

## 2. Caracterización de la estructura y dinámica urbana

## 2. Caracterización la estructura y dinámica urbana

### 2.1. Caracterización funcional del AML

Uno de los retos para la gestión de la ciudad consiste en trasladarse desde una concepción de ciudad-territorio, como si ésta fuera un objeto estático para lo cual bastara con hacerle arreglos (construir infraestructuras y edificios) y administrarla con normas, hacia otra concepción de ciudad-complejidad-movimiento. Esta complejidad no es estática, tampoco estable, se halla más bien en proceso de cambios permanentes y muchas veces imprevisibles. La dimensión del desarrollo, en una ciudad como Lima, está atravesada por dinámicas integradoras pero también de disociación /dislocación; por heterogeneidades y tendencias hacia la mayor fragmentación.

La economía de la gran ciudad, que es producto de procesos endógenos y exógenos, así como nacionales e internacionales, se configura sobre la base de 3 grandes procesos sociales, económicos y de función urbana:

- i) Los Procesos económicos distritales.
- ii) El Patrón de desarrollo económico de la ciudad.
- iii) Surgimiento y diversificación de economías en áreas no consolidadas o conales.

#### 2.1.1 Los Procesos económicos distritales

Existen procesos con rasgos que son compartidos por casi todos los distritos de la ciudad, pero con diferencias entre sí y a nivel de áreas interdistritales. Así, una tendencia compartida prácticamente por todos es el surgimiento y diversificación de los comercios y servicios en general, identificado como un proceso de «tercerización» económica en los ámbitos distritales. En el caso de los distritos populares como Comas, Independencia y Villa María, dicha tendencia se podría caracterizar como una “respuesta defensiva” frente al contexto de crisis y recesión de la economía, que estuvo acompañado en los años noventa por políticas de ajuste ortodoxo. Villa El Salvador es un caso especial, pues el crecimiento y diversificación del tercer sector ha ido aparejado con la consolidación del Parque Industrial, es decir, que obedece a sus propias dinámicas internas. Distritos como Lince y Barranco se han especializado como subcentros de servicios sobre todo por determinaciones metropolitanas. En cambio, los distritos menos pobres, con estratos socioeconómicos A, B, y C, por tanto con mayor poder adquisitivo, se han visto favorecidos con inversiones del capital comercial que ha creado zonas o cadenas comerciales, perfilando por esta vía una especialización de alcance metropolitano, o por lo menos al nivel de área. Al respecto, merecen mencionarse los casos de San Borja y Los Olivos, respectivamente. La Molina, en cambio, ha sufrido una pérdida de importancia relativa en términos de sus grandes establecimientos comerciales, que en parte se explicaría por el desplazamiento de hacia otros distritos (p. ej. el centro comercial de San Miguel o el Jockey Plaza en Surco).

En términos de las actividades productivas, las tendencias que destacan se dan en los conos. Nos referimos al crecimiento, aunque no necesariamente desarrollo, de las pequeñas y micro empresas (Pymes) lo cual, sin embargo, se ha producido de manera bastante desordenada y no necesariamente responde a un patrón de desarrollo local. Los principales rubros productivos de las Pymes están vinculados al consumo, es decir, a la producción de bienes-salario, así como a los servicios y reparaciones. En un modelo básico de reproducción con dos sectores (bienes de capital y bienes de consumo), aunque su encadenamiento productivo con las medianas y grandes empresas es débil o inexistente. En Los Olivos se muestra un proceso interesante de articulación de conglomerados al que habría que poner

atención, al igual que Comas. Estos dos distritos vienen desempeñando un liderazgo productivo en el área norte y que junto con San Martín de Porres, Independencia y el Rimac, han generado un activo circuito de transacciones e intercambios.

En el área sur el proceso es bastante diferente ya que el Parque Industrial de Villa El Salvador, así como las otras zonas productivas, han proyectado a este distrito como un polo de desarrollo, al cual no ha podido acoplarse del todo un distrito popular como Villa María del Triunfo. En este distrito, como también en Cieneguilla, las actividades primarias son importantes (agricultura y ganadería, agricultura urbana, minería) porque son generadoras de empleo y están estrechamente relacionadas con el medio ambiente y el uso del suelo, aunque manteniendo una relación de conflicto con la renta urbana (sobre todo en Cieneguilla).

Villa El Salvador, San Juan de Miraflores y Villa María del Triunfo, así como el núcleo conformado por Comas - Los Olivos - Independencia - San Martín de Porres - Rimac, conforman los espacios urbano-industriales en las áreas interdistritales del sur y norte, respectivamente. Es decir, están en proceso de plena incorporación a la dinámica económica de la metrópoli, por lo que se hace muy necesaria una intervención deliberadamente orientada tanto a reforzar procesos internos, como a corregir rumbos, lograr posicionamientos y ventajas comparativas frente a los procesos provenientes del entorno.

La ineficiencia de las municipalidades en el manejo de sus propias finanzas es otro común denominador. Podría decirse que el presupuesto no alcanza por el lado de los ingresos; pero, bien examinados, los gastos son muchas veces mal administrados. Por lo general, el presupuesto se gestiona sin metas de ingresos o de déficit<sup>1</sup>. Existe la inercia de gastar lo que se pide al gobierno central, vía transferencias como el FONCOMUN, y no existe una política de inversiones por la estrechez de recursos. La inversión es mayormente entendida como realización de "obras" físicas que se programan o sirven sobre todo para legitimar la imagen del alcalde, o del grupo político que representa. Desde este punto de vista, las instituciones municipales están (auto) limitadas - económicamente hablando- para asumir el liderazgo de los procesos de desarrollo de sus espacios locales / distritales o aún para ejercer el rol de "promotores y gestores del desarrollo" que se pregona en los planes.

Algunos planes distritales<sup>2</sup> han podido identificar procesos metropolitanos y aun nacionales que los afectan, como parte de su propia imagen integrada (la ciudad vista desde el distrito). El más importante se refiere al crecimiento y diversificación el llamado «tercer sector», es decir, comercios y servicios. Se trata, sin duda, de un patrón generalizado que recorre a toda la metrópoli que ha venido funcionando como "colchón" social ante la falta de empleo. Muchas economías distritales descansan en los pequeños negocios, mercados y servicios diversos, así como en las actividades de las Pymes, aunque ciertamente no todas tributan ni están necesariamente al día en sus contribuciones. Sin embargo, a nivel de la metrópoli, la determinación del perfil comercial de un determinado distrito tiende a responder a las preferencias del gran capital comercial, mientras que el uso predominantemente comercial del espacio (y por ende su organización) en la ciudad está dominado por los centros comerciales y agentes financieros.

El aumento y diversificación del pequeño comercio, en general, se genera por iniciativa individual y responde a distintas estrategias económicas: están orientadas hacia la reproducción familiar, la generación de ingresos, el autoempleo, y en menor medida por la búsqueda de alguna rentabilidad. Según el tipo de establecimiento y la racionalidad

---

<sup>1</sup> «Existe déficit de 50% para inversión en los distritos», El Comercio, 3 de junio 2002.

<sup>2</sup> Comas, Independencia, Los Olivos, San Borja, Lince, Villa María del Triunfo y el plan del Cono Sur.

mercantil, el pequeño comercio se vincula con la densidad y la dinámica poblacional de los barrios; o es atraído hacia las zonas de mayor actividad (los centros comerciales), en procura de participar en la captación de la demanda especialmente por alimentos, bienes esenciales o de primera necesidad. Nos referimos, por ejemplo, a las bodegas<sup>3</sup>, panaderías, pollerías, chifas, tiendas de abarrotes, minimarket's, delivery's, farmacias.

Estos comercios se han ido abriendo progresivamente sin ningún orden, en las propias casas residenciales, generando un sistema comercial disperso con muy bajo nivel de atraktividad.

Se podría resumir las características socio-económicas y ambientales de la ciudad en<sup>4</sup> :

1. Una población que se sobrepasa a los 7.8 millones, de los cuales el 60% vive en los conos (norte, este y sur). Los distritos más densamente poblados son San Juan de Lurigancho, Comas, San Martín de Porres y la provincia del Callao.
2. La ciudad concentra el 68% del parque automotor nacional (700,000 vehículos públicos y privados).
3. Genera más del 40% del producto bruto interno (PBI) del Perú.
4. Se están produciendo nuevas inversiones en los conos como el proyecto megacentro comercial del cono norte (inversión de \$ 50 millones y 2.44 km<sup>2</sup> de extensión en la Urbanización Industrial Panamericana Norte).
5. Las municipalidades solo captan en promedio el 35% de los tributos.
6. El 65% de las construcciones nuevas o remodeladas se realiza sin licencia municipal.
7. Apenas 12% de los distritos mantienen su catastro actualizado.
8. La contaminación afecta mayormente a más de la mitad de los 42 distritos de la provincia.
9. En los últimos 50 años, la falta de tratamiento de las aguas servidas trajo como consecuencia la contaminación del litoral.
10. En los llamados "pueblos jóvenes" se deja de recoger 1,000 toneladas diarias de basura.
11. A pesar de ser una ciudad ubicada en una zona desértica, poco se hace por el uso racional del agua y su reutilización, como una ciudad autogestionaria, donde dentro de su hinterland se produce y se recicla sus input y output.

### 2.1.2 Patrón de desarrollo económico de la ciudad

La expansión de Lima Metropolitana, en términos de sus actividades económicas, se dio históricamente sobre la base de tres centros o polos de desarrollo<sup>5</sup> : el centro principal de orden político-económico, el financiero comercial y el industrial.

De esta manera, la economía urbana de Lima ha desarrollado un centro triangular cuyos

---

<sup>3</sup> La bodega es el negocio "más extendido" de la ciudad. Según el «Directorio de Negocios de Lima Metropolitana 2000», del INEI, existen más de 60,000 bodegas que representan el 19% de todos los negocios; y alrededor de la tercera parte de las bodegas (29.8%) están en el Área Norte. APOYO Opinión y Mercado, Perfiles Zonales de Lima Metropolitana 2002, p. 6 y 22.

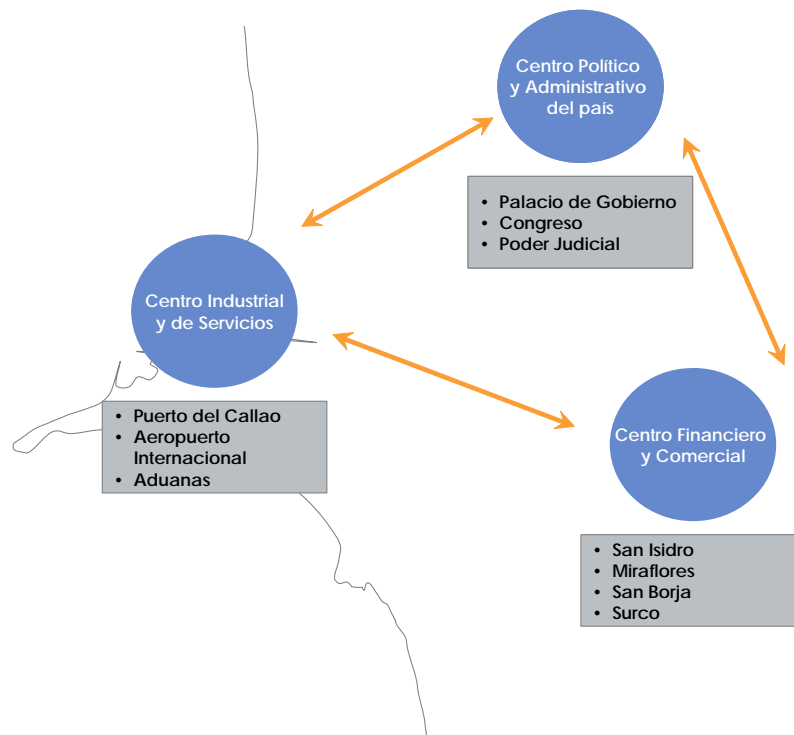
<sup>4</sup> La economía Urbana de Lima Metropolitana: Los procesos y retos de desarrollo. Antonio Romero Reyes. Noviembre 2003.

<sup>5</sup> Efraín Gonzáles de Olarte, **La economía regional de Lima. Crecimiento, urbanización y clases populares**, Lima: Instituto de Estudios Peruanos, 1992, p. 104.

polos denotan al mismo tiempo funciones especializadas (ver también el gráfico):

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

**Figura 2.1 La economía urbana de Lima: el centro triangular**



*Fuente: Elaboración propia*

En términos económicos este centro triangular es un espacio altamente integrado, pero está además concentrado y globalizado<sup>6</sup>. En términos políticos es un espacio centralizado, pues las grandes decisiones que determinan el rumbo del país se toman allí, siendo también la sede de los principales grupos económicos, así como de la clase empresarial, la tecnocracia y la clase política.

Los centros señalados se hallan conectados transversalmente (por la vía del ferrocarril) y longitudinalmente (por las principales avenidas), generando un espacio de forma triangular. Están asimismo interconectados por las modernas tecnologías de comunicación e

<sup>6</sup> En Lima Metropolitana “vive actualmente el 32% de la población total, se produce el 44% del PBI, el 55.4% de la producción industrial y el 57.7% del comercio. Tiene el 37% de la fuerza laboral, el 50% del ingreso nacional, el 83% de las colocaciones bancarias, el 85% de la recaudación tributaria, el 55% del gasto público y el 40.4% del producto bruto gubernamental”. E. Gonzales de Olarte, **Neocentralismo y Neoliberalismo en el Perú**, op. cit., p. 12.

información, por lo que el centro triangular es un espacio integrado aunque dista de poder ser asimilado al concepto de ciudad «red global», sobre todo por la desarticulación con las provincias adyacentes y con el resto del país<sup>7</sup>.

En cambio, la desarticulación con su periferia inmediata (los conos) permite reconocer la existencia de una «ciudad dual». La metrópolis de Lima es una megaciudad por concentrar en su territorio funciones de dirección, producción y gestión; poder político; control de medios de comunicación; creación / difusión de símbolos y mensajes<sup>8</sup>.

A partir de dichos centros o polos se fueron estableciendo ejes complementarios en torno a los cuales se ha ido dando la expansión urbana (viviendas, actividades comerciales y de servicios), en función a su vez de la distribución de ingresos, el rol central de los espacios y la propia dinámica del capital en sus distintas formas (comercial, financiero, industrial, inmobiliario). Así, por ejemplo, San Isidro se ha consolidado como el centro financiero de la capital, mientras que en el transcurso de los noventa han ido apareciendo nuevos ejes comerciales -como el ubicado a lo largo de la Av. La Marina- en el distrito San Miguel.

El centro triangular alberga la mayor parte de la industria manufacturera, el comercio y la banca, así como el empleo productivo del país. El hecho de que allí están centralizadas las decisiones económico-financieras, el grueso de la institucionalidad y de los poderes públicos, le otorgan aun una mayor centralidad. Debido a ello es el espacio que comanda y direcciona el desarrollo de actividades económicas, las economías de escala y de aglomeración, pero también el movimiento comercial y financiero, tanto de Lima como del país.

Algunos indicadores de la concentración económica en el espacio limeño se muestran en la siguiente tabla:

**Tabla 2.1 Indicadores de la concentración económica en Lima**

Concepto	Indicador
Manufacturas	56.5% de la producción manufacturera nacional en Lima y Callao (1995)
Establecimientos industriales	40.5% de los establecimientos del Dpto. están en los distritos centrales (1999)
Establecimientos comerciales	44.4% en los distritos del área central de la provincia (1999)
Colocaciones de la banca en Lima y San Isidro	89% de la provincia (1999)

Fuentes: *Elaboración propia y datos del INEI, Conociendo Lima: guía estadística (enero 2001). Instituto Cuanto S.A., Perú en números 2000. Diario "La República", 8 de julio 2001.*

La acumulación de excedentes facilitados por el programa de ajuste estructural neoliberal, permitió al sector privado moderno expandirse a través de la relocalización empresarial y la inversión de capital en nuevos espacios. Es bajo estas circunstancias que una empresa

<sup>7</sup> "...a diferencia de las megaciudades en la modernidad o las megaciudades globales, Lima no es un centro articulador del desarrollo para el interior del país ni para los países vecinos". Jaime Joseph, ob. cit., p. 57.

<sup>8</sup> Las megaciudades "también son receptáculos de inmensos sectores de la población que luchan por sobrevivir". Cf. Jordi Borja y Manuel Castells, **Local y global. La gestión de las ciudades en la era de la información**, Madrid: Taurus, 4ta. ed., 1999, pp. 50-52.

como Telefónica del Perú ha podido conquistar rápidamente el primer lugar en el ranking de empresas con mayores ingresos y utilidades, gracias al monopolio que detenta en el sector de las comunicaciones y en virtud de las facilidades contractuales que le otorgó el régimen anterior.

Las nuevas inversiones están transformando aceleradamente el paisaje urbano de la metrópolis, haciendo que la ciudad esté experimentando -a diferencia de las pasadas décadas- un crecimiento sin industrialización que descansa en la expansión de grandes centros comerciales, el desarrollo de los servicios vinculados al turismo como hoteles y restaurantes, y el aumento de la competencia de la intermediación financiera hasta en los espacios conales. Como indicadores de lo que se acaba de señalar constan la aparición del Jockey Plaza, Plaza San Miguel y centros comerciales en el mismo Miraflores, así como fortalecimiento de San Isidro y el centro de Lima como los polos financieros del país.

Las decisiones privadas de invertir en actividades comerciales y servicios han privilegiado primero los espacios donde están concentrados los estratos socioeconómicos A y B, pero en los últimos años los flujos de inversión más importantes se están desplazando hacia los conos. Existen entonces procesos de (re)localización de los capitales que buscan nuevos espacios en la ciudad o en las fronteras de la expansión urbana. El caso del cono norte es una muestra de ello, donde en años recientes se han instalado empresas como Santa Isabel, Metro y el Mega Plaza Norte. Estas ya forman parte de la economía del área cuyo impacto está aun pendiente de ser evaluado, aunque el comercio local se ha visto de hecho afectado.

**Tabla 2.2 Los Conglomerados en el Cono Norte con presencia de las grandes cadenas comerciales**

Distritos	Producción	Comercio	Servicios
Independencia	Pymes	Grandes centros comerciales (Santa Isabel, Mega Plaza, Metro)	Servicios a la producción y comercio Subcontratación Servicios Financieros
Los Olivos	Pymes Parque Industrial "Infantas"		
San Martín de Porres			
Comas	Pymes	Zona Comercial	Boulevard "El Retablo"
Carabaylo		Zona Comercial	Zona de recreación campestre
Puente Piedra		Zona comercial	Zona de recreación campestre
Ventanilla	Refinería La Pampilla		
Ancón	Parque Industrial de Ancón		Zonas de veraneo y turismo
Santa Rosa			Zonas de veraneo y turismo

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del documento *La Economía Urbana de Lima Metropolitana: Los Procesos y Retos de Desarrollo* de Antonio Romero Reyes, Lima 2003.

En el área sur las inversiones más significativas se vienen produciendo en Lurín y Pachacamac. En estos distritos se han asignado determinadas zonas para la instalación de industrias, agroindustrias o centros comerciales de envergadura. Así, por ejemplo, en el kilómetro 40 de la antigua Panamericana Sur, se encuentra el Centro Industrial Las Praderas de Lurín, un moderno complejo para la instalación de fábricas con producción a escala. Las instalaciones en este centro forman parte de la zona industrial del distrito, que cuenta con 300 ha de extensión.

Con relación al capital inmobiliario, prácticamente todo el territorio de la cuenca de Lurín, incluyendo a Cieneguilla y la zona costera, aun hasta los balnearios del sur, es objeto del interés de grandes empresas y grupos vinculados al negocio inmobiliario. Empresas como GREMCO tienen un proyecto urbanístico habitacional para 30,000 habitantes; Inversiones Centenario S.A. planea construir una ciudad satélite que abarca terrenos en Lurín, San Bartolo y Lúcumo. El grupo Delgado Parker tiene proyectado un centro residencial y comercial en la faja costera de Lurín; la Universidad del Pacífico y el Colegio San Agustín han comprado terrenos para levantar sus futuros centros de estudio.

Lima se proyecta asimismo en convertirse en una ciudad atractiva para el turismo; en todo caso, se quiere reforzar este perfil como una ventaja comparativa, constituyéndose en un potencial nicho de mercado para los inversionistas. La mayoría de extranjeros que visitan el país lo hacen a través de la capital y utilizando mayormente la vía aérea, aunque no por ello es la ciudad más visitada. A nivel nacional, el flujo de extranjeros con pasaporte en el 2000 duplicó al de 1994, con una tendencia a seguir creciendo, y el ingreso de divisas fue casi triplicado en igual periodo: de \$ 331 millones en 1994 el turismo dejó \$ 911 millones en el 2000. Por el principal terminal aéreo llegó el 70% de los visitantes y el principal motivo para el 82.7% en 1999 fue el turismo. Para este mismo año, el 78.4% de los extranjeros estaban comprendidos entre los 21 y 60 años de edad; el alojamiento, la comida, la compra de artesanías, el transporte aéreo interno y las visitas turísticas se encuentran entre los principales rubros de gasto diario por persona. En el departamento de Lima se concentra cerca del 47% de la capacidad instalada de hospedaje del país (año: 1999) y, de 49 hoteles de 4 y 5 estrellas, las cuatro quintas partes se hallan en la capital (año: 2000).

Se identificaron para el 2002 algunos proyectos orientados a dotar de servicios modernos y facilidades al turismo que llega a la capital, los cuales algunos ya se encuentran ejecución:

- Proyecto Costa Verde (Miraflores - Chorrillos - Barranco - San Miguel - Magdalena del Mar);
- Centros de diversión, hoteles, condominios, museos, acuarios, restaurantes en la Costa Verde, por más de USD 40 millones;
- Proyecto Costa Azul (Gremco);
- Centro de esparcimiento Unión-Miraflores, con capital coreano (USD 30 millones);
- Proyecto Vía Expresa del Callao (USD 45.7 millones).

Aunque no directamente relacionado con el turismo, la Municipalidad Metropolitana viene manejando una cartera de grandes proyectos urbanos, destinados a resolver el problema del transporte y lograr mayor fluidez en la articulación entre el centro de Lima y los conos. El más importante de todos es el Megaproyecto Periférico Vial Norte, con una inversión estimada entre USD 380 y 450 millones y con una serie de impactos directos e indirectos:

- Articulará a 10 distritos y permitirá la circulación rápida entre el puerto y el aeropuerto con las dos panamericanas y la carretera central;
- Permite ahorrar costos en la operación vehicular (\$ 77 millones al año) y horas / hombre por desplazamiento (\$ 21 millones al año);

- Beneficiará directa e indirectamente a más de 4 millones de habitantes;
- La contaminación ambiental será reducida en 40% o más y se generan 200,000 m<sup>2</sup> de áreas verdes;
- Dinamizará la actividad comercial (grandes centros) y las operaciones inmobiliarias.

El megaproyecto es conducido por la CEPRI Lima y la idea es entregarlo en concesión al sector privado. Aun se encuentra en etapa de evaluación de (pre) factibilidad por los desmesurados costos y porque además se buscan las alternativas más viables para recuperar la inversión y obtener utilidades.

Otras iniciativas de inversión municipal de interés público son el proyecto Lima Bus, COSAC, el proyecto del tren urbano, así como un paquete de obras anunciadas por el actual alcalde que incluye la construcción de intercambios y corredores viales<sup>9</sup>.

### 2.1.3 Surgimiento y diversificación de economías en áreas no consolidadas o conales

El desarrollo de Lima como ciudad y metrópolis -históricamente hablando produjo como contrapartida la "periferización" de su entorno inmediato (denominados conos), lo cual ha tendido a ser más extenso con respecto al resto del país en términos de desarticulación, desigualdades, exclusiones<sup>10</sup>.

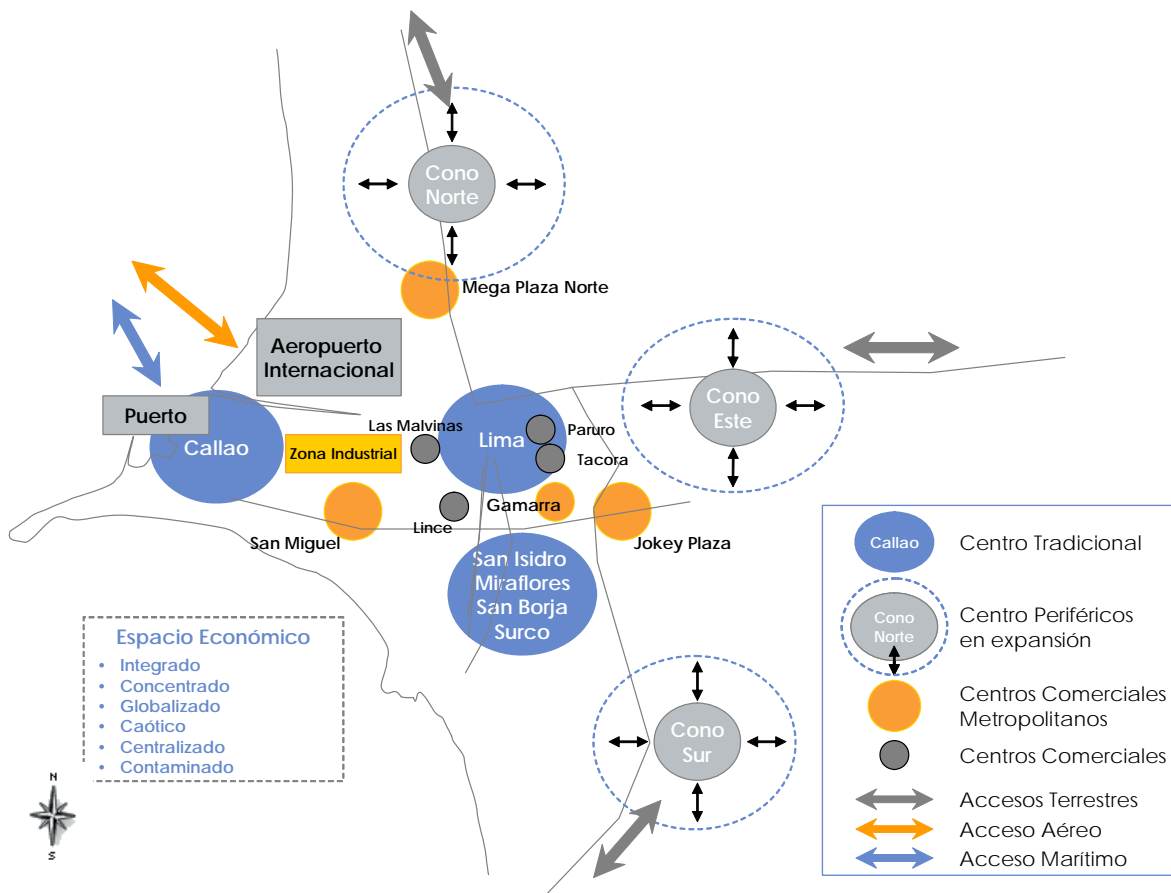
La dinámica del centro triangular, antes explicado, ha ido generando economías conales así como pequeños emporios dentro de su espacio. Por ejemplo Gamarra, en el distrito de La Victoria, es un conglomerado de Pymes donde están comprendidos 14,000 microempresarios con un movimiento comercial de 800 millones de dólares en ventas al año (cifras de 1999). Otros conglomerados igualmente importantes son los de Tacora (también en La Victoria) y Paruro en el centro de Lima. En el primero han surgido talleres metalmecánicos y pequeñas fundiciones de chatarra, incluyendo el comercio de estos productos; el segundo es conocido por la oferta de servicios electrónicos, así como por la reparación y compra-venta de electrodomésticos.

Las economías urbanas periféricas, que se ubican en los "conos" (Norte, Sur y Este) de la ciudad, surgieron y se desarrollaron en torno de la centralidad destacada anteriormente. En tanto que espacios económicos, se reconoce como distritos más representativos -y emblemáticos- a Los Olivos, Villa El Salvador y Vitarte, respectivamente. Sin embargo, cada uno de los conos, representado por estos distritos, muestra marcadas diferencias si se los compara mediante algunos indicadores (ver gráfico).

<sup>9</sup> «Castañeda, cien días después», El Comercio, 11 de abril 2003.

<sup>10</sup> Proceso histórico que se asemeja (en todo caso, reproduce) los mismos patrones que dieron lugar a la formación del sistema centro-periferia entre los países, o a la moderna «economía-mundo-capitalista» (Wallerstein).

Figura 2.2 Centro y periferia de la economía urbana de Lima.



Fuente: Elaboración propia.

La expansión urbana hacia los conos produjo asimismo la aparición de otros centros y dotaciones de servicios, como en el eje comercial sobre la Av. Túpac Amaru en el cono norte, sobre el eje comercial en el distrito de San Juan Miraflores en el cono Sur, fortalecido por el Parque Industrial de Villa El Salvador; y el Mercado Mayorista de Santa Anita en el área Este. Sin embargo, estas dinámicas responden sobre todo a las tendencias metropolitanas, sin generar articulaciones económicas interdistritales. Algunos distritos de los conos han sacado ventajas relativas sobre otros, mediante determinadas especializaciones productivas, lo cual responde más bien a un patrón de competencia para ganar mercado, en lugar de una necesaria relación de complementariedad. Las economías conales descansan en emprendimientos económicos locales, entendidos básicamente como micro y pequeñas empresas, existentes en todos los conos de la ciudad.

Tanto las economías conales como los conglomerados dentro del espacio triangular mantienen una relación de complementariedad o de relativa articulación productiva, a través de procesos de especialización que denotan además ventajas comparativas entre los distritos. Así, cerca del 20% de los establecimientos de la metrópolis dedicados a la producción de textiles se encuentran en La Victoria, en Gamarra. Una lectura similar puede hacerse para otros distritos, en términos de las actividades productivas en que se han especializado

**Tabla 2.3 Especialización productiva en el espacio metropolitano.**

Actividad	Distritos	% de establecimientos
Textiles (24,2%)	La Victoria	18,9
	Lima Cercado	10,7
	San Juan de Lurigancho	8,6
Maquinarias y equipos (14,9%)	Lima Cercado	9,4
	Callao	8,2
	San Martín de Porres	7,6
	San Juan de Lurigancho	7,1
Muebles y accesorios (12,4%)	San Juan de Lurigancho	10,4
	San Martín de Porres	8,1
	Villa El Salvador	7,4
Alimentos y Bebidas (10,8%)	San Juan de Lurigancho	7,6
	Lima Cercado	6,8
	San Martín de Porres	6,6
Metales Comunes (1,1%)	Lima Cercado	11,4
	San Juan de Lurigancho	11,0
	San Martín de Porres	8,5

*Fuente: Elaboración propia a partir de datos del documento La Economía Urbana de Lima Metropolitana: Los Procesos y Retos de Desarrollo de Antonio Romero Reyes, Lima 2003.*

## 2.2. Estructura y dinámica funcional urbana por cuenca

El objetivo de la presente sección es el análisis de la estructura y dinámica urbana, en base a la localización de las principales actividades y de la estructura funcional de la red viaria, discriminado por Distritos-Cuenca.

### 2.2.1 Condicionantes físicos de la ciudad

El primer paso para examinar la estructura de Lima y su dinámica funcional es detectar cuales son los condicionantes físicos de la ciudad.

Las posibilidades de expansión como continuo urbano de la ciudad son prácticamente nulas, puesto que se encuentra confinada geográficamente: la presencia del Océano Pacífico al Oeste, con la presencia de un Acantilado paralelo a la línea de playa fortalecen todavía más esta barrera natural y una orografía de carácter montañoso en los distritos más periféricos hacia el Norte, Este y Sur impiden el crecimiento horizontal de la ciudad, constituyéndose en barreras naturales, tanto para la expansión urbana como una limitación para la construcción de anillos viales periféricos.

La presencia del río Rímac constituye una barrera natural para la continuidad urbana y el flujo de actividad en el sentido Norte-sur. El trazado del ferrocarril, que atraviesa la ciudad en dirección paralela al río hasta el Puerto del Callao, incrementa todavía más el citado efecto barrera, confinando pequeñas áreas residenciales con muy bajas condiciones de accesibilidad y estado físico. Otra barrera en dirección Norte-Sur, lo constituye la vía formada por la Avenida Panamericana Sur – Vía de Evitamiento – Avenida Panamericana Norte, que a pesar que ofrece una mejora considerablemente en las condiciones de movilidad, afecta como contraparte las condiciones de accesibilidad a sus riveras.

Es importante señalar que el área metropolitana total de la ciudad es de 2.801.68 Km<sup>2</sup>, con un área ocupada de 731.46 Km<sup>2</sup>, que representan sólo un 26.11% del área total, incluyendo las posibles áreas de expansión con terrenos ocupables o que pueden tener un cambio de uso, generalmente de agrícola a urbano, el resto es en su mayoría erizales y área con una orografía montañosa.

### 2.2.2 Desarrollos urbanos

En relación la evolución de la ciudad, cabe destacar que los patrones espaciales emergentes en Lima Metropolitana en la década de los noventa modificaron la organización estructural de la ciudad, tanto en la zona Centro como en la periferia. En un principio, la ciudad tenía un carácter centralizado, con una estructura claramente radial, que durante la década de los noventa evolucionó hacia una descentralización de múltiples centros, articulados a través de redes. Los centros de actividad, hasta los noventa ubicados en el antiguo Centro metropolitano, típicamente aglutinador de múltiples funciones, se descentralizaron y se crearon múltiples centros especializados. En la periferia, donde típicamente predominaban las zonas residenciales de bajos ingresos, emergieron zonas de negocios, de servicios, de entretenimiento, así como también zonas residenciales de alto poder adquisitivo, como se explicó anteriormente con un triángulo central que conecta el centro gubernamental, el centro financiero y el del Puerto y Aeropuerto.

### 2.2.3 Ejes de movilidad y accesibilidad por Distritos-cuenca

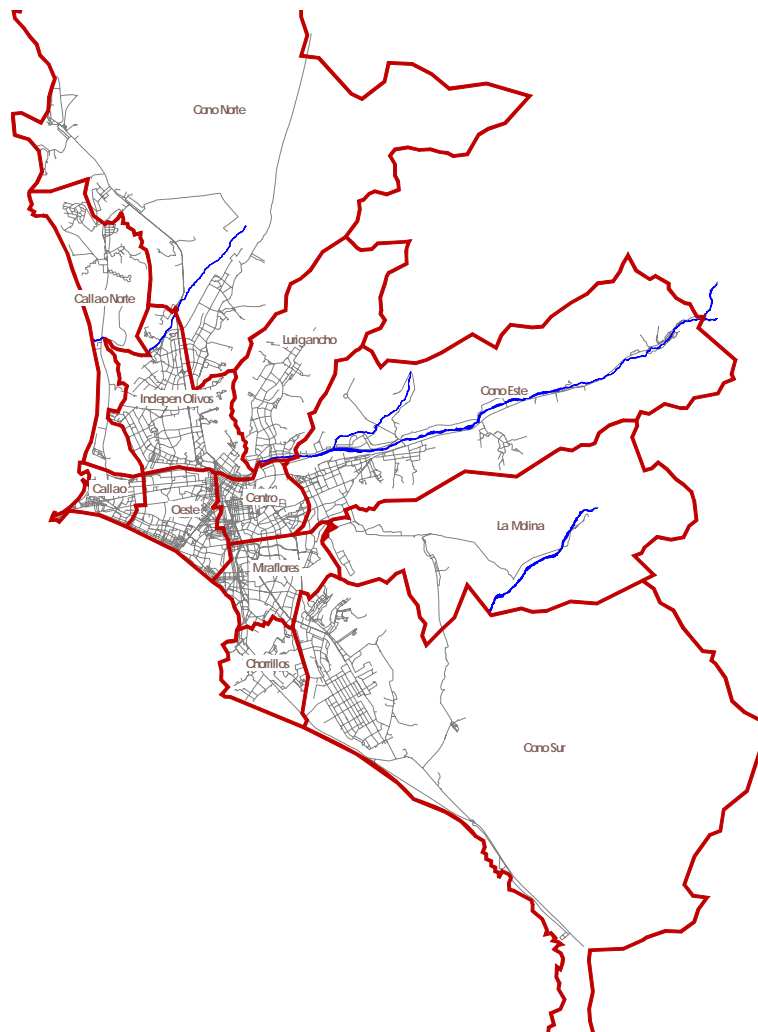
Cabe destacar que los futuros corredores complementarios discurren por algunos de estos ejes estructurantes, coincidiendo con los principales ejes secundarios de actividad de la ciudad.

### 2.2.4 Caracterización de la estructura y dinámica funcional urbana de los distritos cuenca identificados.

La ciudad se ha agrupado en 12 distritos cuenca que son: Cono Norte, Callao Norte, Independencia Los Olivos, San Juan de Lurigancho, Callao, Oeste, Centro, Cono Este, La Molina, Miraflores, Chorillos y Cono Sur.

A continuación se presenta una descripción general de cada uno de ellos, que nos permita conocer mejor la dinámica de la ciudad y la conformación de corredores complementarios.

Figura 2.3 División en los doce distritos-cuenca



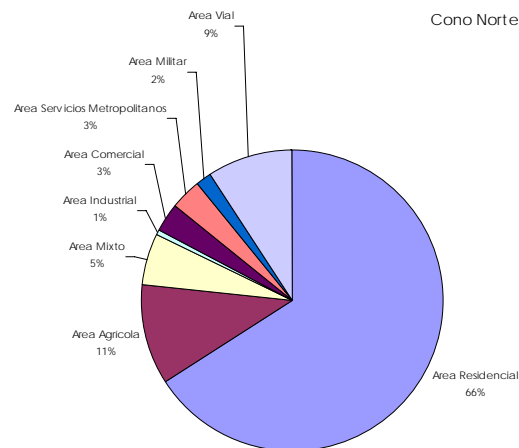
### 2.2.5 Cono Norte

Este distrito cuenca está ubicado en el extremo norte del área metropolitana de Lima, integrado por la totalidad de los distritos de Ancón, Santa Rosa y Carabaillo y por casi la totalidad de los distritos Puente Piedra y Comas y sólo por una pequeña parte del norte de Ventanilla (que tiene mejores condiciones de accesibilidad con este sector que con el resto de Ventanilla).

El distrito tiene como barreras naturales, al norte el océano y al este y sur oeste orografía de carácter montañoso, y lo atraviesa el río Chillón, que tiene un sólo puente, en la carretera Panamericana Norte.

Tiene un área de 786.78 Km<sup>2</sup> (el segundo en tamaño después del distrito cuenca sur), que representa el 28,08% del total, con un área ocupada de sólo un 14,09% y con una distribución porcentual entre los diferentes usos (en el área ocupada) según se muestra en gráfico a continuación.

Figura 2.4 Distribución porcentual de usos. Cono Norte



Fuente: Elaboración propia

Destacándose, como en la mayoría de los otros distritos cuenca, el área residencial, con un 66% del total; como característica particular es la existencia de áreas agrícolas que representan un 11% del total, lo que indica la capacidad de este distrito cuenca de ser una de las pocas áreas de expansión.

La población estimada para el 2005 es de 833,493 Hab., que representan el 10,72% de la población total y una baja densidad de 1,065 hab/ Km<sup>2</sup>.

El sector tiene un 8,5 % del empleo total, lo que indica la necesidad de sus pobladores de desplazarse a otras zonas de la ciudad en búsqueda de empleo.

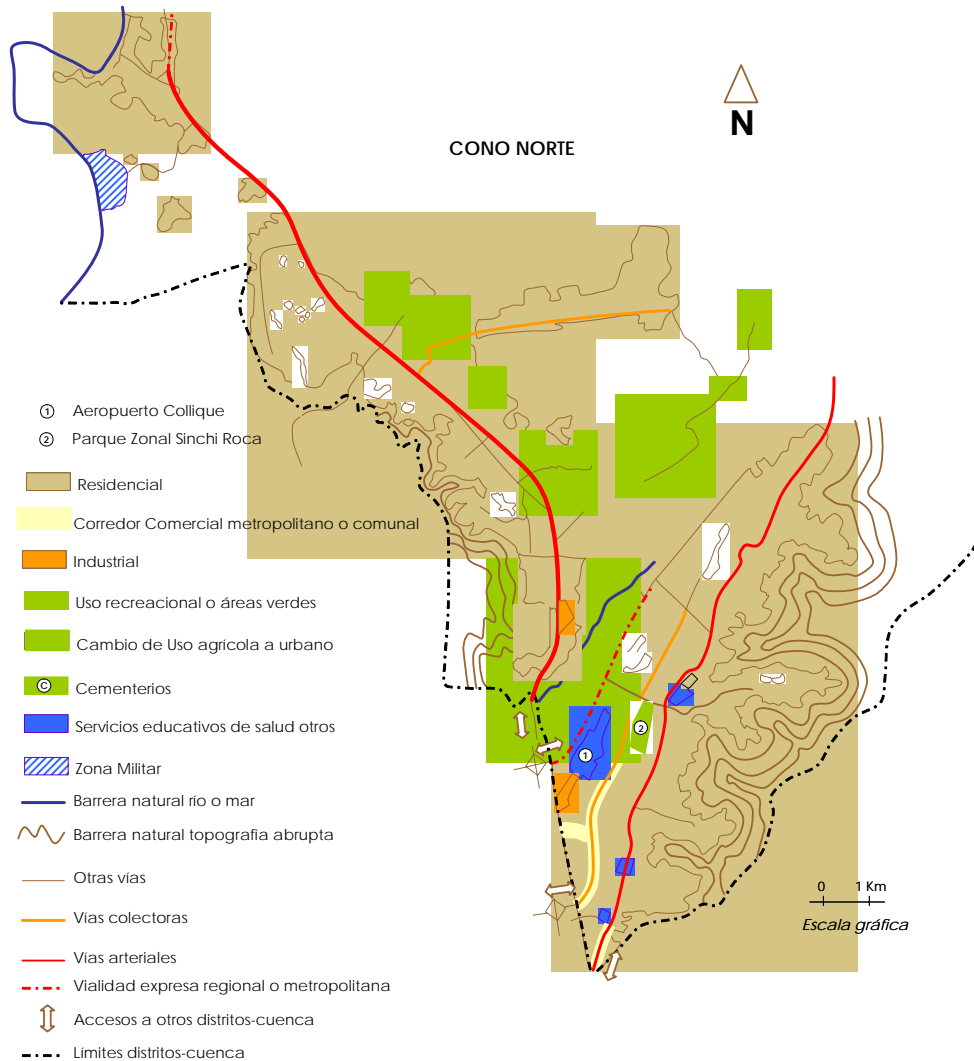
Los elementos viales estructurantes principales son tres; la Av. Panamericana Norte, la Autopista Chillón-Trapiche y la Av. Universitaria carretera a Canta, que propician un desarrollo longitudinal noroeste-sureste en Puente Piedra y noroeste-suroeste en Comas. Existen cuatro conectores principales con otros sectores: la Av. Panamericana Norte, la Autopista Chillón-Trapiche, Av. Universitaria y la Av. Tupac Amaru.

Se puede identificar un corredor comercial definido en la Av. Universitaria, así como áreas comerciales incipientes y en expansión en el casco central de Puente Piedra, Ancón y en la conexión de la Av. Tupac Amaru con el distrito cuenca de Independencia Los Olivos. Existen algunos elementos estructurantes importantes como el aeropuerto Collique, el parque Zonal de Sinchi Roca, Hospital Sergio Bernales y áreas de concentración de instalaciones educativas.

Hay que destacar la presencia de un alto volumen de población estudiantil de todos los niveles que caracteriza el sector y la ausencia de universidades y centros técnicos.

Todo lo descrito anteriormente identifica este distrito cuenca principalmente como generador de viajes y un área residencial en proceso de consolidación y expansión, con algunas áreas comerciales y de servicios, con ausencia de grandes nodos o hitos. Seguidamente se presenta la figura que sintetiza todo lo anteriormente descrito.

Figura 2.5 Estructura funcional urbana del Distrito Cuenca Cono Norte



Fuente: Elaboración propia

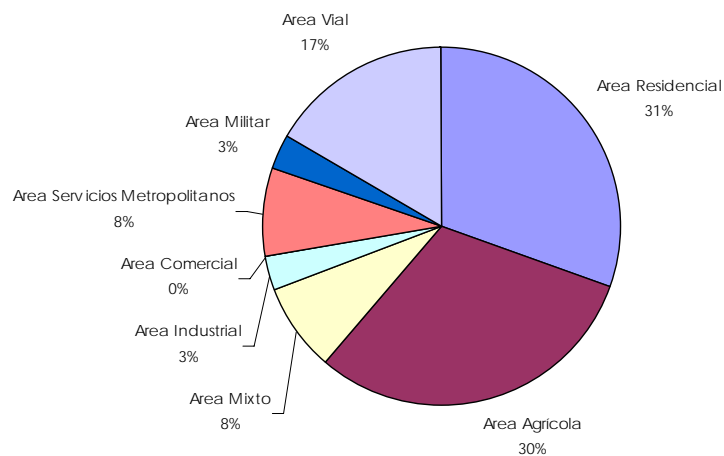
## 2.2.6 Callao Norte

Este distrito cuenca está ubicado al noroeste del área metropolitana de Lima, integrado por casi la totalidad del distrito de Ventanilla y una pequeña parte del norte de El Callao.

El distrito tiene como barreras naturales al oeste el océano y al este orografía de carácter montañoso, y al sur tiene un límite natural con el río Rimac, que tiene un sólo dos puentes, que lo conectan con el distrito cuenca de El Callao.

Tiene un área de 85.52 Km<sup>2</sup>, que representa sólo el 3,05% del total, con un área ocupada de un 57.53% y con una distribución porcentual entre los diferentes usos (en el área ocupada) según se muestra en gráfico a continuación.

**Figura 2.6 Distribución porcentual de usos. Callao Norte**



*Fuente: Elaboración propia*

Destacándose como en la mayoría de los otros distritos cuenca el área residencial con un 31% del total, estas zonas residenciales en su mayoría son de nuevos desarrollos con población de ingresos bajos, como característica particular es la existencia de áreas agrícolas que representan el 30% del total, con un área total aproximada de 1.500 hectáreas lo que indica la capacidad de este distrito cuenca de ser una de las pocas áreas de expansión o la importancia como zona de generación de alimentos y oxígeno para esta ciudad, que sólo tiene el mar como fuente de aire puro, por la carencia de zonas de vegetación natural.

La población estimada para el 2005 es de 326,475 Hab., que representa el 4,2% de la población total y una densidad de 3,839 hab/ Km<sup>2</sup>.

El sector tiene un 4,4 % del empleo ligeramente superior al promedio, debido a la existencia de servicios de carácter metropolitanos, como son el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez y las actividades relacionadas como aduana, empresas logísticas y de carga y depósitos, todas estas actividades se ubican de manera bastante concentrada al sur del distrito cuenca en límite con el distrito cuenca del sur El Callao.

Los elementos viales estructurante principal son dos: la Av. Faucett y la Av. Néstor Gambeta que comunica todo el sector en sentido norte-sur. Existen sólo 3 conectores principales con otros sectores, en estas vías antes mencionadas.

No se puede identificar un corredor comercial definido.

Todo lo descrito anteriormente identifica este distrito cuenca principalmente como generador de viajes con área residencial en proceso de consolidación y expansión, con la ausencia de áreas comerciales pero si la presencia de un gran nodo o hito como es el Aeropuerto.

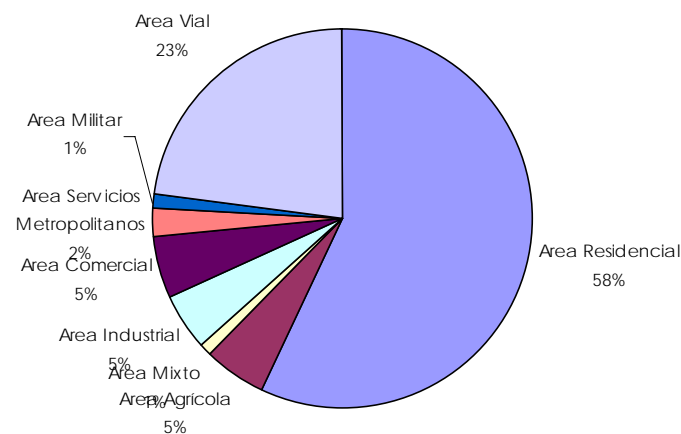
### 2.2.7 Independencia Los Olivos

El distrito cuenca Independencia Los Olivos, esta ubicado al norte del área metropolitana de Lima, y conforma parte de lo que se denomina el Cono Norte de la ciudad, está integrado por la totalidad de los distritos de Independencia, Los Olivos, San Martín de Porras y Rimac, una parte noreste de El Callao y una pequeña parte de Puente Piedra y Comas.

Este distrito tiene como barreras naturales al noroeste y al sureste orografía de carácter montañoso, y al sur tiene un límite natural con el río Rímac que tiene seis puentes, que lo conectan con los distritos al sur y sureste: Callao, Oeste, Centro y San Juan de Lurigancho.

Tiene un área de 98.84 Km<sup>2</sup>, que representa el 3.53% del total, con un área ocupada de un 93.05%, diferente a los sectores antes mencionados y que conforma el denominado Cono Norte, ya que se encuentra casi totalmente ocupado, quedan sólo pequeñas áreas que por sus condiciones orográficas son muy difíciles de ocupar, tiene una distribución porcentual entre los diferentes usos según se muestra en gráfico a continuación.

**Figura 2.7 Distribución porcentual de usos. Independencia Los Olivos**



Fuente: Elaboración propia

El área residencial ocupa un 59% del total, como característica particular este sector se tiene la existencia de áreas industriales y comerciales importantes que ocupan un 5% de área total cada uno, ubicados en el eje conformado por la Panamericana Norte y la Av. Tupac Amaru. Al inicio de esta avenida se un área militar importante de Lima con el 1% del total del distrito cuenca. También se aprecia la existencia de áreas agrícolas a las márgenes del río Chillón y representan un 5% del área total, áreas que deberían ser preservadas como elemento estratégico de suministro de pan llevar.

La población estimada para el 2005 es de 1.284.440 habitantes, que representan el 16,43 % de la población total, constituyéndose en el distrito cuenca más poblado del área metropolitana de Lima y una densidad de 12.995 hab./ Km<sup>2</sup>.

Este sector tiene una tupida red viaria, el eje vial más importante son la Panamericana Norte, Av. Zarumilla y Av. Canta Callao que son vías de carácter expreso regional y que presentan en el caso de las dos primeras presentan fuertes niveles de congestión. Otros elementos viales estructurantes son las vías arteriales constituidas por las avenidas Av. Tupac Amaru y la Av. Universitaria, en el sentido norte sur y Angélica Gamarra en el sentido este-oeste. Existen 14 conectores principales con otros sectores. También existen otras vías de carácter colector como Av. Perú, Av. Bocanegra, Av. Los Alisos, Av. Naranjal, Av. Río

Marañon, Av. Central, Av. Zarumilla que empalma con la Circunvalación, la Av. Edgardo de Habich que empalma con la Av. José Granda en dirección al Callao, Av. Tomás Valle, Av. Carlos Eyzaguirre, Av. Antúnez de Manolo y Av. Huandoy,

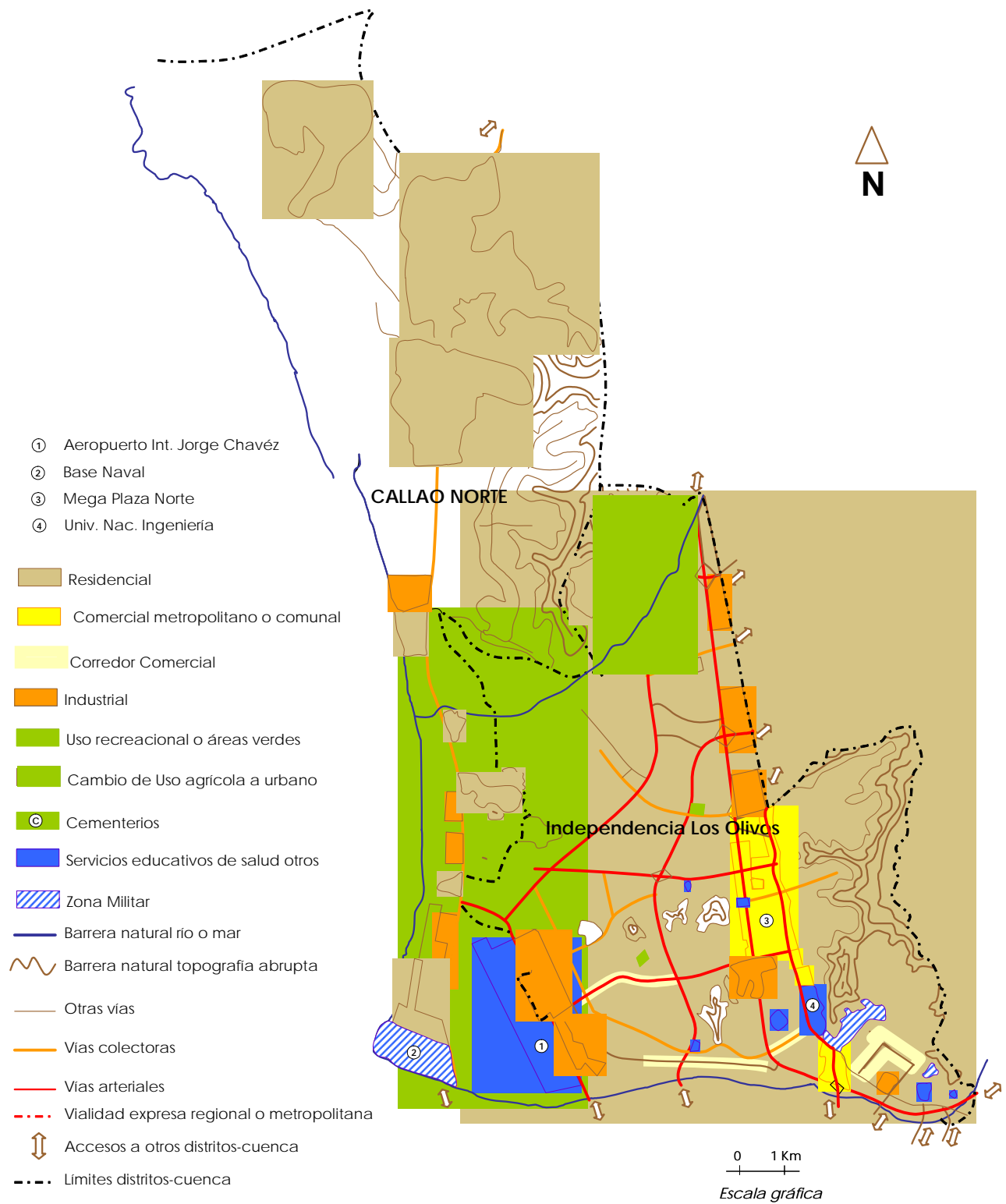
Se puede identificar un corredor comercial e industrial definido por las Avenidas Universitaria y Tupac Amaru, así como áreas comerciales de cierta importancia y en expansión en el casco central de Los Olivos, y a la altura del Municipio de Independencia o casco urbano de igual manera.

Otra área industrial importante es el área adyacente al aeropuerto con actividades relacionadas como aduana, empresas logísticas y de carga y depósitos, todas estas actividades se ubican de manera bastante concentrada al sureste del distrito cuenca en límite con el distrito cuenca del Callao Norte.

Existen algunos elementos estructurantes importantes como el Centro Comercial Megaplaza Norte, Metro, centros financieros y de otros servicios como los judiciales, médicos y de atención a la PYMES, en el cruce con la Panamericana Norte, la Av. Carlos Eyzaguirre y avenidas aledañas, que conforman un sector comercial y de servicios de carácter metropolitano, el parque Zonal Lloque Yupanqui, el Hospital Municipal de los Olivos. También existen áreas de concentración de instalaciones educativas gestionadas por el sector público, SENATI e institutos tecnológicos, de idiomas y universidades privadas y públicas como la UNI al inicio de la Av. Tupac Amaru y la Universidad Cayetano Heredia entre las avenidas Panamericana, Tupac Amaru y Edgardo de Habich, destacando la presencia de un alto volumen de población estudiantil de todos los niveles que se origina tanto internamente como de otros distritos-cuenca. Otro elemento importante es la existencia de una planta eléctrica cerca de SENATI. Debemos indicar que en el Rimac existe una pequeña área de carácter histórico constituida por la Alameda de Los Descalzos, el Paseo de Aguas, la Plaza de Acho y áreas religiosas, todo este sector se encuentra en un proceso de deterioro urbano.

Todo lo descrito anteriormente identifica este distrito cuenca como un distrito muy heterogéneo. Donde co-existen actividades generadoras de viajes como las áreas residenciales, en su mayoría consolidadas, así como también actividades atractoras de viajes con las áreas comerciales e industriales de carácter metropolitano. Se observan que el nodo más importante es el de eje Av. Universitaria y Av. Tupac Amaru, por otro lado se observa la existencia de numerosas chimeneas de industrias que conforman hitos. A continuación se presenta la figura que resume todo lo anteriormente descrito.

Figura 2.8 Estructura funcional urbana del Distrito Cuenca Callao Norte e Independencia Los Olivos



Fuente: Elaboración propia

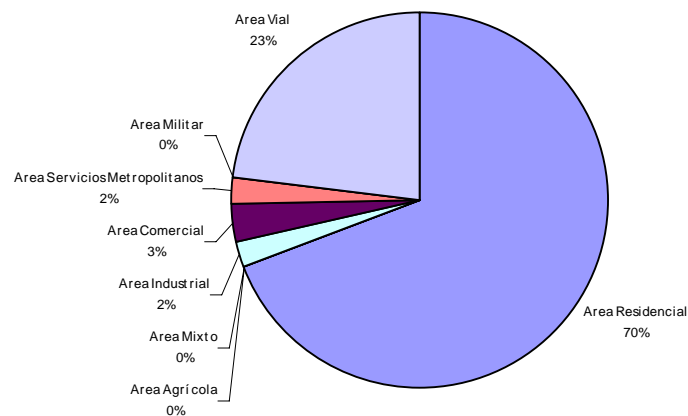
## 2.2.8 Lurigancho

El distrito cuenca Lurigancho, esta ubicado al noreste del área metropolitana de Lima, y conforma con otros distritos lo que se denomina el Cono Este de la ciudad, está integrado por el distrito de San Juan de Lurigancho menos la zona denominada Campoy al sureste y una pequeña parte del noreste de El Agustino que pertenece al distrito cuenca Centro.

Tiene como barreras naturales al oeste, al norte y al este orografía de carácter montañoso, y al sureste tiene un límite natural con el río Rimac, tiene tres puentes, que lo conectan al sureste con el distrito de El Agustino y la Circunvalación.

Tiene un área de 123.45 Km<sup>2</sup>, que representa el 9.31% del total, con un área ocupada de un 36.24%, este bajo nivel de ocupación se debe a sus condiciones orográficas que son muy difíciles de ocupar y que es un área de expansión, principalmente al nordeste, tiene una distribución porcentual entre los diferentes usos según se muestra en gráfico a continuación.

**Figura 2.9 Distribución porcentual de usos. San Juan de Lurigancho**



*Fuente: Elaboración propia*

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

La población estimada para el 2005 es de 727,803 habitantes, que representan el 9.31 % de la población total y una densidad de 5,881 hab./ Km<sup>2</sup>.

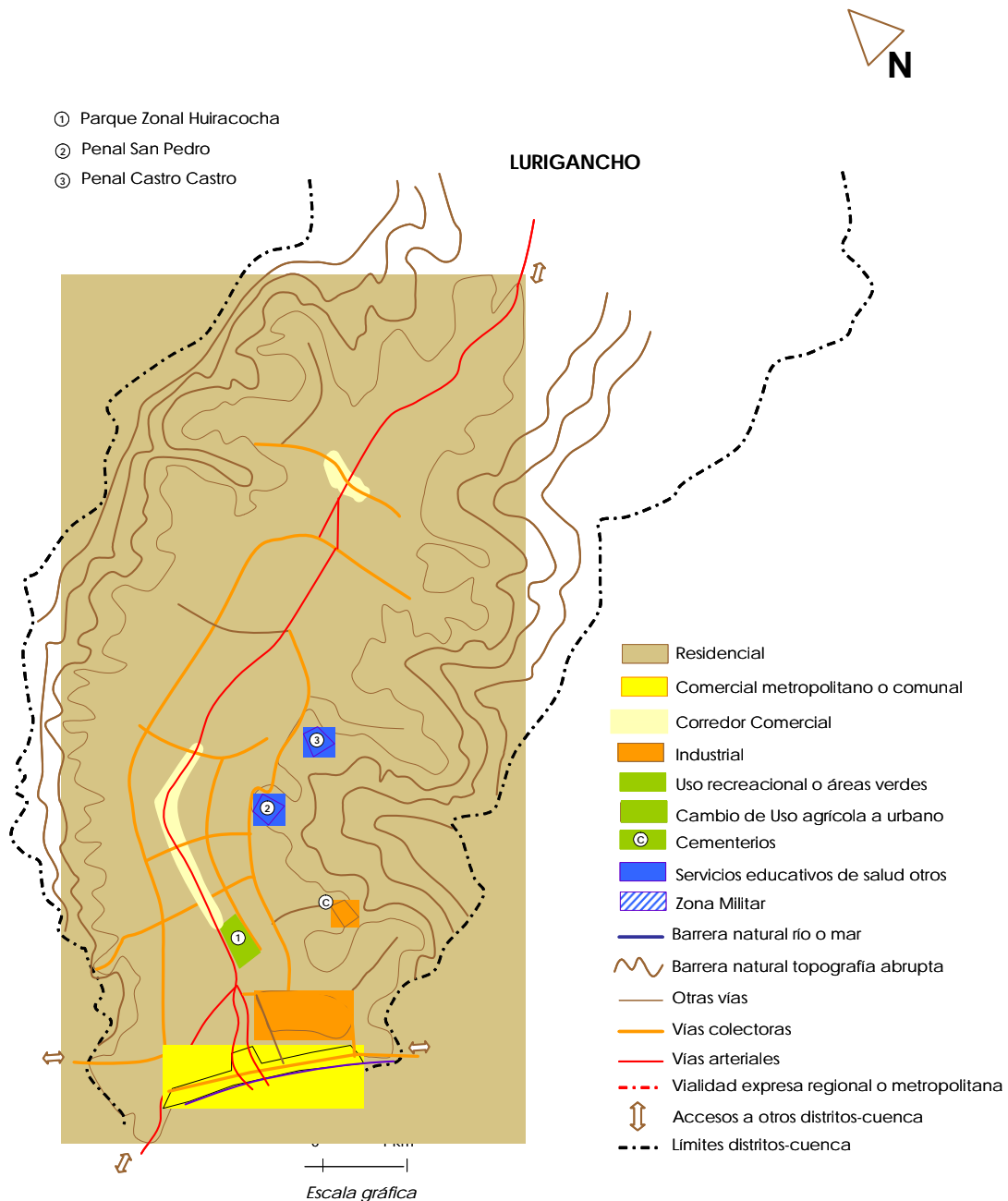
El sector tiene un 7.45% del empleo total, lo que indica la necesidad de sus pobladores de desplazarse a otras zonas de la ciudad en búsqueda de empleo.

Los elementos viales estructurantes principales son tres, la Av. Próceres de la Independencia y la Av. Wiese que es la continuación de la anterior, que propician un desarrollo longitudinal con forma de espina de pescado, suroeste-nordeste. La Av. Gran Chimú en Zárate que propicia un desarrollo hacia el Este. Existen dos conectores principales con otros sectores: la Av. 9 de Octubre que es la única entrada al distrito cuenca por el sur y la Av. Malecón Checa en Zárate hacia el este.

Se puede identificar un corredor comercial definido en la Av. Gran Chimú y en las avenidas Próceres de la Independencia y Wiese. Los elementos estructurantes importantes prácticamente no existen en este distrito, se está construyendo el Hospital Municipal, está el parque Zonal Huiracocha, hay una zona arqueológica en Mangomarca, tiene los dos penales más importantes del país que son San Pedro y Canto Grande, cuenta con áreas de concentración de instalaciones educativas, tanto de colegios nacionales como estatales, y tiene un alto volumen de población estudiantil principalmente primaria y secundaria.

Todo lo descrito anteriormente identifica este distrito cuenca principalmente como generador de viajes y un área residencial en proceso de consolidación y expansión, con algunas áreas comerciales y de servicios, con ausencia de grandes nodos o hitos. Seguidamente se presenta la figura que resume todo lo anteriormente descrito.

**Figura 2.10 Estructura funcional urbana del Distrito Cuenca de Lurigancho**



Fuente: Elaboración propia

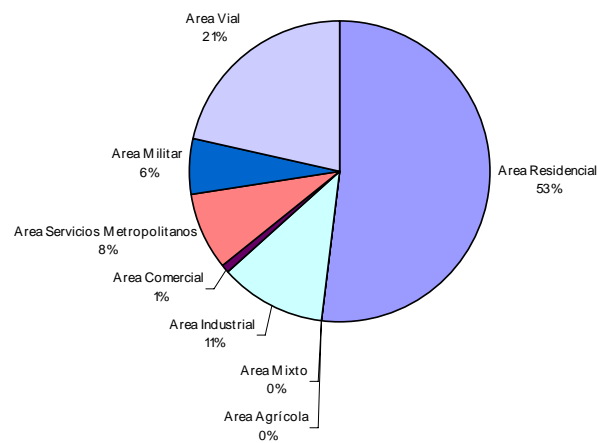
## 2.2.9 Callao

El distrito cuenca Callao, está ubicado al extremo oeste del área metropolitana de Lima, está integrado por la totalidad del distrito de La Perla, una gran parte del distrito Bellavista y la parte sur del distrito Callao.

Este distrito tiene como barreras naturales al oeste el océano y al noreste tiene un límite natural con el río Rimac que tiene dos puentes, que lo conectan al este con Callao Norte y Independencia Los Olivos.

Tiene un área de 24.20 Km<sup>2</sup>, que representa el 0.86% del total, siendo el más pequeño de toda el área metropolitana de Lima, tiene un área ocupada de un 99.45%, lo que indica que esta totalmente ocupada y no tiene ninguna área posible de expansión horizontal, es el asiento del principal puerto del país, tiene una distribución porcentual entre los diferentes usos según se muestra en gráfico a continuación.

**Figura 2.11 Distribución porcentual de usos. El Callao**



*Fuente: Elaboración propia*

El área residencial ocupa un 53% del total, como característica particular este sector se tiene la existencia de áreas de Servicios Metropolitanos constituidos por el puerto, cementerios, estadio y centros de salud, que ocupan un 8% del total, existe una importante área industrial que se ubica al este aprovecha las ventajosas condiciones de accesibilidad al puerto y la línea férrea, que ocupa un 11% del total, el área vial ocupa un 21% del total estando en el promedio de otros sectores, el área militar también ocupa un área importante con un 6%, mientras el comerciales sólo ocupa un 1% de área total, ubicados a lo largo de la Av. Saez Peña. No existen áreas agrícolas en este sector.

La población estimada para el 2005 es de 300,725 habitantes, que representan el 3.85 % de la población total, constituyéndose en el segundo distrito cuenca menos poblado del área metropolitana de Lima y tiene una densidad de 12,427 hab./ Km<sup>2</sup>.

Este sector tiene una tupida red viaria, el sentido de la mayoría de los ejes viales son este-oeste permitiendo la comunicación con el sector oeste y centro. Las vías más importante son Av. Avenida Argentina y Av. 2 de Mayo, Av. Venezuela, Av. Colonial, Av. La Marina y Av. Guardia Chalaca, Av. Faucett que sirve de límite con el distritos cuenca Oeste y conecta

con distritos-cuenca del cono norte , principalmente con el Aeropuerto Jorge Chávez y la Av. Néstor Gambeta que conecta con los distritos-cuenca del Callao Norte.

Existen 8 conectores principales con otros sectores, constituidos por las Avenidas antes mencionadas y las Avenidas La Paz, Precursores y Los Patriotas.

Se puede identificar un corredor pequeño comercial en la Av. Saez Peña y un importante sector industrial colindante a la Av. Argentina y limitado por la línea férrea.

Existen pocos elementos estructurantes importantes como el centro de servicios de Salud, El Estadio Miguel Grau, Universidad Nacional del Callao en el cruce de las Avenidas Guardia Chalaca y Gálvez, así como, los cementerios en la Av. Colonial. Hay que resaltar las áreas militares constituidas por las siguientes edificaciones: Dirección General de la Marina, Base Naval del Callao y la Escuela Naval, un hito importante es el Fuerte Real Felipe.

Existe una zona residencial que presenta deficientes niveles de accesibilidad, equipamiento y consolidación entre el río Rimac y la línea férrea, todo este sector se encuentra en un proceso de deterioro urbano.

Todo lo descrito anteriormente identifica este distrito cuenca como un distrito consolidado, con Servicios Metropolitanos relacionados con el Puerto y una importante área militar. Co-existen actividades generadoras de viajes como las áreas residenciales, así como también actividades atractoras de viajes con las áreas de servicios e industriales de carácter metropolitano. También se puede señalar la existencia de un área turística en el distrito de La Punta.

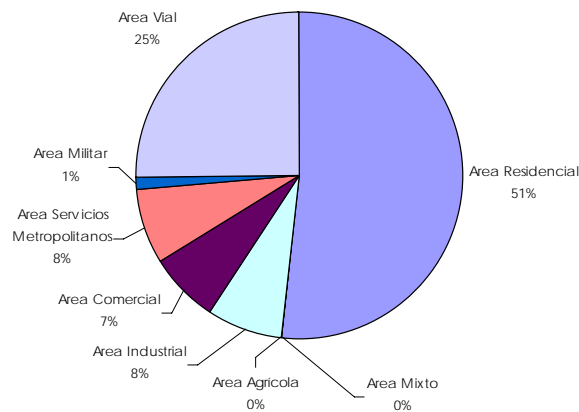
#### 2.2.10 Oeste

El distrito cuenca Oeste, esta ubicado al oeste del área metropolitana de Lima, al este del distrito cuenca Callao, está conformado por la totalidad de los distritos de Carmen de la Legua, San Miguel, Magdalena del Mar, Pueblo Libre, Breña y Jesús María, la parte oeste del distrito de Lima, la mitad oeste de Lince, una parte de San Isidro y una parte al oeste de Miraflores.

Este distrito tiene como barreras naturales al norte tiene como límite natural el río Rímac que tiene tres puentes, que lo conectan con los distritos al norte: Callao Norte e Independencia Los Olivos y al sur el océano Pacífico.

Tiene un área de 56.86 Km<sup>2</sup>, que representa el 2.03% del total, con un área ocupada de un 98.98%, lo que indica que se encuentra casi totalmente ocupado, quedan sólo pequeñas áreas que por sus condiciones orográficas son muy difíciles de ocupar y la franja costera, tiene una distribución porcentual entre los diferentes usos según se muestra en gráfico a continuación.

Figura 2.12 Distribución porcentual de usos. Oeste



Fuente: Elaboración propia

El área residencial ocupa un 51% del total, como característica particular este sector se tiene la existencia de áreas de servicios metropolitanos, industriales y comerciales que ocupan un 8% de área total los dos primeros y un 7% el tercero, los servicios metropolitanos se ubican en todo el sector, pero resalta el área entre las Avenidas Colonial, Los Precursores, Faucett y Universitaria, en donde se ubican dos universidades La UNMSM y la PUCP, el parque de las Leyendas, el mas grande de la ciudad, y el Centro Médico Naval, el área industrial se ubica al norte, a lo largo de la Avenida Argentina, y las áreas comerciales se ubican en el eje de las Avenidas La Marina, donde se encuentra el centro comercial Plaza San Miguel, Faucett y Sucre, otro importante sector comercial y de oficinas es el área reintersección entre la Av. Javier Prado y la Av. Arequipa, con las Avenidas Conquistadores y Camino Real, hasta el Ovalo de Gutiérrez.

La población estimada para el 2005 es de 756,375 habitantes, que representan el 9.67% de la población total y con una densidad de 13,226.90 hab./ Km<sup>2</sup> la segunda mas alta después del Distrito Cuenca Centro.

Este sector tiene una tupida red viaria, la vía arterial más importante es el Circuito de Playas de la Costa Verde, entre el distrito de San Miguel (prolongación de la Av. Universitaria), hasta la altura de Playa La Pampilla en Miraflores, que es una vía de carácter expresa. Otros elementos viales estructurantes son las vías arteriales constituidas por las avenidas Argentina, Av. 2 de Mayo, Av. Venezuela, Av. Colonial, Av. Brasil, Av. Salaverry, Av. de la Marina- Av. Sánchez Carrión-Av. Javier Prado Oeste (que en este tramo no se considera vía expresa), la Avenida Universitaria, que conecta con los distritos cuenca del Cono Norte (partiendo desde san Miguel, se extiende hasta el cruce del Rio Rimac), y la Avenida del Ejército, entre la Av. Brasil en San Miguel y la Avenida Santa Cruz en Miraflores.

Existen algunos elementos estructurantes importantes como el Centro Comercial Plaza San Miguel, Metro, Aotus, centros financieros, Feria del Pacifico y otros servicios como los judiciales, médicos y de atención a la PYMES, en la Av. La Marina entre las Avenidas Faucett y Brasil conformando un sector comercial y de servicios de carácter metropolitano, el parque de Las Leyendas, el Hospital Militar y el Lima Golf Club. También existen áreas de concentración de instalaciones educativas, tanto de colegios nacionales como estatales, así como universidades antes señaladas, destacando la presencia de un alto volumen de población estudiantil de todos los niveles que se origina tanto internamente como de otros distritos-cuenca. Debemos indicar que la zona aledaña al río Rimac existe un área residencial con un alto nivel de deterioro y muy bajas condiciones de accesibilidad ya que tiene sólo dos puntos de conexión con las Avenidas Faucett y Universitaria.

Todo lo descrito anteriormente identifica este distrito cuenca como un distrito muy heterogéneo. Donde co-existen actividades generadoras de viajes como las áreas residenciales, en su mayoría consolidadas, así como también actividades atractoras de viajes con las áreas de servicios, comerciales e industriales de carácter metropolitano.

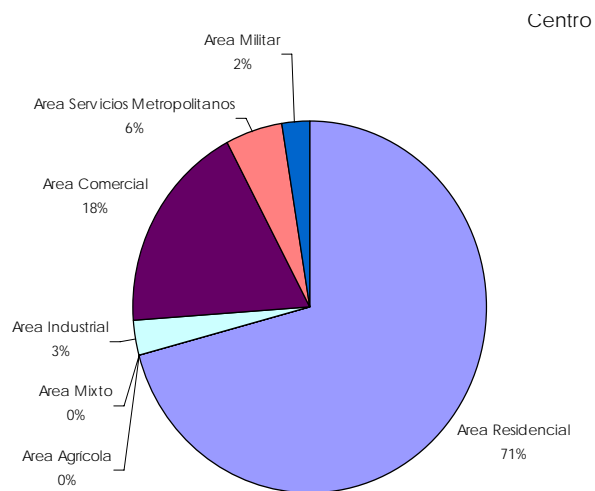
### 2.2.11 Centro

El distrito cuenca Centro, esta ubicado como lo indica su nombre en el centro histórico de la ciudad, está conformado por la totalidad de los distritos La Victoria y San Luis, la parte este del distrito de Lima, la mitad este de Lince, casi todo El Agustino menos su parte este, una pequeña parte de Santa Anita y San Borja y parte oeste de Ate Vitarte.

Este distrito tiene como barreras naturales al norte el limite natural el río Rimac que tiene siete puentes, que lo conectan con los distritos al norte: Independencia Los Olivos y Lurigancho y al este los cerros de El Agustino, San Cosme y El Pino.

Tiene un área de 42.32 Km<sup>2</sup>, que representa el 1.51% del total, con un área ocupada de un 98.98%, lo que indica que se encuentra casi totalmente ocupado, quedan sólo pequeñas áreas que por sus condiciones orográficas son muy difíciles de ocupar, tiene una distribución porcentual entre los diferentes usos según se muestra en gráfico a continuación.

**Figura 2.13. Distribución porcentual de usos. Centro**



*Fuente: Elaboración propia*

El área residencial ocupa un 71% del total, como característica particular esta área es que sector tiene una gran área comercial con un 18% del total del área ocupada y un 6% de área de servicios metropolitanos y un 3% de área industrial en la zona de Ate.

La población estimada para el 2005 es de 729,165 habitantes, que representan el 9.32% de la población total y con una densidad de 17,131.97 hab./ Km<sup>2</sup> la mas alta del área metropolitana de Lima.

Este sector tiene una tupida red viaria, las vías arteriales más importantes son la Vía Expresa o Paseo de la República, la Circunvalación que conecta la Panamericana Sur y Norte. Las vías arteriales son: Av. Circunvalación, Av. Separadora Industrial, Por otra parte, la Av. Ayllón enlaza con la Av. Grau, desde la que, a través de la Av. Nicolás de Pierola, conecta con la Av. Colonial, extendiendo el eje hasta el sector de Callao. Debe remarcarse que el último

tramo de la Av. Colonial es de carácter colector (desde la Av. Sánchez de Peña). Av. Ayllón y Avenida Arriola (hasta su conexión con la Avenida Aviación, que la enlaza con Santiago de Surco). Av. Grau, que se encuentra en obras para ser una avenida expresa. Av. Abancay- Av. Manco Cápac, entre la Av. Evitamiento y la Av. México. El eje Av. Arequipa, Av. Gracilazo de la Vega y Av. Tacna. Las Avenidas Alfonso Ugarte, Brasil en su tramo hacia el centro, Av. Guzmán Blanco y Salaverry son vías que sirven de límite entre los distritos-cuencas de Centro y Oeste. Las Avenidas Argentina, Colonial, Venezuela y Arica conectan los sectores Centro y Oeste. Av. 9 de Octubre comunica el sector centro y San Juan de Lurigancho.

Este distrito, por su situación y su atractividad histórica, concentra un mayor número de actividades relacionadas con la Administración, principalmente por tratarse del sector donde se ubican la mayor parte de los órganos de gobierno nacional y metropolitano. En este distrito existen varios nodos de actividad: las actividades típicamente gubernamentales se concentran en la Plaza de Armas y avenidas aledañas. El resto del Centro funciona como un nodo financiero de intensa actividad, mientras que los polos de concentración comercial se ubican en diferentes puntos: alrededor de la Plaza Grau comparten espacio las actividades de carácter administrativo con las comerciales. De hecho, del análisis del comportamiento de la ciudad se desprende que existen tensiones entre los nodos que se canalizan a través de los corredores metropolitanos. El eje alrededor del cual se desarrolla principalmente la actividad de la ciudad de Lima es el de la Avenida Arequipa y los corredores paralelos, como el Paseo de La República, que unen los principales centros comerciales de la ciudad. Existe un importante sector comercial y de industria manufacturera en el área de Gamarra en La Victoria. En este distrito no se ubican ningún sector residencial de altos ingresos.

Todo lo descrito anteriormente identifica este distrito cuenca como un distrito muy heterogéneo. Donde co-existen actividades generadoras de viajes como las áreas residenciales, en su mayoría consolidadas, así como también actividades atractoras de viajes con las áreas de servicios, comerciales e industriales de carácter metropolitano. Es importante señalar la pérdida de población residencial del centro y el proceso de tugurización de muchos inmuebles en el casco histórico de la ciudad.

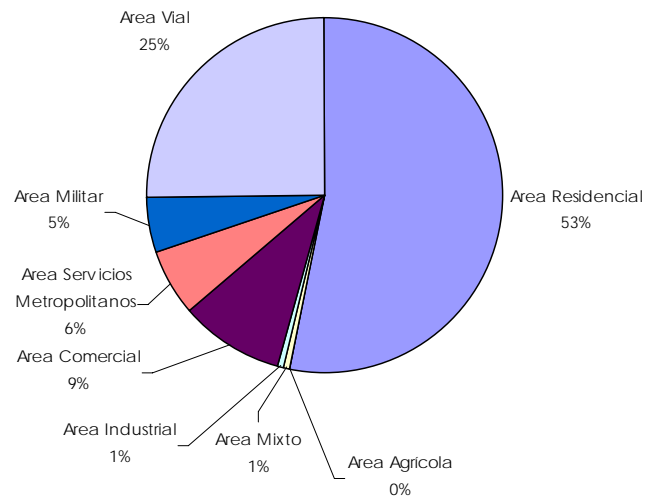
### 2.2.12 Miraflores

El distrito cuenca Miraflores, está conformado por la totalidad de los distritos de Barranco y Surquillo, la parte este del distrito de San Isidro, casi todo Miraflores menos su parte mas al oeste, casi todo el área de Santiago de Surco y casi todo el área de San Borja menos su parte mas al norte.

Este distrito tiene como barreras naturales al oeste el océano Pacífico y al sureste orografía de carácter montañoso.

Tiene un área de 53.17 Km<sup>2</sup>, que representa el 1.90% del total, con un área ocupada de un 85.06%, lo que indica que se encuentra casi totalmente ocupado, lo que indica que se encuentra casi totalmente ocupado, quedan sólo pequeñas áreas que por sus condiciones orográficas son muy difíciles de ocupar al sureste y la franja costera, tiene una distribución porcentual entre los diferentes usos según se muestra en gráfico a continuación.

Figura 2.14 Distribución porcentual de usos. Miraflores



Fuente: Elaboración propia

El área residencial ocupa un 53% del total, como característica particular esta área es que sector tiene una gran área comercial con un 9% del total del área ocupada y un 6% de área de servicios metropolitanos y un 5% de área militar, y una pequeña zona industrial en Surco.

La población estimada para el 2005 es de 531,408 habitantes, que representan el 6.80% de la población total y con una densidad de 9,994 hab./ Km<sup>2</sup> mas baja que en otros distritos aledaños como el Oeste o Centro, en parte debido a la forma de ocupación residencial en viviendas con parcelas muy grandes en especial en los distritos de San Isidro, Miraflores y Parte de Surco en Monterrico y Chacarilla.

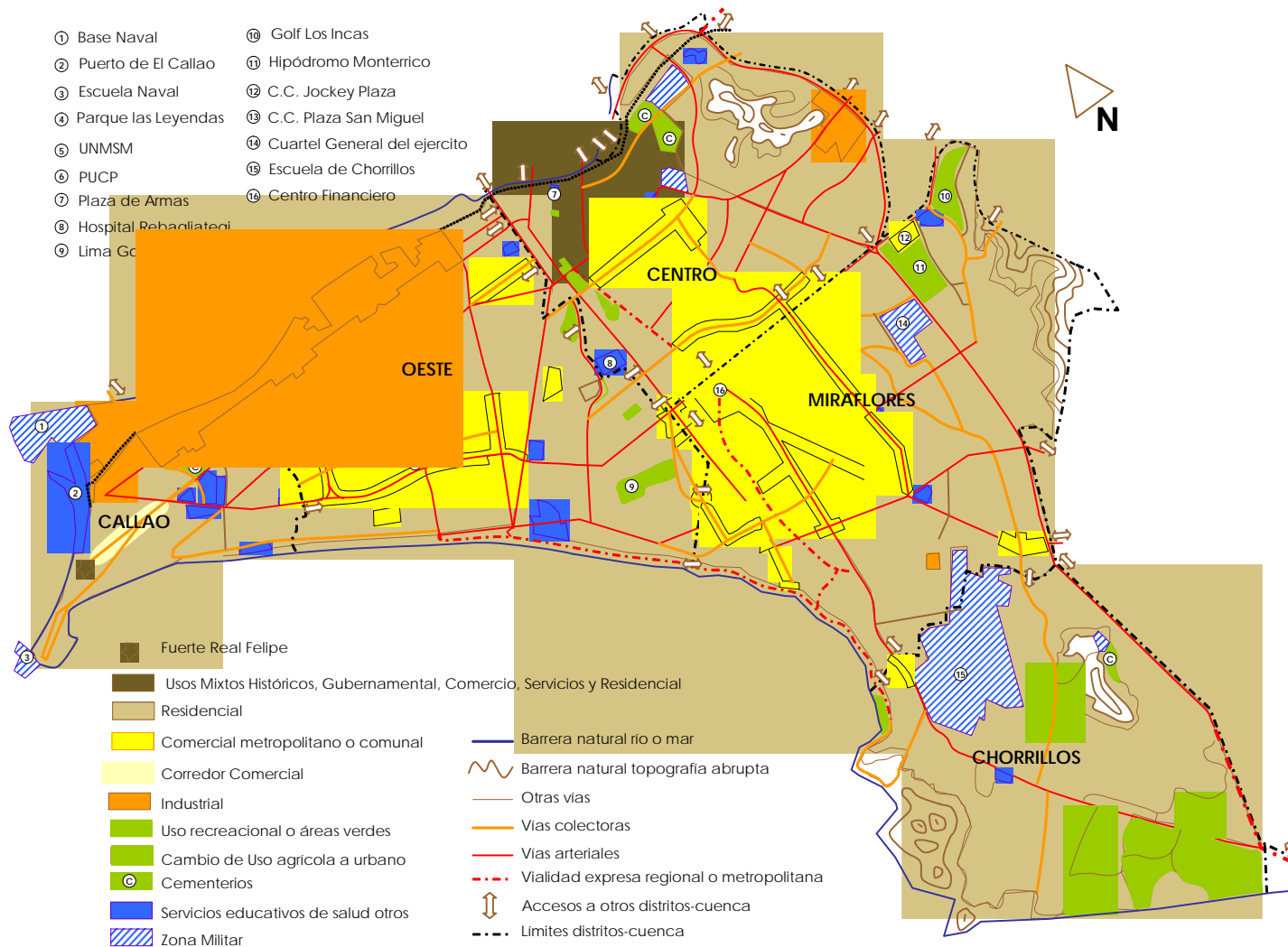
Este sector tiene una tupida red viaria, y las mejores condiciones de accesibilidad y de movilidad por las vías expresas como son: la Vía Expresa o Paseo de la República, la Circunvalación que conecta la Panamericana Sur y Norte, y la Panamericana Sur. Las vías arteriales son: Av. Bolognesi en Barranco, que conecta Av. Escuela Militar y Av. República de Panamá, Av. Santiago de Surco, la cual, a su vez, se prolonga hasta Surquillo a través de la Av. Tomás Marsano (hasta la Av. República de Panamá), Av. Aviación, la cual discurre por San Borja hasta llegar a Av. Javier Prado, y continúa en el distrito-cuenca centro, Av. Benavides, la cual se prolonga por el distrito de Miraflores, cruzando la Vía Expresa del Paseo de la República, a partir de la cual se convierte en una vía de carácter colector. En el Óvalo Balta de Barranco, se inicia la Av. República de Panamá, la cual se prolonga hasta el Paseo de la República, cruzando Miraflores, Surquillo y conecta con el distrito -cuenca de Oeste. Av. Paseo de la República (prolongación). Av. Tomás Marsano. Av. Angamos y Av. El Ejército. Av. Arequipa, Prolongación de la Av. Javier Prado Este (desde el Hipódromo de Monterrico hasta la altura del Estadio Monumental, desde donde enlaza con la Carretera Central mediante una conexión de inferior categoría jerárquica vial, al tratarse de un tramo en condiciones de capacidad, trazado y pavimentación muy inferiores), está entre tres distritos-cuenca el de Miraflores, La Molina y Cono Este.

Este distrito, se concentra la actividad financiera más importante de la ciudad en espacial en el sector de la Avenida Panamá y Av. Canaval Moreyra, con modernos edificios podríamos decir que es el centro financiero de la ciudad, en parte compartido con la Avenida Azangaro en el centro lo que es un importante nodo atractor. Existe un eje de actividades comerciales y de servicios en la Vía Expresa de Javier Prado, finalizando con el Centro Comercial Jockey Plaza, uno de los más importantes de la ciudad. El eje alrededor

del cual se desarrolla principalmente la actividad de la ciudad de Lima es el de la Avenida Arequipa y los corredores paralelos, como el Paseo de La República, que unen los principales centros comerciales de la ciudad. Otros ejes comerciales son la Av. Aviación, Av. Tomás Marzano, Av. República de Panamá, el Ovalo de Gutiérrez, el áreas adyacentes al Parque Central en Miraflores y la Av. Pardo no sólo comercial sino administrativo, la Av. Larco y al final un centro comercial y de entretenimiento Larcomar. Se identifican 3 grandes nodos el financiero en la Av. Panamá, el Comercial en Miraflores y el Jockey Plaza en Surco. Otros elementos estructurantes a señalar por su tamaño son el Hipódromo, el Cuartel General del Ejército, y el Golf Los Incas. También existen áreas de concentración de instalaciones educativas, tanto de colegios nacionales como estatales, así como universidades antes señaladas, destacando la presencia de un alto volumen de población estudiantil de todos los niveles que se origina tanto internamente como de otros distritos-cuenca. En este distrito se ubican algunos sectores residenciales de altos ingresos.

Todo lo descrito anteriormente identifica este distrito cuenca como un distrito muy heterogéneo. Donde co-existen actividades generadoras de viajes como las áreas residenciales, en su mayoría consolidadas, así como también actividades atractoras de viajes con las áreas de servicios y comerciales de carácter metropolitano. Es importante señalar el sector turístico de Barranco. La siguiente figura representa todo lo anteriormente descrito.

Figura 2.15 Estructura funcional urbana del Distrito Cuenca Callao + Oeste + Centro + Miraflores + Chorrillos



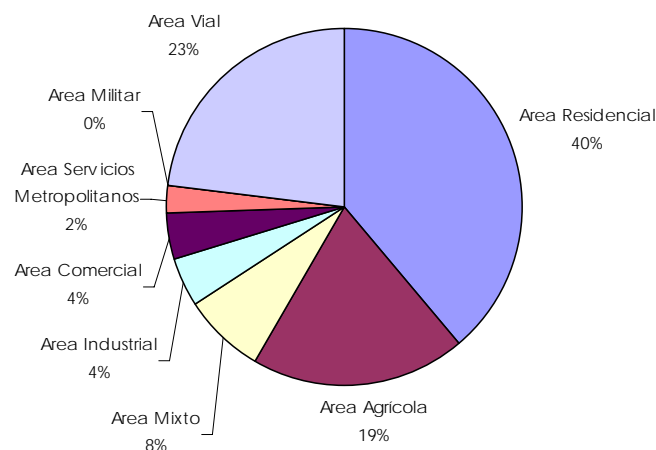
### 2.2.13 Cono Este

El distrito cuenca Cono Este, está ubicado al este del área metropolitana de Lima, y conforma con otros distritos lo que se denomina el Cono Este de la ciudad, está integrado por los distritos de Ate Vitarte, Chaclacayo, Lurigancho, la mayor parte del distrito de Santa Anita, una tercera parte del distrito de El Agustino, una cuarta parte de La Molina, más la zona denominada Campoy del distrito de San Juan de Lurigancho.

Tiene como barreras naturales al norte, al noreste y al sureste (a partir de Vitarte) orografía de carácter montañoso. El río Rimac atraviesa este distrito cuenca de oeste a este que permite el pase por la cadena montañosa del este, pero también representa una barrera natural en el sentido norte sur del valle.

Su área es de 368.71 Km<sup>2</sup>, que representa el 13.16% del total, con un área ocupada de un 25.12%, que indica un bajo nivel de ocupación, el cual se debe a sus condiciones orográficas que son prácticamente imposibles de ocupar y a que el área agrícola representa una quinta parte de toda el área de este distrito cuenca. Tiene una distribución porcentual entre los diferentes usos según se muestra en gráfico a continuación.

**Figura 2.16 Distribución porcentual de usos. Cono Este**



*Fuente: Elaboración propia*

El área residencial ocupa un 40% del total de área ocupada, en segundo término las áreas agrícola y mixta son las más importantes ya que cuentan con un 19% y 8% de área total cada uno, los sectores comercial e industrial ocupan un área que representa el 4% del total de área ocupada para cada uno, ubicadas dos grandes áreas, una conformada por la Carretera Central, la Av. separadora Industrial y la Av. Javier Prado Este y su prolongación y, otra área en un solo eje conformado por la Carretera Central en forma de tridente, que en sus diferentes tramos tiene denominaciones de avenida.

La población estimada para el 2005 es de 743,268 habitantes, que representan el 9.51% de la población total y una densidad de 2,016 hab./ Km<sup>2</sup> una de las más bajas de Lima.

El sector tiene un 10.93% del empleo total.

El elemento vial estructurante principal es la Carretera Central que propicia un desarrollo longitudinal hacia el este y comienza en un tramo desde el oeste del distrito cuenca, donde existe un eje formado por la Av. Pedro Ruiz Gallo (que es la continuación de la Av. Principal de la zona industrial de Campoy) y la Carretera Central. El otro elemento vial estructurante importante es la Av. Separadora Industrial. Existen cuatro conectores principales con otros sectores: Av. Huarochirí, Av. Prolongación Javier Prado, Av. San Juan de Noviembre-Av. Ferrocarril y Av. Ramiro Prialé.

Se identifica un corredor comercial definido en diferentes tramos de la Carretera Central. Uno de ellos, el más importante, en la zona de Ceres de Ate-Vitarte, en la parte oeste del distrito cuenca, es importante señalar la existencia de un mercado mayorista denominado Mercado de Santa Anita, que abastece a toda la ciudad, aunque actualmente tiene problemas de operación por conflictos entre la administración del mercado y la Municipalidad.

Asimismo, se pueden identificar tres zonas industriales de las empresas más importantes de Lima en tres diferentes tramos de la Carretera Central, uno en Santa Anita, otra zona muy antigua en Vitarte y la tercera en la zona denominada Ñaña.

Los elementos estructurantes importantes prácticamente no existen en este distrito cuenca, hay una zona arqueológica en Puruchuco, tiene importantes centros de esparcimientos para el invierno de prácticamente todas las instituciones más importantes de Lima, de las Fuerzas Armadas y Policiales a lo largo de la Carretera Central. Cuenta también con la Universidad de Educación Enrique Guzmán y Valle (La Cantuta), la Universidad San Martín de Porres, el tecnológico TECSUP, la Universidad Peruana Unión, el Estadio Monumental, una planta eléctrica, áreas dispersas de instalaciones educativas, tanto de colegios nacionales como privados.

La descripción realizada anteriormente identifica este distrito cuenca como muy heterogéneo ya que coexisten tanto actividades generadoras de viajes expresadas en las áreas residenciales, en su mayoría consolidadas, como también actividades atractoras de viajes con las áreas comerciales e industriales de carácter metropolitano. Se observa que el nodo más importante es el de eje Carretera Central con la Av. Pedro Ruiz Gallo, por otro lado se observa la existencia de numerosas estructuras industriales, tanto modernas como antiguas, estas últimas con sus típicas chimeneas que conforman hitos.

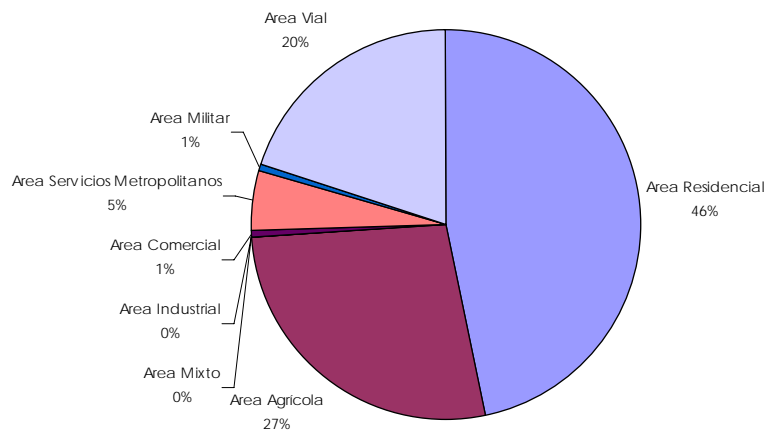
#### 2.2.14 La Molina

El distrito cuenca La Molina, está ubicado al Sureste del área metropolitana de Lima, y conforma junto con otros distritos lo que se denomina el Cono Este de la ciudad. Está integrado por los distritos de La Molina menos una parte integrada al Este, todo el distrito de Cieneguilla y una parte del distrito de Pachacamac.

Tiene como barreras naturales al nordeste, al este y al sureste orografía de carácter montañoso.

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

Figura 2.17 Distribución porcentual de usos. La Molina



Fuente: Elaboración propia

El área residencial ocupa un 46% del total de área ocupada, el área agrícola es ciertamente muy importante con un 27%, no tiene sectores comercial e industrial metropolitanos pero resaltan los servicios metropolitanos con un 5% de área ocupada.

La población estimada para el 2005 es de 147,440 habitantes, que representan el 1.89% de la población total y una densidad de 464 hab./ Km<sup>2</sup>, la más baja de Lima.

El sector tiene un 1.13% del empleo total, lo que indica que recibe algunos pobladores de otros distritos cuenca de la ciudad en búsqueda de empleo.

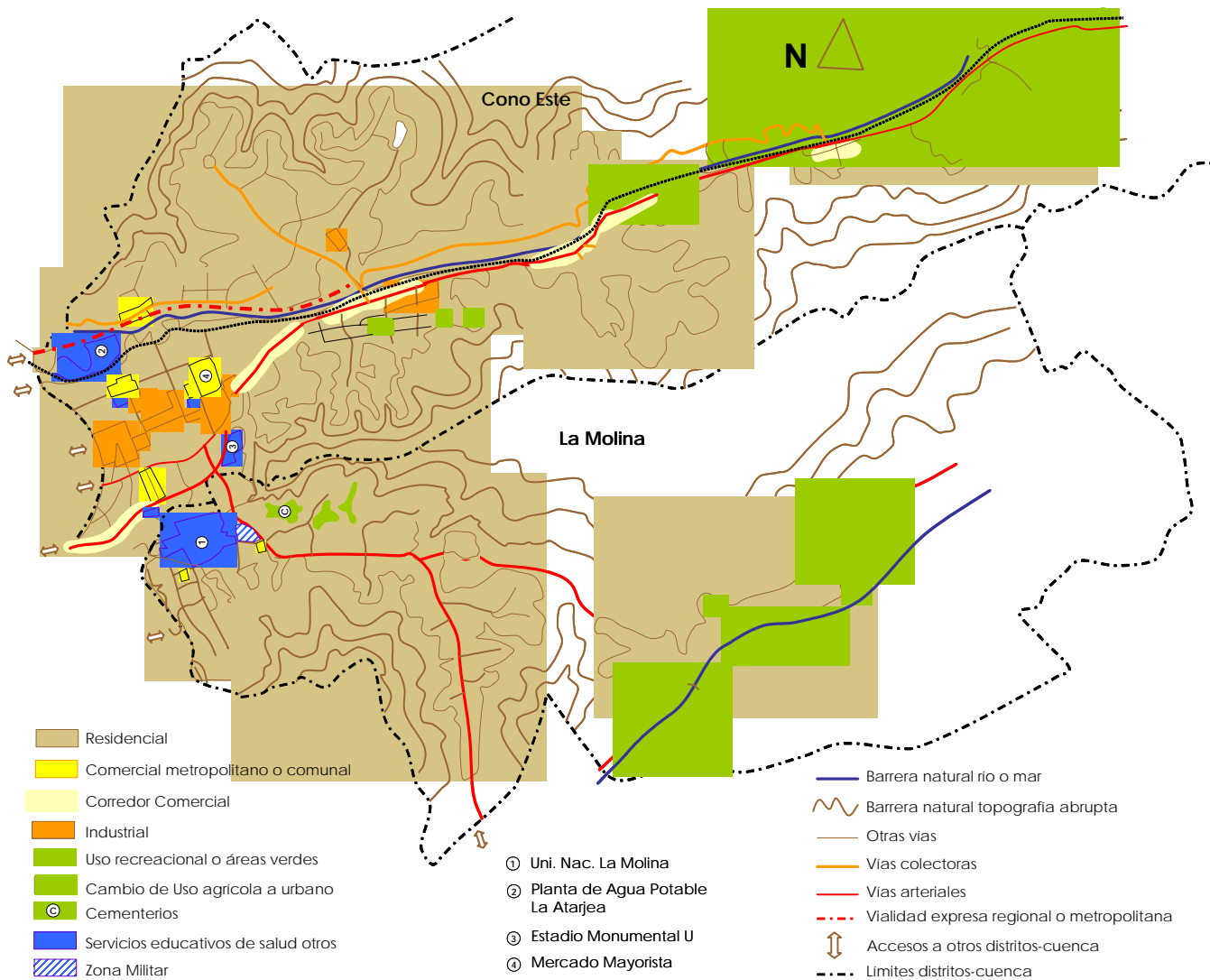
Los elementos viales estructurantes son Av. La Molina, La carretera Lurín-Cieneguilla, Av. Víctor Malasquez y un eje conformado por las Avenidas Cieneguilla, San Martín, Nueva Toledo y Huaycán.

Se puede identificar un pequeño corredor comercial definido en la Av. La Molina. No existe industria relevante.

Prácticamente no existen elementos estructurantes importantes. Se puede mencionar algunos elementos de menor nivel como la Universidad Nacional Agraria, la Universidad San Ignacio de Loyola, la Universidad Femenina, algunos centros de esparcimiento en Manchay y Cieneguilla, hay algunas áreas dispersas de instalaciones educativas, tanto de colegios nacionales como privados. En este distrito se ubican algunos sectores residenciales de altos ingresos. Este distrito cuenca tiene una buena oferta de terrenos que pueden ser incorporados a la expansión urbana de la ciudad.

Lo descrito anteriormente identifica este distrito cuenca principalmente como generador de viajes y un área residencial consolidada, con algunas áreas comerciales y de servicios. Seguidamente se presenta la figura que resume todo lo anteriormente descrito.

Figura 2.18 Estructura funcional urbana del Distrito Cuenca Cono Este y La Molina



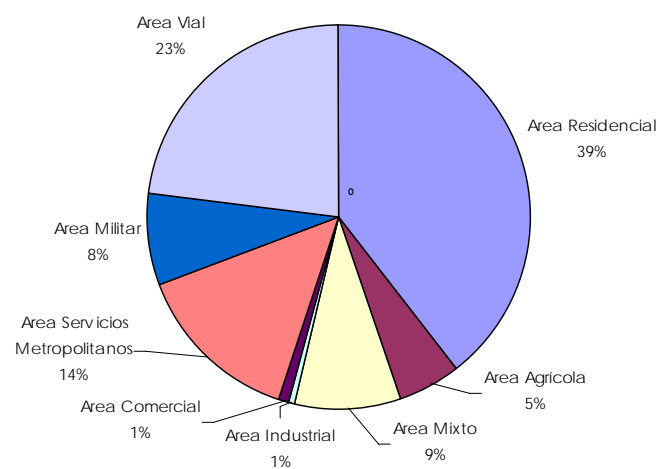
## 2.2.15 Chorrillos

El distrito cuenca de Chorrillos, está ubicado al Sur del área metropolitana de Lima, y conforma con otros distritos lo que se denomina el Cono Sur de la ciudad, está integrado por los distritos de Chorrillos, una parte de Santiago de Surco y otra parte de San Juan de Miraflores.

Tiene como barreras naturales al nordeste, al oeste y al sur el mar, hacia el este tiene un importante elemento orográfico constituido por los cerros Morro Solar, Machado y la Virgen.

Su área es de 45.94 Km<sup>2</sup>, que representa el 1.64% del total, con un área ocupada de un 84.19%, que indica un alto nivel de ocupación. Tiene una distribución porcentual entre los diferentes usos según se muestra en gráfico a continuación.

Figura 2.19. Distribución porcentual de usos. Chorrillos



Fuente: Elaboración propia

El área residencial ocupa un 39% del total de área ocupada, las áreas de servicios metropolitanos, mixta y militar son las más importantes ya que cuentan con un 14% y 9% y 8% de área total respectivamente, el área agrícola ocupa un 5% y los sectores comercial e industrial ocupan un área que representa el 1% del total de área ocupada para cada uno.

La población estimada para el 2005 es de 338,834 habitantes, que representan el 4.33% de la población total y una densidad de 7,376 hab./ Km<sup>2</sup>.

El sector tiene un 2.17% del empleo total, lo que indica que sus pobladores deben ir a otros distritos cuenca de la ciudad en búsqueda de empleo.

El elemento vial estructurante principal es el eje conformado por las avenidas Bolognesi, Escuela Militar y Huaylas (antigua Panamericana Sur) y la Avenida Guardia Civil

Se puede identificar un corredor comercial e industrial definido en la Av. Huaylas.

El elemento estructurantes más importantes es el área militar, que disminuye sus condiciones de accesibilidad por el gran tamaño de los lotes. Cuenta con la Escuela Militar de Chorrillos y la Escuela de la Policía, los Pantanos de Villa, varias playas tanto abiertas al público como de clubes privados muy concurridos en el verano a través del circuito de playas, el Morro Solar con un Observatorio Planetario.

Lo descrito anteriormente identifica este distrito cuenca principalmente como generador de viajes y un área residencial consolidada, con algunas áreas comerciales y de servicios.

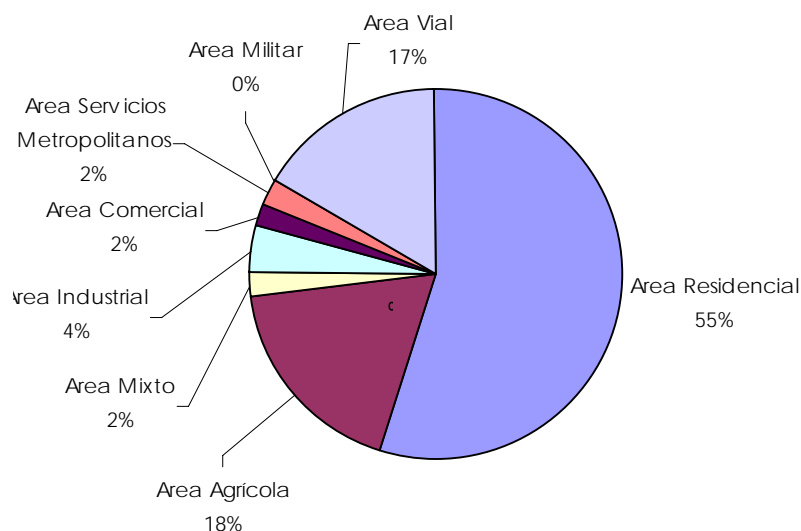
### 2.2.16 Cono Sur

El distrito cuenca Cono Sur, está ubicado al Sur del área metropolitana de Lima, y conforma con otros distritos lo que se denomina el Cono Sur de la ciudad, está integrado por los distritos Lurín, Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolo, Santa María del Mar y Pucusana, San Juan de Miraflores menos una parte integrada a Chorrillos, Villa El Salvador, Villa María del Triunfo, la mayor parte de Pachacamac.

Tiene como barreras naturales al oeste el mar y al este condiciones topográficas abruptas con el fin de la cadena montañosa de los Andes.

Su área es de 798.01 Km<sup>2</sup>, que representa el 28.48% del total, con un área ocupada de un 11.88%, que indica un muy bajo nivel de ocupación, esto se debe entre otras cosas a los grandes espacios vacío al sur, donde sólo se ha ocupado la franja más cercana al mar, la presencia de grandes arenas, influye también la existencia de amplias zonas agrícolas. Tiene una distribución porcentual entre los diferentes usos según se muestra en gráfico a continuación.

**Figura 2.20 Distribución porcentual de usos. Cono Sur**



Fuente: Elaboración propia

El área residencial ocupa un 55% del total de área ocupada, las áreas agrícolas e industrial son las más importantes ya que cuentan con un 18% y 4% de área total respectivamente, los sectores comercial, mixto y de servicios metropolitanos ocupan un área que representa el 2% del total de área ocupada para cada uno.

La población estimada para el 2005 es de 1,093,478 habitantes, que representan el 13.98% de la población total y una densidad de 1,370 hab./ Km<sup>2</sup>.

El sector tiene un 11.19% del empleo total, lo que indica que sus pobladores deben ir a otros distritos cuenca de la ciudad en búsqueda de empleo.

El elemento vial estructurante principal son dos, uno en el sector de San Juan de Miraflores-Villa El Salvador se ha identificado el eje conformado por las avenidas de Los Héroes, Pachacútec (hasta la Av. Unión), Unión, Separadora Industrial y Av. El Sol. En el sector de Lurín, los ejes arteriales de La antigua carretera panamericana sur y la carretera a Cieneguilla, denominadas Av. Manuel del Valle y Víctor Malasquez.

Se puede identificar un corredor comercial e industrial definido por las avenidas Pachacutec y El Sol en Villa El Salvador y otro más pequeño en la Av. Huaylas.

Los elementos estructurantes importantes son el Mercado Ciudad de Dios en la Av. Pachacutec, los parques zonales de Futuro y Huáscar en Villa el Salvador, el Parque Industrial de Villa El Salvador en la Av. El Sol, la existencia de una planta cementera en Villa María del Triunfo. Es importante señalar que mientras la estructura vial en Villa El Salvador es en forma de retícula, en los balnearios del Sur tiene una estructura más bien de tridente, adaptándose a las condiciones de accesibilidad a las playas ya sean públicas y privados. En este distrito se ubican algunos sectores residenciales de bajos ingresos, existen numerosas áreas residenciales que no cuentan con los servicios básicos como agua, luz y pavimentación de las vías. Cuanto más al noreste, más consolidados se encuentran las áreas residenciales.

Lo descrito anteriormente identifica este distrito cuenca principalmente como generador de viajes y un área residencial en proceso de consolidación y expansión urbana, con algunas áreas comerciales, industriales y de servicios.

Figura 2.21 Estructura funcional urbana del Distrito Cuenca del Cono Sur

