

# RENOVACIÓN URBANA EN CÁRCAMO

# MARCO LEGAL

RESOLUCION MINISTERIAL N° 270-2000-JUS del 20 de setiembre de 2000 que aprueban la Directiva “Normas Complementarias para el Acondicionamiento Físico o Remodelación de Posesiones Informales”

DIRECTIVA N° 014-2000-COFOPRI  
NORMAS COMPLEMENTARIAS PARA EL ACONDICIONAMIENTO FISICO  
O REMODELACION DE POSESIONES INFORMALES

# APLICACIÓN

Cárcamo del Cercado de Lima (875 lotes)  
Baños de Otero del distrito del Rímac (175 lotes)

No fue necesaria su aplicación en:

Ancieta Alta del distrito del Agustino  
Casas Huerta del distrito de Surquillo

# UBICACIÓN





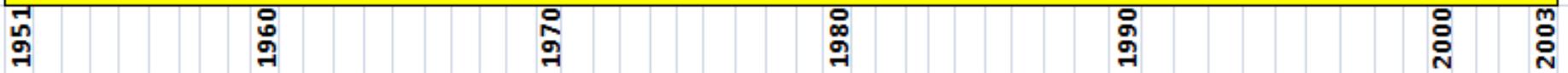
# CARCAMO 1951-2003

•Ley Nº 13517 del 15 de febrero de **1961** Declarando de necesidad y utilidad públicas e interés nacional la remodelación, saneamiento y legalización de los Barrios marginales o BARRIADAS, existentes en las áreas urbanas y sub-urbanas del territorio nacional.

SE ELABORA EL PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACIÓN PARA 620 FAMILIAS Y ÁREA PARA PARQUES, C AMPO DEPORTIVO, ETC. (1985)

SE APRUEBA EL REGISTRO DE LA ASOCIACIÓN DE POBLADORES (1985)

SE DISPONE EL REINICIO DE LA REMODELACIÓN A CARGO DEL ARQº LUIS MIGUEL URBINA FERRANDIZ, (1991)



LEY Nº 15959 SE DECLARA DE NECESIDAD Y UTILIDAD PÚBLICA LA EXPROPIACIÓN DE LOS INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL DOCTOR LIZARDO ALZAMORA SILVA (1966)

SE LE RECONOCE COMO ASENTAMIENTO HUMANO MARGINAL PERMANENTE, REMODELABLE (1983)

APRUEBA EL CUADRO DE CALIFICACIÓN DE FAMILIAS CON 816 FAMILIAS APTAS. (1988)

APRUEBA EL NUEVO PROYECTO DE TRAZADO Y LOTIZACIÓN CON 654 LOTES DE VIVIENDA (1989)

EMPADRONAMIENTO GENERAL DE LAS FAMILIAS (1987) FUERON EMPADRONADAS 1049 FAMILIAS DE LAS QUE 898 ENTRARON EN EL PROCESO DE CALIFICACIÓN, INICIADO EL 20 DE NOVIEMBRE DE 1987 Y CULMINADO EL 10 DE ENERO DE 1988. RESULTARON CALIFICADAS APTAS 816 FAMILIAS.

. Entre 1940 y 1979: Salario medio obrero creció en 241 veces, las casas en venta lo hicieron en 476 veces y los departamentos en 272.

(De DRIANT, 1991: 97, tomado de Calderón J. ) Los barrios marginales de Lima, 1961-2001, 2003, 375)

# MARCO LEGAL

1965

## LEY N° 15959

**Autorizando la expropiación de los inmuebles que se indican, de la ciudad de Lima, con una extensión superficial de 56,499.47 m<sup>2</sup>.**

**ENRIQUE RIVERO VELEZ, Presidente del Congreso.**

**POR CUANTO:**

El Congreso ha dado la ley siguiente:

**EL CONGRESO DE LA REPUBLICA PERUANA.**

**Ha dado la ley siguiente:**

**ARTICULO 1°—**Declárase de necesidad y utilidad públicas, la expropiación de los inmuebles de propie-

dad del doctor Lizardo Alzamora Silva, ubicados en la 6a. y 7a. cuadras de la avenida República Argentina, y en los jirones Ramón Cárcamo y Presbítero Villón García, de la ciudad de Lima, con una extensión superficial de cincuentiseis mil cuatrocientos noventinueve metros cuadrados, cuarentisiete decímetros cuadrados.

**ARTICULO 2°—**Autorízase a la Junta Nacional de la Vivienda, para apersonarse en el procedimiento de expropiación a que dé lugar esta ley, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley N° 9125, expropiación que se hará según tasaciones directas verificadas por la misma Junta y judicialmente reconocidas, quedando exoneradas la expropiación y las escrituras respectivas, de todo impuesto creado o por crearse.

**ARTICULO 3°—**La Junta Nacional de la Vivienda hará el plano de lotización de los inmuebles expropiados.

**ARTICULO 4°—**La Junta Nacional de la Vivienda adjudicará los lotes a los actuales arrendatarios u ocupantes, al precio que por metro cuadrado determine la Junta.

**ARTICULO 5°—**La Junta Nacional de la Vivienda procederá a conceder créditos supervisados y asistencia técnica a los compradores, para el exclusivo fin de construir viviendas por los sistemas de esfuerzo propio y ayuda mutua.

**ARTICULO 6°—**Los créditos supervisados se otorgarán en base a presupuestos debidamente estructu-

rados, correspondiendo el mayor crédito a quienes acrediten tener familia más numerosa e hijos menores.

**ARTICULO 7°—**Los intereses y otros recargos que la Junta Nacional de la Vivienda cobre por los créditos, no excederá del seis por ciento anual, y los plazos para su devolución no serán superiores a los veinte años.

**ARTICULO 8°—**Consígnese en el Presupuesto Funcional del Gobierno Central para 1966, Pliego de Fomento y Obras Públicas, en Gastos de Transferencias a otras Entidades del Sector Público, la cantidad necesaria que deba transferirse a la Junta Nacional de la Vivienda para pagar la expropiación a que se refieren los artículos 1° y 2° de esta ley.

**ARTICULO 9°—**Córtanse los juicios de desahucio, interdictos y acciones en la vía civil y penal que hubieran contra los pobladores ocupantes de Ramón Cárcamo y Anexos, a que se refiere el artículo primero de esta Ley.

Comuníquese al Poder Ejecutivo para su promulgación.

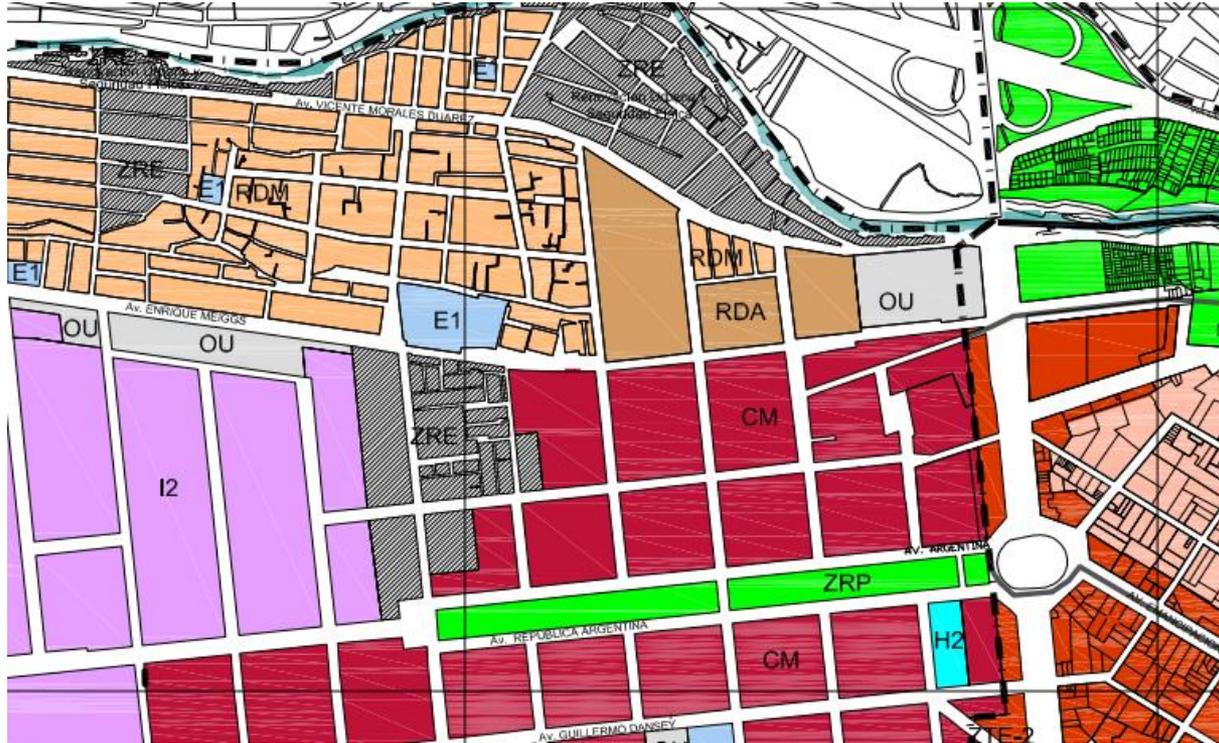
Casa del Congreso, en Lima, a los siete días del mes de diciembre de mil novecientos sesenticinco.

**DAVID AGUILAR CORNEJO, Presidente del Senado.**

**ENRIQUE RIVERO VELEZ, Presidente de la Cámara de Diputados.**

**CARLOS E. MELGONÁN, Secretario.**

# MARCO LEGAL



REAJUSTE INTEGRAL DE LA ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO DE LIMA METROPOLITANA  
ORDENANZA N° 620-MML

Que, la Ordenanza N° 620-MML define el tipo de Zona "Reglamentación Especial (RE)", como las áreas urbanas, semi-rústicas, o extra-urbanas, con o sin construcciones, que poseen características particulares de orden físico, ambiental, social o económico, en las que se puede aplicar disposiciones reglamentarias especiales para mantener o mejorar su proceso urbano;

# PAISAJE URBANO DE LOS TUGURIOS DE CARCAMO

Existían pobladores y propietarios de fábricas, de comercios, cocheras y conductores de mercados, en conflicto por la tenencia de los terrenos.

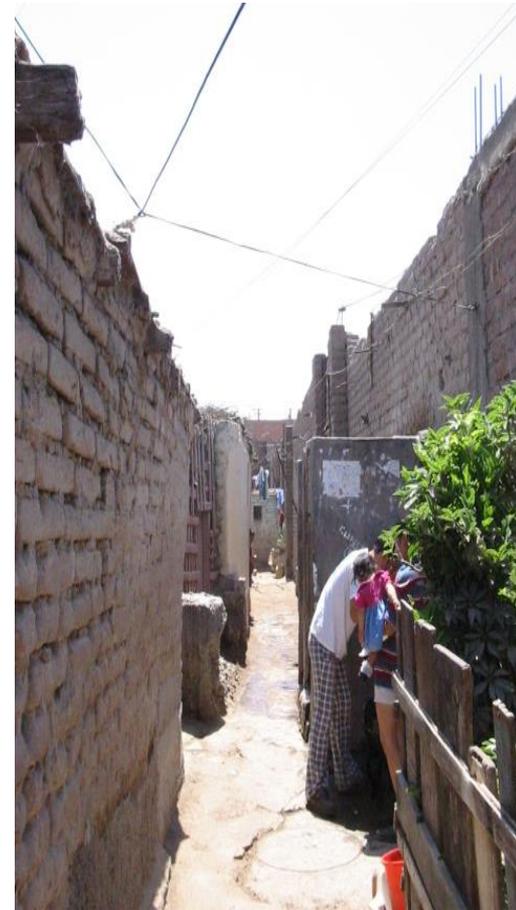
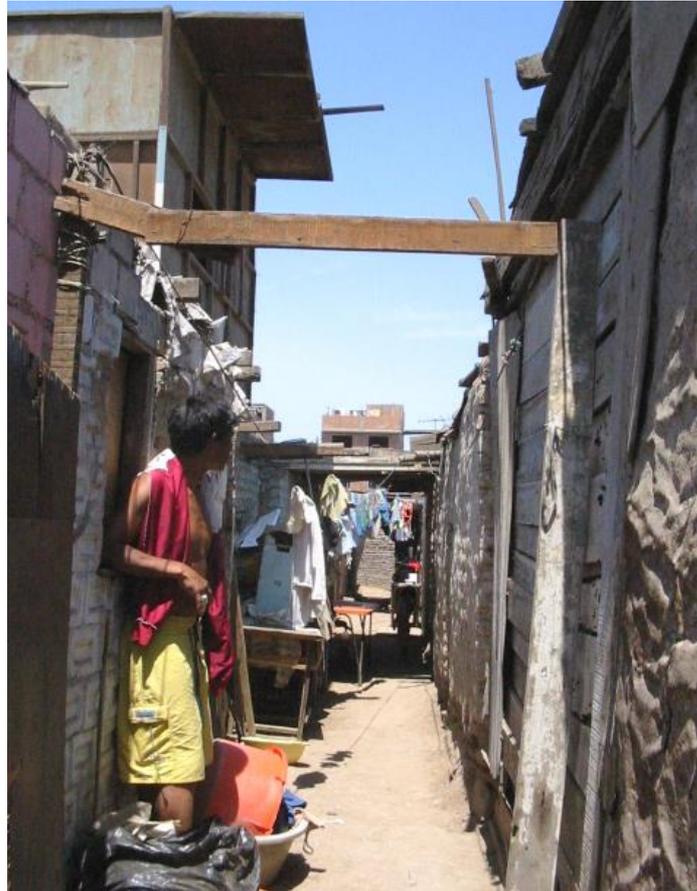
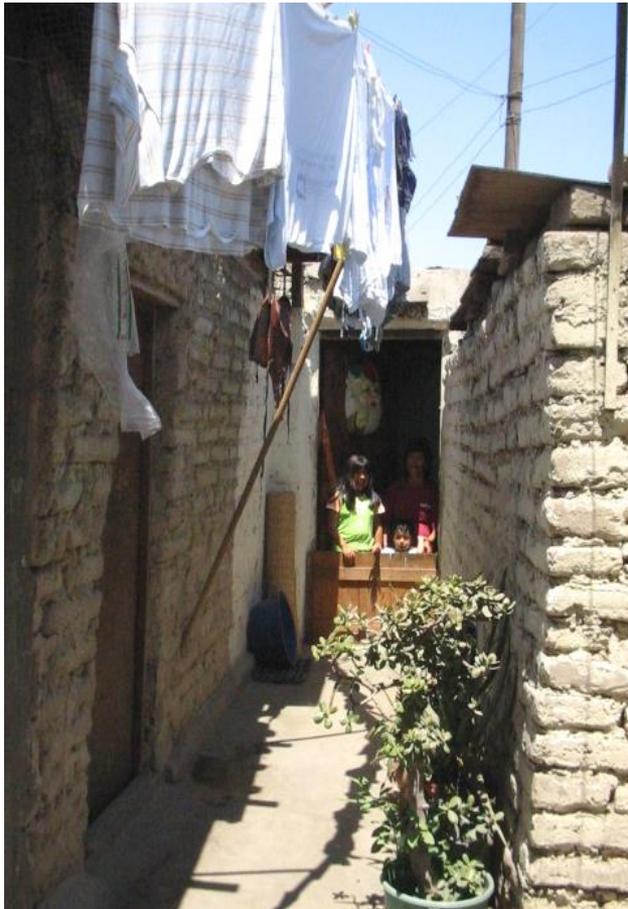
Las áreas ocupadas por los comercios y las fábricas variaba entre los 300 m<sup>2</sup> y los 3,700 m<sup>2</sup>.

Las áreas ocupadas por las viviendas variaban entre 150 m<sup>2</sup> y los 7 m<sup>2</sup>.

Existían viviendas con servicios higiénicos modernos, pero la gran mayoría contaba con el baño común.



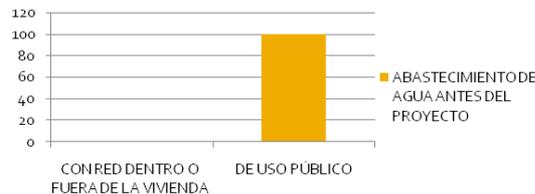
# CONDICIONES FÍSICAS ANTES DE LA RENOVACIÓN URBANA



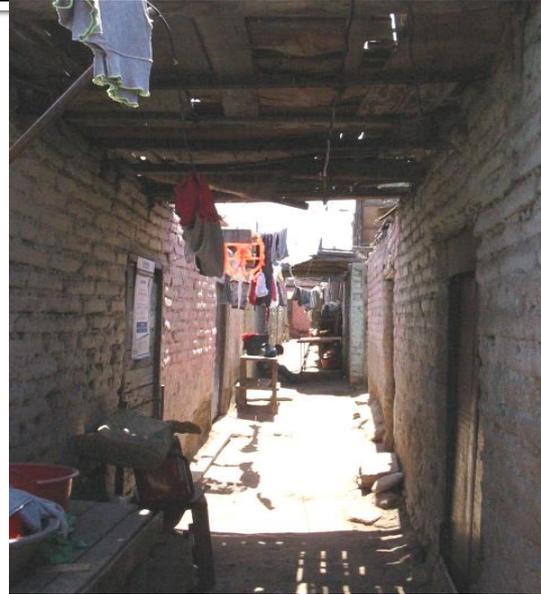
# CONDICIONES FÍSICAS ANTES DE LA RENOVACIÓN URBANA



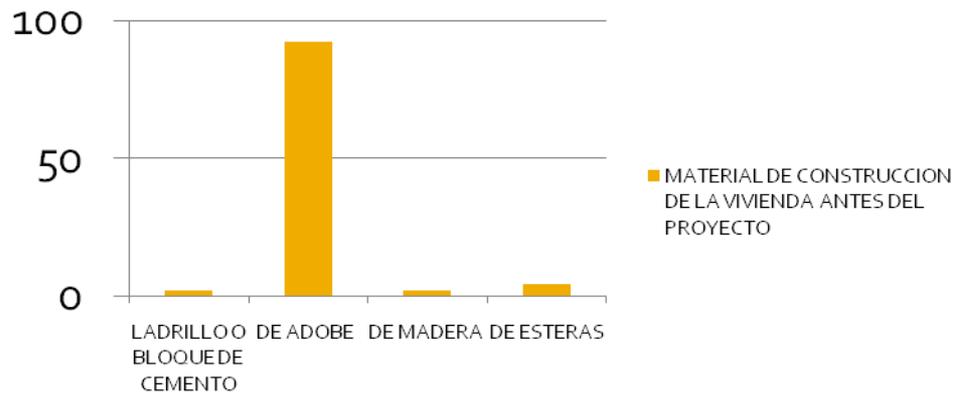
ABASTECIMIENTO DE AGUA ANTES DEL PROYECTO



# CONDICIONES FÍSICAS ANTES DE LA RENOVACIÓN URBANA



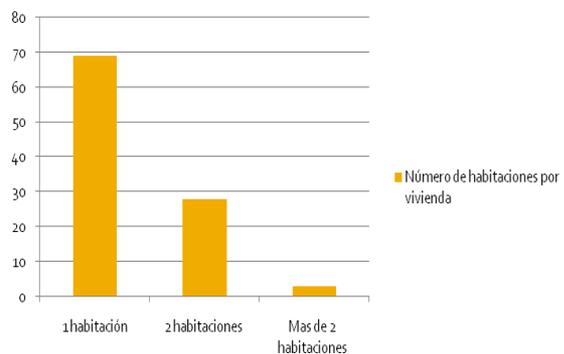
MATERIAL DE CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA ANTES DEL PROYECTO



# CONDICIONES FÍSICAS ANTES DE LA RENOVACIÓN URBANA



Número de habitaciones por vivienda



**AREA PROMEDIO DEL LOTE:  
15.75 METROS CUADRADOS**

# MARCO LEGAL

## RESOLUCION MINISTERIAL N° 270-2000-JUS del 20 de setiembre de 2000 que aprueban la Directiva “Normas Complementarias para el Acondicionamiento Físico o Remodelación de Posesiones Informales”

DIRECTIVA N° 014-2000-COFOPRI  
NORMAS COMPLEMENTARIAS PARA EL ACONDICIONAMIENTO FISICO O REMODELACION DE POSESIONES INFORMALES

Se aplica a posesiones informales hacinadas, tugurizadas, carentes de condiciones de higiene y salubridad .

La ejecución del proceso de acondicionamiento físico o remodelación le corresponde a la población en su conjunto y la función de COFOPRI se centra fundamentalmente en prestar asesoría durante el mismo.

La Posesión Informal deberá aprobar por mayoría la ejecución del proceso de acondicionamiento físico o remodelación, la fecha de inicio del mismo y la designación de los integrantes de la Comisión de Trabajo.

Se conforma la Comisión de Trabajo con un máximo de cuatro (4) pobladores de la posesión informal y un (1) representante de COFOPRI.

La Comisión de Trabajo efectúa el proceso de calificación de las familias afectadas y participa en la identificación y asignación de lotes. Además deberá notificar a todas las familias afectadas, el plazo dentro del cual deberán proceder con la demolición de sus viviendas, su reubicación en forma provisional al área oportunamente señalada y tomar posesión del lote asignado de manera definitiva.

Los criterios a tomarse en cuenta en la Calificación de las Familias Incorporadas al Proceso de Acondicionamiento Físico o Remodelación:

- Antigüedad en la posesión;
- Carga familiar;
- Condición laboral de sus integrantes;
- Nivel de ingresos;
- Grado de consolidación;
- Participación y cooperación en trabajos comunales dentro

de la posesión informal;

- Area ocupada;
- Ubicación del lote;
- Otros, de acuerdo a la realidad de la posesión informal.

El Estado garantiza el acceso a la vivienda para las familias informales que se encuentran en el

se iniciarán contra ésta las acciones pertinentes, perdiendo el derecho a participar de cualquier Programa de Vivienda que el Estado promueva.

Colaboración de otras entidades  
COFOPRI oficiará a las Instituciones Públicas correspondientes para que brinden el apoyo necesario a los pobladores para ejecutar el proceso de acondicionamiento físico o remodelación.

Ejecución del proyecto de lotización  
Cuando se haya culminado con el acondicionamiento físico del terreno afectado, COFOPRI, previa verificación, procederá a efectuar el trazado de las vías, manzanas y la demarcación de los lotes con hitos permanentes.

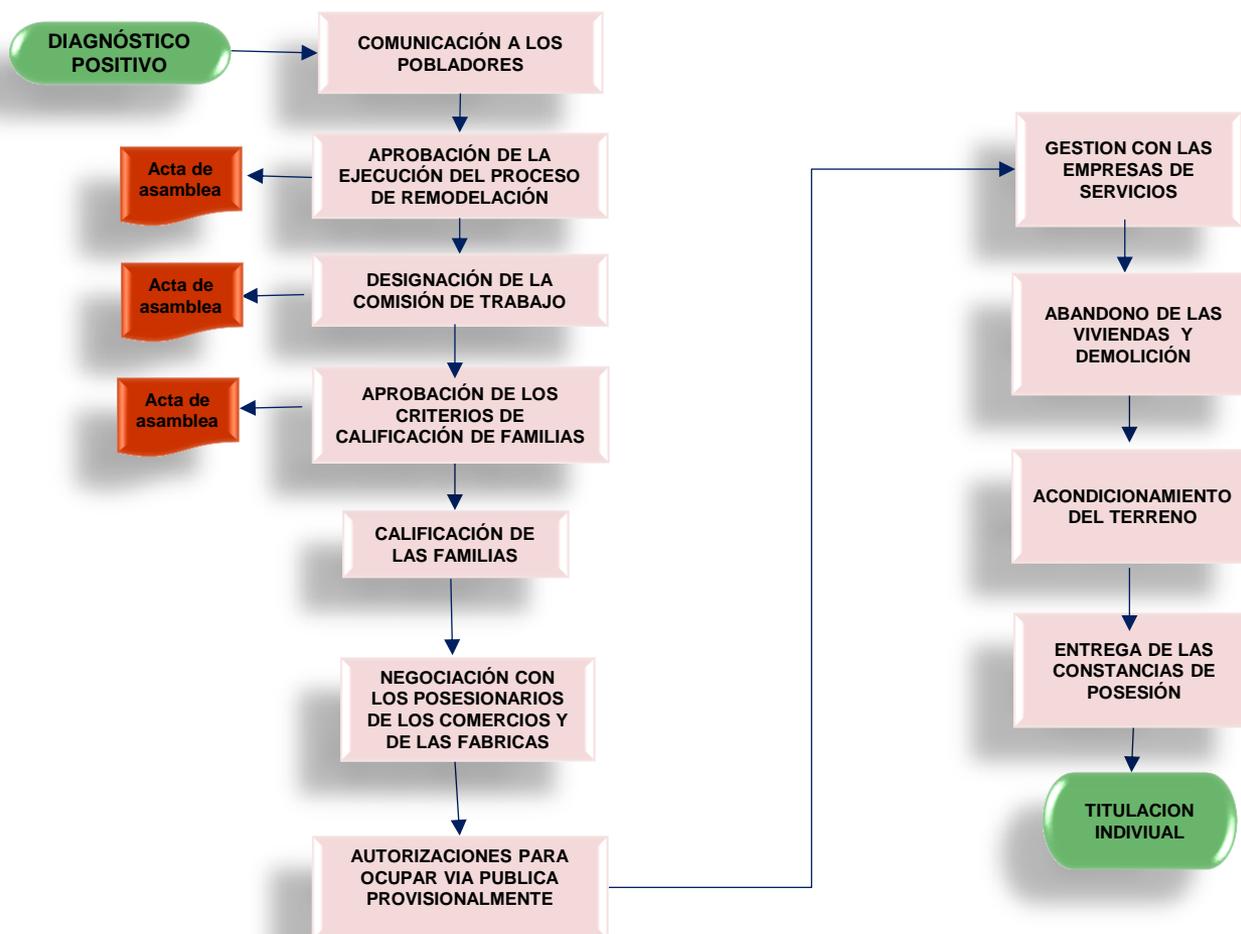
Una vez culminada la demarcación del terreno, la Comisión de Trabajo y la Junta Directiva de la Posesión Informal iniciarán las acciones necesarias que permitan el traslado de las familias identificadas en el Padrón de Familias Calificadas a los lotes asignados, otorgándoles la Constancia de Posesión que indicará el nombre del titular de la familia y la identificación del lote asignado.

Continuación del proceso de formalización  
Una vez instaladas las familias en sus respectivos lotes, COFOPRI procederá a aprobar el Plano de Trazado y Lotización mediante Resolución de su Gerencia de Titulación y a su inscripción en el Registro Predial Urbano, continuando con el procedimiento establecido en el Reglamento de Formalización de la Propiedad hasta el otorgamiento de los respectivos títulos de propiedad.

Aprobación del plano de trazado y lotización por etapas  
Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos precedentes, COFOPRI podrá elaborar y aprobar el Plano de Trazado y Lotización por Etapas, conforme se avance en la ejecución del proceso de acondicionamiento físico o remodelación.

# MARCO LEGAL

**RESOLUCION MINISTERIAL N° 270-2000-JUS del 20 de setiembre de 2000 que aprueban la Directiva “Normas Complementarias para el Acondicionamiento Físico o Remodelación de Posesiones Informales”**



# PROCESO DE RENOVACIÓN URBANA



**DEMOLICIÓN DE LA VIVIENDAS EXISTENTES**

# TERRENO ACONDICIONADO





# CARCAMO DESPUES DE LA REMODELACIÓN



# CARCAMO DESPUES DE LA REMODELACIÓN



# CARCAMO DESPUES DE LA REMODELACIÓN

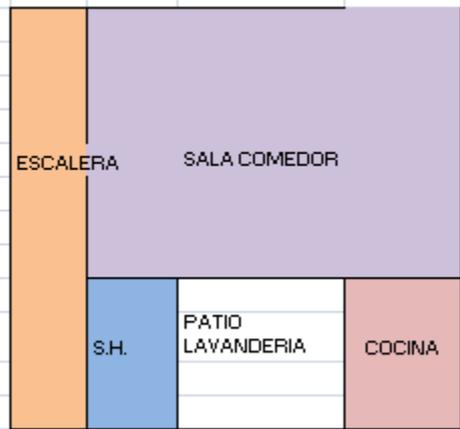
## CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS

**PROMEDIO: 3 PISOS**

**PRIMER PISO: AREAS SOCIALES, COCINA, BAÑO.  
A PARTIR DEL SEGUNDO PISO: DORMITORIOS Y BAÑO.**

**VIVIENDAS BI Y HASTA TRIFAMILIARES. RIESGO DE  
HACINAMIENTO .**

**PROBLEMAS ESTRUCTURALES. ESCALERAS DE ANCHO  
ANTIREGLAMENTARIO, COCINAS Y BAÑOS SIN  
VENTILACIÓN, HABITACIONES SIN ILUMINACIÓN  
NATURAL, OSCURAS, INEXISTENCIA DE DUCTOS DE  
VENTILACIÓN.**



# Cobertura en los medios de comunicación

6 OJO • LIMA, LUNES 03 DE JUNIO DE 2002

CIUDAD / ACTUALIDAD

IMPACTO

► Tumban callejones para levantar casas de ladrillo

## Cárcamo cambia cara

► Delincuentes habían convertido zona en su guarida

**MUCHO OJO**  
**INDUSTRIAS.**  
Cuando se formó "Cárcamo", en la zona sólo había fábricas.



IVAN SLOCOVICH • OJO

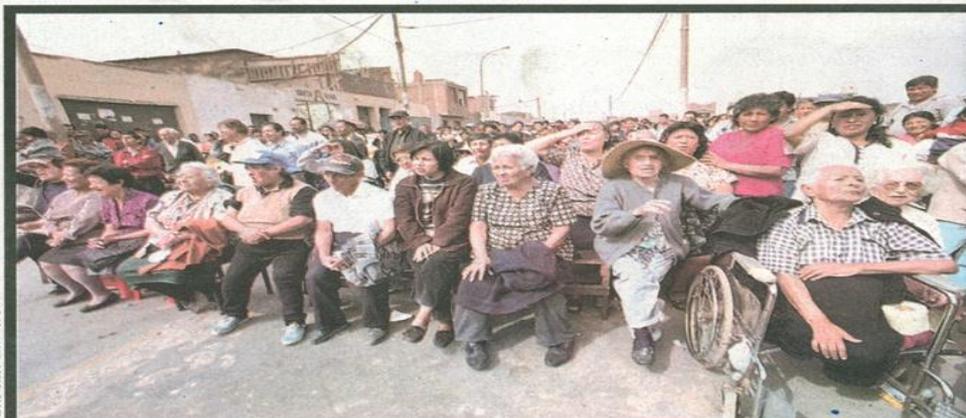
Los tugurizados y peligrosos callejones de un solo caño del asentamiento humano "Ramón Cárcamo" están cambiando de cara. Ayer, 228 familias de ese sector de la zona industrial de Lima, recibieron el título de propiedad del terreno donde a partir de la fecha podrán construir sus viviendas con material noble.

LA CIFRA

60

años de fundado tiene "Ramón Cárcamo".

Dichos lotes de entre 40 y 50 metros cuadrados están ubicados donde antes sólo había corralones, callejones y casuchas de hasta 10 metros cuadrados de área, los que fueron demolidos íntegramente como parte de un programa piloto de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (Cofopri). La representante de esta entidad pública, Jenny Fernández, señaló que con este trabajo se busca terminar con las pequeñas viviendas precarias donde vivían hacinadas hasta 3 familias, para dar paso a la titulación y la construcción de casas más amplias de ladrillo y cemento, y con servicios básicos. "Donde antes teníamos corralones y callejones de un solo caño en los que no había ni desagüe, ahora tenemos un te-



TODA UNA VIDA. Algunos vecinos de Cárcamo han vivido ahí desde su niñez.

**"Necesitamos que el programa 'Mi Barrio' nos dé facilidades para levantar nuestras casas"**

Miguel Melgarejo  
dirigente

rreno limpio y lotizado donde comenzarán a levantarse casas gracias a préstamos del Banco de Materiales que ya están gestionando", señaló la funcionaria a reporteros de OJO.

Ayer, mientras los títulos de propiedad eran entregados tras una misa en la vía pública, un grupo de técnicos de la Cofopri hacía los últimos trazos en el terreno. Con estas líneas blancas en la tierra quedó delimitado el lote que ocupará cada propietario.

Barrio nuevo  
Por su parte, Miguel Melgare-

jo, secretario general del asentamiento humano que reúne a mil 200 familias, dijo que este era un gran paso para ese sector de Lima que no sólo lucha por vivir mejor, sino también por librarse de su mala fama de ser un barrio con alto índice de delincuencia. Agregó que inicialmente hubo mucha desconfianza entre la gente que debía abandonar las viviendas que ocupaban por más de 50 años, pero que ahora otros sectores de "Ramón Cárcamo" también quieren beneficiarse con este programa de adjudicación de lotes para la posterior construcción.

"El año pasado se adjudicaron lotes en la manzana A y ahora tocó en la B. Lo que queda pendiente, y ojalá se haga pronto, es la lotización de los sectores D y E -ya que el sector C no existe-; con esto haríamos realidad nuestro sueño de vivir en lotes propios y un barrio nuevo pese a su vejez", agregó.

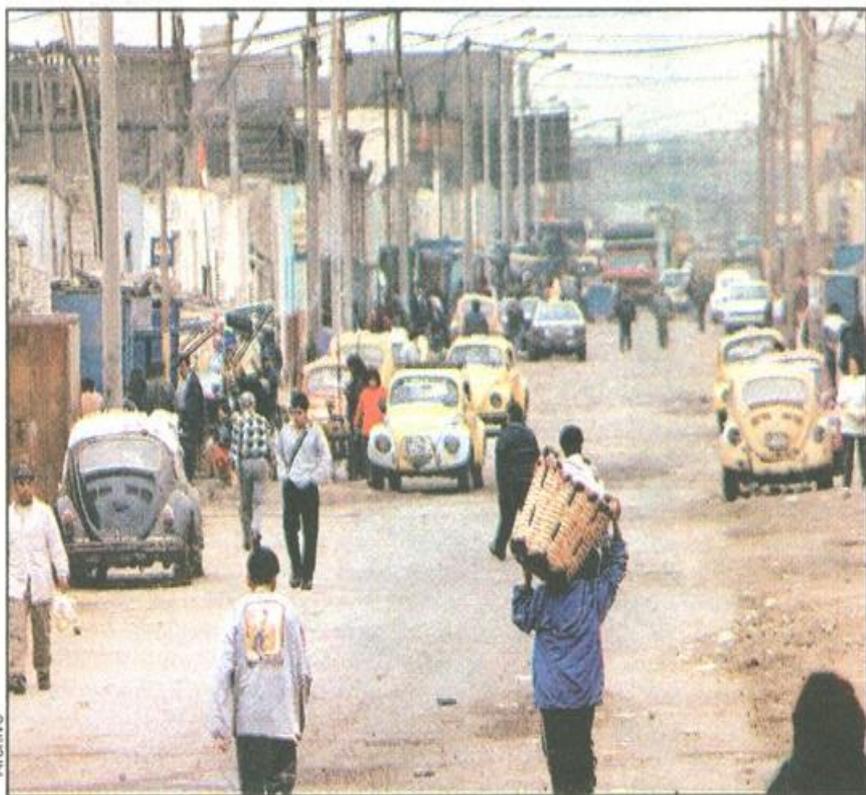
Cabe precisar que los desordenados callejones ya demolidos, eran una guarida perfecta para delincuentes y consumidores de droga que ahora tendrán que cambiar de zona, pues ningún propietario querrá tener problemas con las autoridades por albergar a gente de mal vivir, según declararon algunos vecinos.

Vale la pena

Sobre la posibilidad de adjudicar lotes en los aún tugurizados sectores D y E, todos ellos ubicados a la altura de la sexta cuadra de la avenida Argentina, la representante de Cofopri dijo que esos trabajos estaban en proyecto, aunque desconocía la fecha del inicio de la demolición. "Desde febrero de este año hasta la fecha que estén listas nuestras casas vamos a vivir en un colegio o en viviendas de familiares, pero vale la pena el sacrificio, ya que al fin var propiedad p nuestros hijos Márquez, que hace 56 años.

**COFOPRI**  
ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL

# Cobertura en los medios de comunicación



Archivo

228 familias de Lima beneficiadas

## Cofopri entrega títulos a pobladores de Cárcamo

La Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (Cofopri) concluyó ayer los trabajos de remodelación en el Sector IV del asentamiento humano Ramón Cárcamo de El Cercado de Lima, al entregar los respectivos lotes y constancias de posesión de terrenos a sus pobladores.

Con esta adjudicación benefician 228 familias de las mil que habitan en este asentamiento humano, desde que Cofopri, en febrero del año 1998, ingresará a Cárcamo para iniciar las obras de formalización de los terrenos y posterior inscripción en el Re-

gistro Predial Urbano.

Los criterios utilizados en el proceso de calificación individual para la adjudicación de terrenos a los habitantes del lugar fueron coordinados con los dirigentes, y luego se publicó la relación de pobladores precalificados.

Luego de esta entrega de títulos, la entidad de la propiedad informal continúa efectuando el saneamiento técnico-legal de los dos sectores restantes de Cárcamo (Manzana D y Manzana E), donde también se ejecutarán las obras de remodelación.

■ Cofopri concluyó los trabajos de remodelación del asentamiento humano Ramón Cárcamo de El Cercado de Lima.

# Cobertura en los medios de comunicación

SOCIEDAD | 9

El Peruano / Lima, lunes 3 de junio de 2002

COFOPRI HABILITÓ 217 TERRENOS

## Familias reciben lotes en Cárcamo

■ Se consideraron áreas para posta médica y parques

**D**OSCIENTAS diecisiete familias que vivieron por decenios hacinadas en pequeñas y precarias casuchas –sin agua, desagüe ni luz–, en el asentamiento humano Ramón Cárcamo, cuentan desde ayer con lotes de terreno de 40 y 50 metros cuadrados, saneados y ordenadamente distribuidos, en el mismo lugar donde antes residían.

La propiedad de los lotes fue entregada a los beneficiarios, mediante constancias de posesión, por representantes de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (Cofopri) en un sencillo acto celebrado en el asentamiento humano.

El terreno, de propiedad del Estado y correspondiente al sector IV del poblado, fue limpiado y afirmado durante los pasados cuatro meses por la Cofopri, a fin de entregarlo a las familias que lo habitaban.

En la elección de los lotes, la Cofopri hizo valer la antigüedad de posesión de cada familia. Así, los primeros en escoger el terreno



Los primeros en escoger los lotes fueron los pobladores más antiguos.

de su preferencia fueron los moradores más antiguos.

Yenny Fernández, representante de la Cofopri en esta labor, manifestó que si bien los terrenos no tienen aún agua, desagüe ni luz, se espera que con la entrega de los títulos de propiedad, en dos meses, el Banco de Materia-

les ayude a estos nuevos dueños a dotar de servicios básicos a toda el área.

“En la distribución de espacios, la Cofopri consideró una zona para posta médica y tres más de áreas verdes, condiciones que brindarán una nueva imagen a la desprestigiada avenida Cárcamo.”

# Aspectos negativos

1. El estado representado por COFOPRI cumple solo una función de asesor técnico. Es decir no conduce el proceso utilizando las facultades potenciales que tiene.
2. No se comparten responsabilidades técnicas con otras entidades como las municipalidades, las universidades, los ministerios, que deberían ser parte de un plan de destugurización y otros.
3. Ningún costo fueron asumidos por el Estado. La población tuvo que solicitar apoyo o asumir los costos de la remodelación, aun con la situación de pobreza de la gran mayoría de los ocupantes.
4. Si bien tuvo apoyo técnico de la Municipalidad, en el diseño de sus viviendas, no hubo seguimiento durante el proceso constructivo, por lo que las viviendas en su mayor parte no cumplen con los requisitos técnicos de habitabilidad.
5. Existía alguna casuística que no estaba prevista en el marco legal y que al ajustarse a las soluciones legales, originaron conflictos en el asentamiento que hasta ahora no se han resuelto.
6. Al no haber alternativas de crecimiento vertical, tuvo que distribuirse en terreno disponible entre los pobladores, incluso con menos antigüedad y esto originó que las áreas destinadas a aportes sean las mínimas.
7. No se pudieron llevar a cabo reubicaciones, no se pudieron disponer áreas para tal fin, no hubo articulación con otros programas del Estado.

# Aspectos positivos del marco legal y de la gestión en COFOPRI

La resolución de los tugurios requiere un enfoque integral que considere el mejoramiento de la vivienda, acceso a servicios básicos, fortalecimiento comunitario y políticas de inclusión social. El objetivo es lograr la equidad, evitar desplazamientos forzosos y promover la integración social.

1. Se reafirma el derechos de los pobladores a mantener su posesión, no se trató de un programa de erradicación, ni se ejercieron acciones coactivas para el desalojo de los ocupantes de tugurios, con alternativas entre quedarse en la calle o ser trasladado a tierras sin habilitar y alejadas de la ciudad.
2. El proceso tiene un componente participativo, a través de una comisión de trabajo, aunque no están todos los actores. Se llevaron a cabo casi 100 asambleas durante el proceso.
3. Hubo decisión de parte de la organización para llevar a cabo la remodelación y apoyo a los funcionarios que debimos afrontar denuncias por distintos delitos según los afectados.