,000 y US \$ 650,000, dependiendo de su ubicación en tercera o primera fila.

El mercado de suelo en el litoral de Asia se ha configurado como un espacio altamente competitivo y lucrativo. Desde la década de 1990, la creciente demanda por segundas residencias de alto estatus y complejos residenciales privados ha generado una valorización sostenida del suelo. La participación de actores clave, como promotores inmobiliarios, asociaciones de propietarios y agentes financieros, ha sido determinante en la fragmentación y posterior urbanización de grandes extensiones de terreno.

El proceso de balnearización en Asia también ha estado influenciado por la ausencia de una regulación estatal efectiva, lo que ha permitido una organización del espacio basada principalmente en la especulación y las fuerzas del mercado. La venta de parcelas para el desarrollo de urbanizaciones cerradas ha impulsado un modelo de ocupación territorial en el que el control privado del espacio se convierte en una garantía de exclusividad y valorización del suelo.

Segregación socioespacial como consecuencia del mercado de suelo

El desarrollo del mercado de suelo en el litoral de Asia ha fomentado una clara diferenciación socioespacial. Las urbanizaciones cerradas no solo garantizan la privacidad de sus residentes, sino que también establecen barreras físicas y simbólicas que refuerzan la exclusión social. Cercos perimetrales, controles de acceso y normativas internas estrictas consolidan la segmentación entre residentes de alto poder adquisitivo y la población local, perpetuando un modelo urbano excluyente.

Estratificación socioeconómica: La autopista Panamericana Sur actúa como un divisor socioeconómico, concentrando a las élites cerca del litoral y relegando a los sectores de menores ingresos al otro lado de la carretera. Mientras el valor del suelo

en los balnearios privados alcanza los US \$ 500 por metro cuadrado, en la parte este de Asia apenas ronda los US \$ 500 por metro cuadrado, en la parte este de Asia apenas ronda los US \$ 9, evidenciando una profunda desigualdad en la distribución de recursos.

Expansión territorial: Los balnearios privados han ocupado vastas áreas frente al mar, consolidando una conurbación que se extiende desde Lima hasta Cañete. Hasta diciembre de 2008, el 80% de la franja litoral (1,070 hectáreas) había sido urbanizada bajo este modelo exclusivo, transformando radicalmente el paisaje costero.

Infraestructura y servicios: Aunque se han implementado mejoras en infraestructura y servicios en áreas específicas (autopista, seguridad privada, servicios básicos), estas no se extienden a las zonas menos favorecidas. Esta disparidad en el acceso a servicios acentúa la brecha entre los residentes de los balnearios y la población local.

Impacto económico: La proliferación de balnearios privados ha generado empleos en sectores como construcción, seguridad y servicios domésticos, pero estos son mayormente temporales y mal remunerados, contribuyendo poco al desarrollo económico sostenible de la población local. Además, la valorización del suelo ha desplazado a residentes originales debido al aumento en el costo de vida.

El Índice de Disimilaridad en Asia (0.99) confirma una segregación extremadamente alta entre los residentes de los balnearios y la población local, consolidando un modelo urbano que prioriza la exclusividad sobre la integración social.

3. Problema Específico 2. Fragmentación Territorial y Falta de Planificación Urbana:

¿De qué forma ha contribuido el proceso de balnearización a la fragmentación territorial del distrito de Asia, generando dinámicas de segregación dentro del espacio urbano?

¿Qué efectos ha tenido la falta de planificación urbana coherente en la gestión del espacio urbano en Asia, y cómo ha afectado esta falta de cohesión a la reconfiguración espacial del distrito?

Hipótesis Específica 2. Los balnearios de Asia responden a la lógica de un mercado inmobiliario que asigna y distribuye los recursos urbanos en función del poder adquisitivo de las personas, de tal forma que los sectores con mejor equipamiento urbano corresponden a la franja litoral, ocupada por personas de altos ingresos y las

menos dotadas, al otro lado de la Panamericana sur, con estratos sociales de bajos recursos y viviendas de baja calidad.

Conclusión

La urbanización intensiva en el litoral de Asia ha estado marcada por la ausencia de normativas y regulaciones eficaces para ordenar el desarrollo urbano y asegurar el uso sostenible del territorio en la provincia de Cañete. Esta carencia, sumada a la gestión ineficaz de la Municipalidad Distrital de Asia, facilitó, entre 1986 y 2008, la concesión de licencias para la urbanización de 46 balnearios y la construcción de 3,275 viviendas destinadas principalmente a segundas residencias para las élites limeñas, sin considerar una expansión responsable ni la integración con los espacios ecológicos, paisajísticos y urbanos de la región.

Los balnearios de Asia, estructurados como clubes privados, imponen normativas rigurosas que regulan no solo el acceso al "condominio", sino también aspectos como el color, acabados y estilo arquitectónico dentro de sus perímetros amurallados y vigilados. Estas regulaciones refuerzan la seguridad, exclusividad y privacidad, extendiéndose incluso hasta el borde costero y las playas del litoral.

A pesar de la existencia de leyes que garantizan el libre acceso público a las playas, como la obligación de mantener vías de acceso cada cierto número de kilómetros, la implementación y el cumplimiento efectivo de estas normas enfrentan obstáculos significativos. Como se aprecia en el Mapa A-12, a lo largo de 7 km (desde el kilómetro 92 al 99), se han habilitado solo cuatro accesos, y en ninguno de ellos se permite el ingreso de automóviles, debiendo caminar una distancia de 300 m hasta la playa, donde los servicios requeridos por cualquier visitante están restringidos.

El proceso de balnearización en Asia ilustra cómo las políticas urbanas orientadas al mercado pueden conducir a la privatización y exclusividad de los espacios públicos, creando un entorno urbano que beneficia a un segmento selecto de la población y perpetúa patrones de segregación espacial y socioeconómica. La transformación del litoral de Asia representa un claro ejemplo de cómo la expansión inmobiliaria puede alterar de manera profunda tanto el paisaje físico como las dinámicas socioambientales de una región.

4. Problema Específico 3. Violación de Reglamentos Urbanos:

¿En qué medida la privatización del espacio público en Asia ha resultado en la violación de reglamentos urbanos, afectando el acceso y uso equitativo del territorio?

¿Cómo han afectado el bloqueo de accesos públicos a las playas y la construcción de accesos privados desde la autopista, a la seguridad y al uso del espacio público en Asia?

Hipótesis Específica 3. La irrupción de nuevos actores sociales en el proceso de balnearización de Asia y sus relaciones con el gobierno local y/o instancias reguladoras expresan intereses que llevan al no cumplimiento de los parámetros legales y urbanísticos.

Conclusión

El proceso de balnearización del litoral en Asia ha estado marcado por la participación de múltiples actores sociales, entre los que destacan los promotores inmobiliarios, propietarios y residentes de inmuebles, la Asociación de Propietarios de Inmuebles del Litoral Sur (APRILS), autoridades distritales y provinciales, la comunidad campesina de Asia, instituciones legales y de fiscalización, así como proveedores de servicios.

Los balnearios privados han impuesto restricciones al acceso público al litoral, muchas veces amparados en concesiones temporales o convenios suscritos con autoridades locales. La interacción entre estos actores ha dado lugar a complejas dinámicas de poder y conflictos de interés, particularmente en lo que respecta a la distribución de beneficios económicos y el control de los recursos costeros. Este proceso urbanizador ha reconfigurado el uso del suelo, afectando significativamente la estructura social y económica de la comunidad campesina, y ha generado tanto oportunidades económicas como tensiones sociales y conflictos medioambientales.

En cuanto al marco normativo, la Ley N.º 26856 establece que no se podrán admitir ni autorizar proyectos de habilitación urbana, construcción de balnearios, urbanizaciones o asociaciones colindantes a la playa o en terrenos ribereños —ya sean de propiedad pública o privada— si no contemplan una vía de libre acceso al mar, conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de la misma norma (Ley N.º 26856, 1997, art. 5).

Sin embargo, la Municipalidad Distrital de Asia ha autorizado habilitaciones urbanas sin aplicar las restricciones establecidas para la zona de dominio restringido, ni garantizar el acceso público cada mil metros, tal como exige la legislación vigente.

REFERENCIAS

- Agustí Moreno, A. (2004). Rosario: La «ghettización» como muerte de lo urbano. La negación de la ciudad [Tesina, UPC, Escola Tècnica Superior d'Enginyers de Camins, Canals i Ports de Barcelona, Departament d'Infraestructura del Transport i del Territori]. <https://upcommons.upc.edu/handle/2099.1/3344>
- Alessandri, A. (1997). La cuestión de los «guetos urbanos». VI Encuentro de Geógrafos de América Latina, Buenos Aires.
- Alguacil, J. (2008). Espacio público y espacio político: La ciudad como el lugar para las estrategias de participación. Polis (Santiago), 7(20), <https://doi.org/10.4067/S0718-65682008000100011>
- Aramburú, C., Ballón, E., Barreda, J., Huerta Mercado, A., LLona, M., Ramirez Corzo, D., Riofrío, G., Vega Centeno, P., & Zolezzi, M. (2004). Las ciudades en el Perú. DESCO. <https://www.desco.org.pe/las-ciudades-en-el-peru-serie-peru-hoy-n%C2%BA-6-diciembre-2004>
- Aramburu, M. (2000). Bajo el signo del gueto. Imágenes del «inmigrante» en Ciutat Vella [Universitat Autònoma de Barcelona. Departament d'Antropologia Social i de Prehistòria]. <http://www.tdx.cat/TDX-1128101-090511>
- Armijo, G. (2000). La urbanización del campo metropolitano de Santiago: Crisis y desaparición del habitat rural. Revista de Urbanismo, 3. <https://doi.org/10.5354/ru.v0i3.11785>
- Archivo Courret. (n.d.). Fotografías del siglo XIX. Biblioteca Nacional del Perú. <https://bibliotecadigital.bnp.gob.pe/home>
- Arroyo, E. (1981). La hacienda costeña en el Perú: Mala-Cañete: 1532-1968.
- Arroyo, R. y Mendoza A. (2008). Plan Urbano en Red de la Provincia de Cañete, Municipalidad Provincial de Cañete.
- Bauman, Z. (2006). Comunidad. En busca de seguridad en un mundo hostil (J. Alborés, Trad.; 2da ed.). Siglo XXI Editores. https://www.sigloxxieditores.com/libro/comunidad_17644/
- Biblioteca Nacional del Perú. (1900). República Peruana 1900 [Álbum de fotos]. Biblioteca Nacional del Perú. <https://bibliotecadigital.bnp.gob.pe/items/a8046533-64e4-435b-aa6e-554edaf1ccdd;origin=internal>.

- Borja, J. (2000). El Manejo del Espacio Público en la Gestión Central y en la Gestión Local. 127-130.
- Borja, Jordi., & Muxi, Zaida. (2003). El espacio público: Ciudad y ciudadanía. Electa.
- Borsdorf, A. (2003). Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales, 29(86). <https://doi.org/10.7764/1265>
- Bourdieu, P. (2006). La distinción: Criterios y bases sociales del gusto (Trad. M. Ruiz de Elvira) (3. ed). Taurus.
- Cabralles, L. F. (Ed.). (2002). Latinoamérica: Países abiertos, ciudades cerradas. Universidad de Guadalajara - Unesco.
- Cabralles, L. F., y Canosa, E. (2002). Nuevas formas y viejos valores: Urbanizaciones cerradas de lujo en Guadalajara. En Latinoamérica: Países abiertos, ciudades cerradas (pp. 93-116). Universidad de Guadalajara - Unesco.
- Cabralles, L. F., & Canosa, E. C. (2001). Segregación residencial y fragmentación urbana: Los fraccionamientos cerrados en Guadalajara. Espiral estudios sobre Estado y sociedad, 7(20). <https://doi.org/10.32870/eees.v7i20.1191>
- Calderón, J. (2005). La ciudad ilegal: Lima en el siglo XX. Fondo Editorial de la Facultad de Ciencias Sociales UNMSM.
- Calderón Cockburn, J. C. (2006). Mercado de tierras urbanas, propiedad y pobreza. Lincoln Institute of Land Policy.
- Cardoso, F. H, (2001). "Trazando un Nuevo Rumbo: La Política de la Globalización y la Transformación Social".
- Cardoso, F. H. (2001). Charting a New Course: The Politics of Globalization and Social Transformation. Rowman & Littlefield.
- Castells, M. (1983). The City and the Grassroots: A Cross-cultural Theory of Urban Social Movements. University of California Press, Berkeley y Los Ángeles.
- Castells, M. (1995). La ciudad Informacional: Tecnología de la Información, reestructuración económica y el proceso urbano regional. Alianza.
- Castells, M. (1999). La cuestión urbana (Trad. I. Oliván). Siglo veintiuno editores.

- Cerasi, M. (1990). *El Espacio colectivo de la ciudad: Construcción y disolución del sistema público en la arquitectura de la ciudad moderna* ([1ª ed. en lengua castellana]). Oikos-Tau.
- Chion, M. (2002). Dimensión metropolitana de la globalización: Lima a fines del siglo XX. *EURE* (Santiago), 28(85). <https://doi.org/10.4067/S0250-71612002008500005>
- Cobo, B. (1964). *Obras del Bernabé Cobo* (F. Mateos, Ed.). Madrid, Atlas.
<http://archive.org/details/obrasdelbernabec02cobo>
- Costa, G., & Gausa, M. (1993). 13 fragments i 3 epílegs = 13 fragments and 3 epilogues. *Quaderns d'arquitectura i urbanisme*, 42-49.
- Costa, J. (2003). Visiones de la ciudad funcional europea y la ciudad blindada norteamericana en el imaginario del celuloide. *Scripta Nova REVISTA ELECTRÓNICA DE GEOGRAFÍA Y CIENCIAS SOCIALES*, VII (146(037)).
[https://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(037\).htm](https://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(037).htm)
- Dam, P. (2004). La ocupación del desierto de la playa Asia, Lima, Perú. *ARQ* (Santiago), 57. <https://doi.org/10.4067/S0717-69962004005700014>
- Davis, M. (1990). *City of Quartz. Excavating the Future in Los Angeles*. Verso.
- De Cieza de León, P. (1984). *Crónica del Perú: Primera parte*. Pontificia Universidad Católica del Perú. Fondo Editorial-Academia Nacional de la Historia.
<https://repositorio.pucp.edu.pe/index/handle/123456789/181524>
- De Lima, J. C., & Ribeiro, B. (2002). Os condomínios horizontais fechados em cidades médias brasileiras. En *Latinoamérica: Países abiertos, ciudades cerradas* (pp. 373-396). Universidad de Guadalajara - Unesco.
- De Mattos, Carlos A. *Globalización y metamorfosis urbana en América Latina. Textos urbanos*, IV. Quito: OLACCHI, 2010.
<https://biblio.flacsoandes.edu.ec/libros/125312-opac>.
- De Solà-Morales, M. (1992, mayo 12). Un nuevo reto: Urbanizar lo privado. *Espacios públicos y espacios colectivos*. *La Vanguardia*, 4-5.
- Enríquez, J. (2007). Ciudades de muros. Los fraccionamientos cerrados en la frontera noroeste de México. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, XI(230). <https://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-230.htm>

- Fainstein, S. S., & Campbell, S. (Eds.). (1996). *Readings in urban theory*. Blackwell Publishers. http://archive.org/details/readingsinurbant0000unse_x5f7
- Flores Galindo, A. (1991). *La ciudad sumergida. Aristocracia y plebe en Lima, 1760-1830*. (2da ed.). Editorial Horizonte.
- Florida, R. (2002). *The rise of the creative class*. Basic Books.
- García, C. (2004). *Ciudad hojaldre. Visiones urbanas del siglo XXI*. Editorial Gustavo Gili.
- Garrocho, C., & Campos, J. (2005). La población adulta mayor en el área metropolitana de Toluca, 1990-2000. *Papeles de población*, 11(45).
- Gil de Arriba, C. (2000). La difusión social y espacial del modelo balneario: De la innovación médica al desarrollo de las prácticas de ocio. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 69 (40).
<https://www.ub.edu/geocrit/sn-69-40.htm>
- Hall, P. (1998). *Cities in Civilization: Culture, Innovation, and Urban Order* (1.^a ed.). Weidenfeld & Nicolson.
- Harvey, D. (2005). *A Brief History of Neoliberalism*. Oxford University Press.
<https://doi.org/10.1093/oso/9780199283262.001.0001>
- Hidalgo, R. (2010). Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina. En C. A. De Mattos (Ed.), *Globalización y metamorfosis urbana en América Latina* (pp. 203-227). OLACCHI.
- Huapaya, J. C. (2003). Tipología de urbanizaciones balnearias costeras al sur de Lima 1985—2003. Universidad Nacional de Ingeniería, Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Artes.
- Joseph, J., Castellanos, T., Pereyra, O., & Aliaga, L. (2005). Lima, «jardín de los senderos que se bifurcan»: Segregación e integración. En A. Portes, B. R. Roberts, & A. Grimson (Eds.), *Ciudades latinoamericanas: Un análisis comparativo en el umbral del nuevo siglo* (1.^a ed., pp. 363-440). Prometeo Libros.
- Knierbein, S. (2006). Playas urbanas como espacios públicos: El caso de Río de Janeiro. <https://silo.tips/download/playas-urbanas-como-espacios-publicos>
- Lacarrieu, M. (2002). La comunidad: El mundo imaginado en las urbanizaciones privadas en Buenos Aires. En *Latinoamérica: Países abiertos, ciudades cerradas* (pp. 177-217). Universidad de Guadalajara - Unesco.

- Lefebvre, H. (1997). *The production of space* (Trad. D. Nicholson-Smith). Blackwell.
- INDECI. (2003). *Mapa de Peligros. Plan de Prevención ante Desastres: Usos del Suelo y Medidas de Mitigación ciudad de Asia*. Instituto Nacional de Defensa Civil.
- INEI. (1993). *Censo Nacional IX de Población y IV de Vivienda*. 1993
- INEI. (2007). *Censo Nacional XI de Población y VI de Vivienda*. 2007
- Ley N° 26856. (2007). “Ley que Declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establece zona de dominio restringido” 5 de septiembre de 1997.
- Lockhart, J., & Schwartz, S. B. (1990). *América Latina en la Edad Moderna*—Akal. Akal.
https://www.akal.com/libro/america-latina-en-la-edad-moderna_31232/
- Logan, J. R., & Molotch, H. L. (1987). *Urban Fortunes: The Political Economy of Place*. University of California Press.
- López, J. (2003). *La residencia secundaria en España: Estudio territorial de su uso y tenencia* [Ph.D. Thesis, Universitat Autònoma de Barcelona]. En TDX (Tesis Doctorals en Xarxa). <https://www.tdx.cat/handle/10803/4952>
- Ludeña, W. (2002). Lima: Poder, centro y centralidad. Del centro nativo al centro neoliberal. *Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales*, 28(83).
<https://doi.org/10.7764/1216>
- Ludeña, W. (2004a). Lima: Con-cierto de-sierto barroco. *ARQ* (Santiago), 57.
<https://doi.org/10.4067/S0717-69962004005700003>
- Ludeña, W. (2004b). Lima: *Historia Y Urbanismo En Cifras, 1821-1920* (Geographisches Institut der Christian Albrechts Universität-Universidad Nacional de Ingeniería, Vol. 1). Universidad Nacional de Ingeniería.
- Ludeña, W. (2006a). Barrio y ciudad Historiografía urbanística y la cuestión del dominio de referencia. El caso de Lima. *Bitácora Urbano Territorial*, 10(1).
<https://revistas.unal.edu.co/index.php/bitacora/article/view/18713>
- Ludeña, W. (2006b). Ciudad y patrones de asentamiento. Estructura urbana y tipologización para el caso de Lima. *Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales*, 32(95). <https://doi.org/10.7764/1292>

- Ludeña, W. (2007). Historiografía y periodización en la historia urbana de Lima. En Enfoques historiográficos contemporáneos. Universidad Nacional de Colombia. Facultad de Artes.
- Ludeña, W. (2009). Urbanismo dixit: Inquisiciones (1. ed). OLACCHI [u.a.].
- Ludeña, W. (2010). Lima. Reestructuración económica y trasformaciones urbanas: Periodo 1990-2005.
- Ludeña, W., Dubourg-Glatigny, P., González Escobar, L. F., Da Silva Pereira, M., & Oliveras, E. (Eds.). (2007). Enfoques historiográficos contemporáneos. Universidad Nacional de Colombia. Facultad de Artes.
- Marcuse, P. (1997). The Ghetto of Exclusion and the Fortified Enclave: New Patterns in the United States. *American Behavioral Scientist*, 41(3).
<https://doi.org/10.1177/0002764297041003004>
- Massey, D. S., & Denton, N. A. (1988). The Dimensions of Residential Segregation*. *Social Forces*, 67(2). <https://doi.org/10.1093/sf/67.2.281>
- Méndez, E. (2002). Urbanismo y arquitectura del miedo. Reflexiones sobre los fraccionamientos residenciales cerrados en México. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 491-501.
- Méndez, E., & Rodríguez, I. (2004). Comunidades cercadas en la frontera México-EEUU. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, VIII (171).
<https://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-171.htm>
- Mokhtarian, P. L., & Chen, C. (2004). TTB or not TTB, that is the question: A review and analysis of the empirical literature on travel time (and money) budgets. *Transportation Research Part A: Policy and Practice*, 38(9–10), 643–675.
<https://doi.org/10.1016/j.tra.2003.12.004>
- Municipalidad de Lima Metropolitana. (1987). Plan del Centro de Lima. INVERMET.
- Mumford, L. (with Internet Archive). (1961). The city in history: Its origins, its transformations, and its prospects. New York : Harcourt, Brace & World.
<http://archive.org/details/cityinhistoryits0000mumf>
- Mundos interiores: Lima 1850-1950. (2004). En F. Portocarrero S. & A. Panfichi (1.^a ed. corregida), Repositorio de la Universidad del Pacífico—UP. Universidad del Pacífico. Centro de Investigación.

- Muxí, Z. (2004). La arquitectura de la ciudad global. Gustavo Gili.
- Muxí, Z. (2006). La ciudad dual o el reto de la globalización sobre las ciudades.
<https://upcommons.upc.edu/handle/2099/1360>
- PADE, 1998, *Michigan poverty segregation index, Program for Applied Demography and Ecology*, en <http://pade.msu.edu/MichPovertySegregation.html>.
- Panfichi, A. (2004). Urbanización temprana de Lima, 1535-1900. En A. Panfichi & F. Portocarrero (Eds.), *Mundos interiores de Lima: 1850-1950*. Centro de Investigación de la Universidad del Pacífico.
- Pflieger, G. (2006). De la ville aux réseaux. Dialogues avec Manuel Castells (1re ed.). EPFL Press. <https://doi.org/10.55430/05VARGP29>
- Plöger, J. (2006). La formación de enclaves residenciales en Lima en el contexto de la inseguridad. *Urbes*, 3, 135-164.
- Ponce Solé, J. (2004). Solidaridad, cohesión social y derecho público: A propósito de las reservas legales de vivienda social como instrumento de desarrollo urbanístico sostenible. *Diversidad y convivencia en las ciudades: ponencias presentadas al II Seminario «Pensando lo local en un nuevo siglo»*, celebrado en la sede de la Fundación Carles Pi i Sunyer (Barcelona) durante los días 5 y 6 de febrero de 2004, 155-222. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=1196693>
- Portes, A. (1985). Latin American Class Structures: Their Composition and Change during the Last Decades. *Latin American Research Review*, 20(3).
<https://doi.org/10.1017/S0023879100021683>
- Portes, A., Roberts, B. R., & Grimson, A. (Eds.). (2005). *Ciudades latinoamericanas: Un análisis comparativo en el umbral del nuevo siglo* (1.^a ed.). Prometeo Libros.
- Prévôt Schapira, M.-F. P. (2000). Segregación, fragmentación, secesión. *Hacia una nueva geografía social en la aglomeración de Buenos Aires. Economía, Sociedad y Territorio*, II (7).
- Prévôt Schapira, M.-F. P. (2001). Fragmentación espacial y social: Conceptos y realidades. *Revista Perfiles Latinoamericanos*, 9(19).
- Ramón, G. U. (2004). El guión de la cirugía urbana: Lima 1850-1940. *Ensayos en ciencias sociales*, II (3).

- Raposo, A. (2007). El fenómeno fashion en la Arquitectura. *DU & P: revista de diseño urbano y paisaje*, 4(11).
- Rodríguez, I., y Mollá, M. (2003). La vivienda en las urbanizaciones cerradas de Puebla y Toluca. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, VII 146 (119). [https://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(119\).htm](https://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(119).htm)
- Rojas, J. R. (2007). Espacio «privatizado». El valor de privatizar un espacio público en zona urbana [Ph.D. Thesis, Universitat Politècnica de Catalunya]. En TDX (Tesis Doctorals en Xarxa). <https://www.tdx.cat/handle/10803/6125>
- Rostworowski, M. (1989). *Costa peruana prehispánica* (2a ed.). Instituto de Estudios Peruanos.
- Sabatini, F., & Cáceres, G. (2005). Relación entre Promoción Inmobiliaria y Segregación Residencial: Giros Insospechados de la ciudad latinoamericana. Lincoln Institute of Land Policy.
- Sabatini, F. (2006). La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina. IDB Publications. <https://doi.org/10.18235/0009848>
- Sáenz, I. D. (2005). La urbe y el mar: Caletas y puertos en Lima durante el siglo XVIII (No. 13). 13.
- Sassen, S. (1999). Ciudades en la economía global: Enfoques teóricos y metodológicos. *Debates en Sociología*, 23-24. <https://doi.org/10.18800/debatesensociologia.199923-24.001>
- Sassen, S. (2001). *The Global City: New York, London, Tokyo (REV-Revised)*. Princeton University Press. <https://doi.org/10.2307/j.ctt2jc93q>
- Sennett, R. (1997). *Carne y piedra: el cuerpo y la ciudad en la civilización occidental*. España: Alianza Editorial.
- Sieverts, T. (2003). *Cities Without Cities: An Interpretation of the Zwischenstadt* (p. 187). <https://doi.org/10.4324/9780203380581>
- Soja, E. W. (1989). *Postmodern Geographies: The Reassertion of Space in Critical Social Theory* (1.^a ed.). Verso.
- Solinis, G. (2002). Introducción. En *Latinoamérica: Países abiertos, ciudades cerradas* (pp. 17-30). Universidad de Guadalajara - Unesco.

- Squires, G. D. (1996). Partnership and the Pursuit of the Private City. En S. S. Fainstein & S. Campbell (Eds.), *Readings in urban theory* (pp. 266-290). Blackwell Publishers.
http://archive.org/details/readingsinurbant0000unse_x5f7
- Suttles, G. D. (1972). *The social construction of communities*. University of Chicago Press.
<http://archive.org/details/socialconstructi0000sutt>
- Svampa, M. (2001). *Los que ganaron: La vida en los countries y barrios privados*. Editorial Biblos.
- Thuillier, G. (2005). El impacto socioespacial de las urbanizaciones cerradas: El caso de la Región Metropolitana de Buenos Aires. *EURE* (Santiago), 31(93).
<https://doi.org/10.4067/S0250-71612005009300001>
- Tizón y Bueno, R. (1916). *El plano de Lima: Apuntaciones históricas y estadísticas*. Imprenta del Centro Editorial.
- Valdés, E. (2007). FRAGMENTACIÓN Y SEGREGACIÓN URBANA. Aportes teóricos para el análisis de casos en la ciudad de Córdoba.
- Vega Centeno, P. (2003). Movilidad (espacial) y vida cotidiana en contextos de metropolización. Reflexiones para comprender el fenómeno urbano contemporáneo. *Debates en Sociología*, 28.
<https://doi.org/10.18800/debatesensociologia.200301.002>
- Vega Centeno, P. (2005). La movilidad espacial en los procesos urbanos: Dinámicas de la vida cotidiana popular en Chosica/ [UCL - Université Catholique de Louvain].
<https://dial.uclouvain.be/pr/boreal/object/boreal:4990>
- Vega Centeno, P. (Ed.). (2009). *Lima: Diversidad y fragmentación de una metrópoli emergente* (1. ed). Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos.
- Velarde, H. (1933). La Arquitectura en el Perú. *Revista CACYA*, 79.
- Vidal Rojas, R. A. V. (1997). *Metrópolis en recomposición: Elementos para una teoría de la fragmentación urbana*. 6 to Encuentro de Geógrafos de América Latina, Buenos Aires.
- Zukin, S. (1995). Whose Culture? Whose City? En *The Cultures of Cities* (pp. 1-49). Blackwell Publishers.