Urban growth and real estate deficit in Chilca, south of Lima, Peru

Alcarraz Guia, Ingrid[1]; Romero Escalante, Victor Fabian[2]
[1,2] Universidad César Vallejo, Perú, *aalcarrazgu@ucvvirtual.edu.pe*; *vromeroes@ucvvirtual.edu.pe*

Abstract– ***This study aimed to determine the relationship between urban growth and the housing deficit in Chilca, south of Lima, contributing to Sustainable Development Goals 6 and 11. The research was applied, with a quantitative approach and a non-experimental, cross-sectional design, using standardized instruments to collect and analyze data. The population consisted of Chilca residents, and a representative sample was selected using the formula for finite populations. The results showed a positive and significant relationship between urban growth and the housing deficit, as well as with its dimensions, demonstrating that deficiencies in land-use planning directly influence the housing problem. In conclusion, the housing deficit in Chilca is linked to urban growth in its demographic, economic, and spatial dimensions.***

Keywords-- ***Architecture, Demography, Population, Construction Engineering, Demographic Research***

Crecimiento urbano y déficit inmobiliario en Chilca al sur de Lima-Perú

Alcarraz Guia, Ingrid[1]; Romero Escalante, Victor Fabian[2]
[1,2] Universidad César Vallejo, Perú, aalcarrazgu@ucvvirtual.edu.pe; vromeroes@ucvvirtual.edu.pe

Resumen– ***El estudio tuvo como objetivo determinar la relación entre el Crecimiento urbano y el déficit inmobiliario en Chilca al sur de Lima, contribuyendo a las ODS 6 y 11. La investigación fue de tipo aplicada, con enfoque cuantitativo y diseño no experimental de corte transversal, utilizando instrumentos estandarizados para recolectar y analizar datos. La población estuvo conformada por residentes de Chilca, seleccionándose una muestra representativa mediante la fórmula para poblaciones finitas. Los resultados evidenciaron una relación positiva y significativa entre el crecimiento urbano y el déficit inmobiliario, de igual manera con sus dimensiones, evidenciando que las deficiencias en la planificación y uso del suelo influyen directamente en la problemática habitacional. En conclusión, el déficit inmobiliario en Chilca se encuentra vinculado al crecimiento urbano en sus dimensiones demográfica, económica y espacial.***

Palabras claves-- ***Arquitectura, Demografía, población, ingeniería de la construcción, investigación demográfica.***

I. INTRODUCCIÓN

En las últimas décadas el crecimiento desordenado de las ciudades se ha convertido en una crisis global, según información de Infobae alrededor de 1,100 millones de personas habitan en asentamientos informales, esta urbanización acelerada impulsada por el crecimiento poblacional trae consigo retos que exigen un cambio radical en la planificación urbana [1], la expansión de las ciudades y el incremento demográfico siguen un mismo patrón vinculante, según datos del Banco Mundial el 55% de la población mundial ya reside en centro urbanos, y las tendencias para el 2050 indican que estarían duplicándose, alcanzando una tasa de urbanización del 70%, sin embargo, este crecimiento se viene dando de manera desorganizada lo que trae consigo problemas ambientales y socioeconómicos [2] [3] [4], en el tema medioambiental, el crecimiento de asentamientos informales amplifica los riesgos climáticos, las viviendas, los edificios y la construcción generan el 40% de las emisiones de gases de efecto invernadero, y las zonas verdes en las ciudades se ha reducido de 19% en los años 90 a 13.9% en el 2020 [5].

La importancia del estudio radica en poder entender la brecha entre la oferta inmobiliaria y las necesidades reales de la población, este análisis permitirá diagnosticar carencias estructurales y proponer el diseño de soluciones que impacten en la calidad de vida, así como en la estabilidad socioeconómica de la población, por ello, el presente estudio contribuye a la consecución de los objetivos de desarrollo sostenible (ODS) número 6 y 11, que hacen referencias a la vivienda digna y acceso a los principales servicios como lo son servicios adecuados, agua y saneamiento que son esenciales para el logro de estos objetivos [6] [3].

En América Latina y el Caribe una gran parte de la población presenta una alto nivel de déficit habitacional, la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (Cepal) menciona que este déficit refiere a las necesidades habitacionales insatisfechas de una población distinguiéndose entre déficit cuantitativo que aborda la falta de viviendas nuevas; y déficit cualitativo, que mide los problemas y deficiencias de calidad en las unidades de viviendas existentes; este déficit en América Latina y el Caribe supera los 69 millones de viviendas considerando los requerimientos de vivienda nueva o de mejoramiento de las existentes [3].

De acuerdo a los censos de viviendas disponibles podemos observar el estimado de este déficit en América Latina (Fig. 1), el mismo que no se explica por la falta de viviendas nuevas, sino por necesidad de mejorar las que ya existen, como podemos ver en la Fig. 2 entre el 70% – 90% del déficit habitacional de la región es de carácter cualitativo [3] [7] [8].

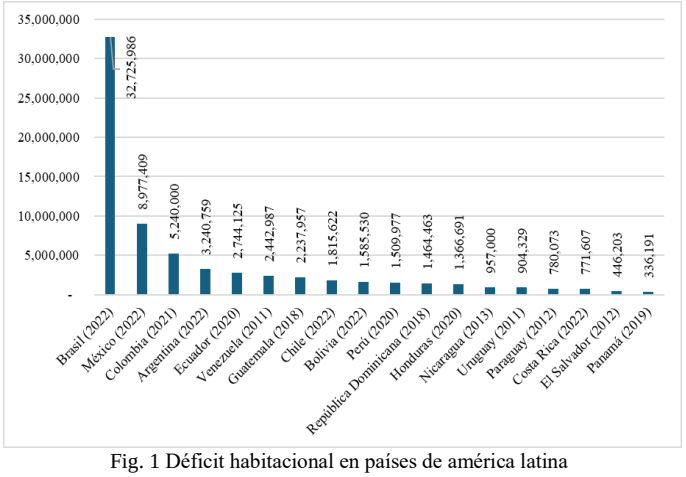


Fig. 1 Déficit habitacional en países de américa latina (número de viviendas)

Nota: Elaborado por Sánchez (2024) con información de Institutos Nacionales de Estadística, Ministerios y Secretarías de Vivienda, Gremios, Fundaciones del sector vivienda y construcción, organismos multilaterales y academia [3].

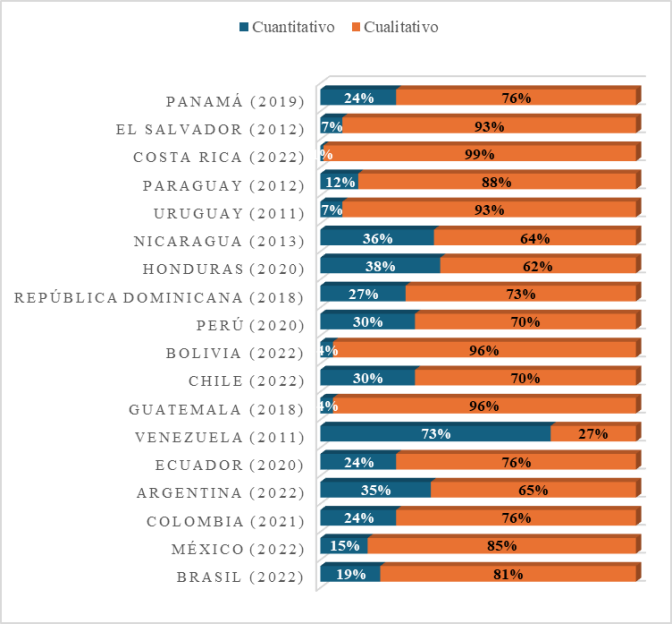


Fig. 2 Déficit habitacional en países de américa latina (%)

Nota: Elaborado por Sánchez (2024) con información de Institutos Nacionales de Estadística, Ministerios y Secretarías de Vivienda, Gremios, Fundaciones del sector vivienda y construcción, organismos multilaterales y academia [3].

En Perú, se observa la falta de políticas habitacionales de largo plazo, hasta el año 2020 el déficit habitacional ascendía a 1.5 millones de viviendas, mayor detalle entre el déficit urbano y rural lo podemos revisar en la TABLA 1. Para el año 2025 el déficit habitacional se estima en cerca de 1.9 millones de hogares, compuesto aproximadamente por 600,000 familias que no cuentan con una vivienda y otras 1.3 millones que residen en condiciones inadecuadas [9], este déficit refleja la gran brecha estructural entre la demanda de viviendas dignas y la oferta disponible en el país, actualmente se construyen 42,000 unidades de vivienda por año de las 190,000 requeridas, evidenciándose un avance lento.

TABLA 1
Déficit adicional en Perú

Perú 2020	Déficit Habitacional Urbano	Déficit Habitacional Rural	Déficit Habitacional Total
Déficit Habitacional Cuantitativo	432,521	22,764	455,285
Déficit Habitacional Cualitativo	833,207	221,485	1,054,692
Déficit Habitacional Total	1,265,728	244,249	1,509,977

Fuente: Sánchez (2024) [3]

Bajo este contexto, se analiza la zona escogida, se trata del distrito de Chilca perteneciente a la provincia de Cañete (Ver Fig. 3 y 4), la cual ha comenzado a integrarse al área de expansión de Lima al existir un vínculo socioeconómico con Lima Metropolitana al compartir límites con distritos Santa María del Mar, San Bartolo y Pucusana impulsado por diversos factores que contribuyen a su desarrollo económico la instalación de plantas termoeléctricas y el desarrollo de distintos proyectos comerciales e inmobiliarios [10]. El crecimiento del sector industrial en Chilca se aceleró con la construcción del Parque Industrial Sector 62 en el año 2015 siendo el primer *hub* de categoría internacional del país y que tuvo un gran impacto en el desarrollo económico local de Chilca, creando oportunidades laborales y generando un mayor flujo de inversión en el distrito con la apertura de más naves industriales logísticas para fabrica y almacenamiento y se traslada a la necesidad de vivienda [11]



Fig. 3 Mapa de Chilca
Nota: Instituto Geofísico del Perú [12]

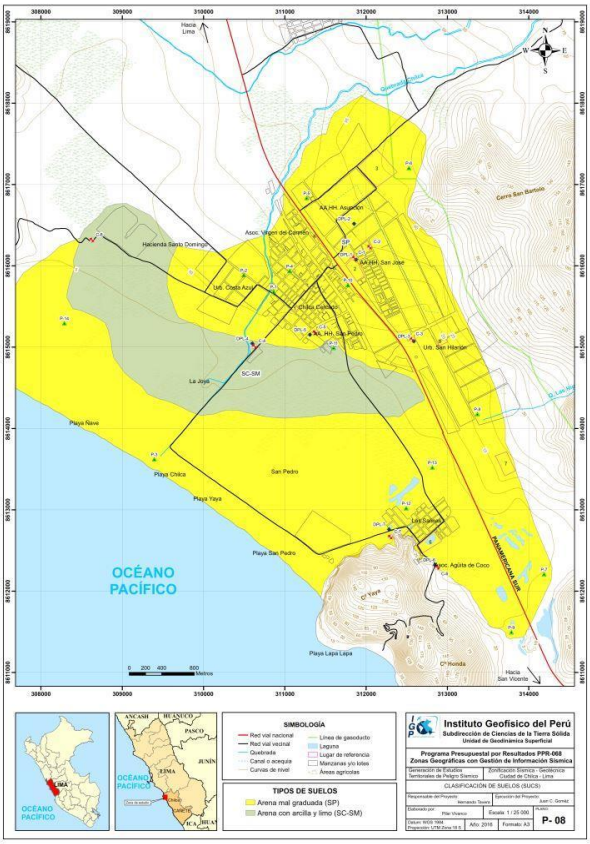


Fig. 4 Mapa de Chilca
Nota: Instituto Geofísico del Perú [12]

El Crecimiento urbano se entiende como la transformación de suelo eriazo o de uso agrícola hacia la expansión urbana de vivienda o comercio, especialmente en las periferias de las ciudades. Este crecimiento sigue patrones impulsados por intereses económicos o privados, dejando de lado en muchas ocasiones los aspectos sociales y culturales. se define técnicamente como el aumento en el tamaño absoluto de la población que reside en ciudades y la expansión física de sus áreas edificadas. Aunque es común usar el sinónimo de "urbanización", los expertos actuales distinguen ambos conceptos: mientras que la urbanización mide la proporción de la población nacional en ciudades, el crecimiento urbano se refiere al incremento neto de personas e infraestructura en un territorio específico [13]. Uno de los factores más importantes para el crecimiento de las ciudades y zonas urbanas es que éstas ofrecen empleos [2]. El crecimiento urbano se dimensiona en: (a) crecimiento poblacional; es el motor inicial. Sin personas, no hay necesidad de expandir la ciudad. Este crecimiento obliga a la administración pública a proyectar servicios básicos y vivienda [14]; (b) crecimiento económico; el crecimiento económico aumenta el valor del suelo, lo que genera ingresos fiscales (impuestos) para que la ciudad pueda seguir invirtiendo en infraestructura [15]; (c) zonificación; Esta es la herramienta técnica y legal. La zonificación define qué se puede hacer en cada metro cuadrado de la ciudad para evitar el caos [16].

El Déficit inmobiliario para la presente investigación se medirá a través del déficit habitacional, el cual está definido como la carencia del conjunto de requerimientos (estructura material o espacial) que tiene la población para tener una vivienda digna. En términos simples, representa una brecha entre la demanda y la oferta de viviendas dignas, seguras y con servicios básicos. Este déficit se explica en dos componentes: (a) componente cuantitativo, explicado como la falta de viviendas aptas para cubrir las necesidades habitacionales de los hogares que no poseen vivienda, representa el número de viviendas nuevas que deben construirse para que cada hogar tenga una vivienda independiente y digna, este componente indica una carencia total de la unidad habitacional, las principales características del indicador son: viviendas inadecuadas o precarias, cohabitación de familias que comparten una misma vivienda con otros hogares debido a la falta de recursos para tener una propia y el hacinamiento crítico; (b) componente cualitativo, que refiere a las viviendas habitadas que presentan deficiencias en sus materiales de construcción, falta de servicios básicos o condiciones de hacinamiento que afectan la calidad de vida de sus ocupantes, las viviendas en déficit cualitativo son generalmente recuperables mediante mejoras, ampliaciones o conexiones a servicios, generalmente contiene las siguientes condiciones: deficiencia de materiales en la construcción, hacinamiento mitigable, servicios básicos deficitarios, falta de acceso a transporte público, salud o espacios públicos seguros por el entorno y localización [17].

De acuerdo a lo revisado en la realidad problemática, se planteó la siguiente pregunta de investigación: ¿De qué manera se relaciona el Crecimiento urbano y el déficit inmobiliario en Chilca al sur de Lima?; Asimismo, como problemas específicos tenemos:

(i) ¿De qué manera se relaciona el Crecimiento poblacional el déficit inmobiliario en Chilca al sur de Lima?;
(ii) ¿De qué manera se relaciona el Crecimiento económico y el déficit inmobiliario en Chilca al sur de Lima?;
(iii) ¿De qué manera se relaciona la zonificación y el déficit inmobiliario en Chilca al sur de Lima?

Por lo tanto, tenemos como objetivo principal: Determinar la relación entre el Crecimiento urbano y el déficit inmobiliario en Chilca al sur de Lima. Asimismo, como objetivos específicos tenemos:

(i) Determinar la relación entre el Crecimiento poblacional y el déficit inmobiliario en Chilca al sur de Lima;
(ii) Determinar la relación entre el Crecimiento económico y el déficit inmobiliario en Chilca al sur de Lima

(iii) Determinar la relación entre la zonificación y el déficit inmobiliario en Chilca al sur de Lima

El presente trabajo de investigación se justifica por la necesidad de comprender como el crecimiento urbano se relaciona con los índices de déficit inmobiliario que presenta la zona de Chilca que predominantemente tiene sectores socioeconómicos C, D y E, el estudio resulta pertinente debido a que Chilca viene experimentando una migración de población proveniente de Lima Metropolitana en busca de acceso a vivienda y también a oportunidades laborales, ello se evidencia en el incremento de la población distrital, que paso de aprox. 14mil habitantes en el 2007 a más de 22 mil en 2017 siendo la proyección para el año 2024 mayor los 27 mil habitantes [18], este crecimiento genera demanda de suelo para vivienda lo que también atrae a la oferta inmobiliaria. Como aporte social busca contribuir al conocimiento de una problemática que afecta de manera directa a las familias de niveles socioeconómicos C, D y E, quienes presentan ingresos familiares mensuales que no superan los S/. 2,000, a pesar de la expansión del mercado inmobiliario en Chilca, la mayor parte de la oferta formal está orientada a los sectores socioeconómicos A y B, lo que genera ciertas limitaciones de acceso a vivienda a los sectores de menores ingresos, los resultados de esta investigación permitirán tener información relevante para la toma de decisiones en el ámbito público y privado, lo que podrá servir como base para diseños de políticas urbanas, programas de vivienda social y estrategias de planificación inmobiliaria con el objetivo de reducir el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo.

II. METODOLOGÍA

La presente investigación es del tipo aplicada debido a que tiene como finalidad promover soluciones a la problemática estudiada, es de carácter correlacional ex post facto porque tiene el propósito de conocer la relación entre las variables estudiadas, de diseño no experimental y de alcance temporal transversal porque se estudiaron las observaciones en un momento, y es de tipo aplicada porque tiene la intención final de dar respuestas a problemas concretos [19]

En cuanto a la población y muestra, la investigación considera como población al conjunto de personas residentes en el distrito de Chilca, conformada por hombres y mujeres que habitan en dicho distrito, como criterio de inclusión, se tomaron en cuenta a hombres y mujeres con edades comprendidas entre los 18 y 70 años. Considerando que la población proyectada al año 2024 del distrito de Chilca es de 27,272 [20] se aplicó la muestra estadística, el muestreo fue aleatorio simple por ser el más adecuado [21]. Este tipo de muestreo facilitó la obtención de una muestra representativa y permitió reducir posibles sesgos en la selección.

Formula de la muestra:

$$n = \frac{Z^2 * p * q * N}{e^2 * (N-1) + Z^2 * p * q}$$

´N= 21,573

´Z= 1.96

´P = 0.5

´e= 0.05

Reemplazando valores tenemos:

$$n = \frac{1.96^2 * (0.5) * (0.5) * 21{,}573}{0.05^2 * (20{,}573 - 1) + 1.96^2 * (0.5) * (0.5)} = 379$$

Sobre la técnica de recolección de datos, en la presente investigación sobre la variable crecimiento urbano se midió a través del cuestionario utilizado en la tesis de maestría en Arquitectura presentada por Guerrero [22] y la variable déficit inmobiliario se midió a través del cuestionario utilizado en la tesis de maestría en Gestión Pública por Cruz [23] donde se determinó su validez mediante el juicio experto. Mediante un piloto de 20 personas se determinó el alfa de Cronbach siendo 0.81 del cuestionario de la primera variable y el segundo 0.89 del cuestionario de la segunda variable, por lo tanto, se evidencia que los ítems presentan una adecuada coherencia interna.

Respecto al análisis de datos, para este artículo se empleó cuestionarios físicos y virtuales, que facilitaron la recolección de información y el análisis correspondiente con el fin de contrastar la hipótesis y elaborar las conclusiones correspondientes. El cuestionario incluyó preguntas relacionadas con el tema de investigación, utilizando la escala ordinal de Likert como referencia para las opciones de respuesta, es así como, se desarrolló el análisis de frecuencia para las estadísticas descriptivas y para el análisis inferencial se aplicó el estadístico no paramétrico Rho de Spearman.

Finalmente, en cuanto a los aspectos éticos, la investigación se desarrolló respetando los principios de honestidad y responsabilidad académica. Se recopiló información procedente de fuentes confiables, tomando como referencia a diversos autores que fueron citados según el estilo de referencias IEEE, para la correcta presentación de las referencias bibliográficas. Se aseguró que los datos obtenidos de las encuestas no fueran manipulados ni alterados, preservando así la veracidad de los resultados alcanzados.

III. RESULTADOS

El artículo proviene de la tesis de licenciatura con el título "Crecimiento urbano y déficit inmobiliario para los sectores socioeconómicos C D y E de Lima Sur Chilca, 2025", dentro de los hallazgos descriptivos tenemos:

TABLA 2
Crecimiento urbano y sus dimensiones

	Bajo(a)	**Moderado(a)**	**Alto(a)**	**Total**
Crecimiento urbano	17.15%	81.27%	1.58%	100%
Crecimiento Poblacional	19.53%	80.47%	0.00%	100%
Crecimiento Económico	24.27%	74.14%	1.58%	100%
Zonificación habitacional	19.79%	80.21%	0.00%	100%

En la TABLA 2 se visualiza de manera comparativa los porcentajes obtenidos en cada nivel para la variable Crecimiento urbano y sus dimensiones.

TABLA 3
Déficit inmobiliario y sus dimensiones

	Bajo	Regular	Alto	Total
Déficit Inmobiliario	75.20%	24.80%	0.00%	100%
Déficit Cuantitativo	83.11%	16.89%	0.00%	100%
Déficit Cualitativo	42.22%	54.35%	3.43%	100%

En la TABLA 3 se verifica que la variable déficit inmobiliario es percibida principalmente en un nivel bajo (75.20 %), mientras que el 24.80 % indica que está a un nivel moderado.

Los resultados de la prueba de normalidad Kolmogórov-Smirnov muestran que tanto la variable Crecimiento urbano (W = ,270; p = ,000) como la variable Déficit inmobiliario (W = ,273; p = ,000) presentan valores de significancia inferiores al nivel crítico de α = ,05, por lo tanto, se rechaza la hipótesis nula, la cual establece que los datos se distribuyen normalmente, y se acepta la hipótesis alternativa, que indica que los datos no siguen una distribución normal, lo que nos permite concluir que la prueba de hipótesis se realiza con el coeficiente de Spearman.

TABLA 4.
Prueba de normalidad

	Kolmogórov-Smirnov		
	Estadístico	gl	Sig.
CRECIMIENTO URBANO	,270	379	,000
DÉFICIT INMOBILIARIO	,273	379	,000
Crecimiento Poblacional	,260	379	,000
Crecimiento Económico	,244	379	,000
Zonificación	,316	379	,000

La hipótesis de trabajo es la siguiente:

- H_0: No existe relación significativa entre el crecimiento urbano y el Déficit inmobiliario en Chilca al sur de Lima.
- H_1: Existe una relación significativa entre el crecimiento urbano y el Déficit inmobiliario en Chilca al sur de Lima.

TABLA 5
Prueba de hipótesis

			CU	DI
Rho de Spearman	CU	Coeficiente de correlación	1,000	,175**
		Sig. (bilateral)	.	,001
		N	379	379
	DI	Coeficiente de correlación	,175**	1,000
		Sig. (bilateral)	,001	.
		N	379	379

Nota: CU = Crecimiento urbano; DI = Déficit inmobiliario;

Según los resultados del coeficiente de Spearman en la TABLA 5, los valores fueron Rho = ,175 y p-valor = ,001 (p-valor ≤ ,01), fue significativo para el umbral de 0.01. Por lo tanto, se señala que existe evidencia estadística para inferir que existe correlación entre las variables, rechazando la hipótesis nula y aceptando la hipótesis alternativa. Esta correlación es directa pero débil según la tabla de interpretación de las correlaciones.

TABLA 6
Prueba de hipótesis de dimensiones

	DÉFICIT INMOBILIARIO		
	Rho	Sig. (bilateral)	N
Crecimiento Poblacional	,120*	,019	379
Crecimiento Económico	,196**	,000	379
Zonificación	,293**	,000	379

*. La correlación es significativa en el nivel 0,05 (bilateral).
**. La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

La TABLA 6 muestra los resultados de las dimensiones del crecimiento urbano y la relación que tiene con el déficit inmobiliario, en todas las opciones rechazamos la hipótesis nula y aceptamos la hipótesis alterna, infiriendo que existe relación significativa en las parejas relacionadas.

IV. DISCUSIÓN

Los hallazgos según la prueba de hipótesis general mostraron una relación positiva y significativa entre el crecimiento urbano y la escasez de vivienda (Rho = ,175; p-valor = ,001), lo que nos permite confirmar que el crecimiento urbano tiene

una relación estadísticamente significativa con la escasez de vivienda, aunque esta relación es débil, nos permite confirmar que mientras se esté dando el crecimiento urbano de una forma acelerada como lo vemos hoy en día, la escasez de vivienda también se estará incrementado pero de menor medida en Chilca al sur de Lima, lo que nos permite también enfatizar que Chilca tiene condiciones para albergar dicho crecimiento.

Este resultado coincide con los hallazgos de Huamán y Ruiz [24] quienes también identificaron asociaciones débiles entre el aumento demográfico y la demanda insatisfecha de vivienda, se determinó que el crecimiento poblacional contribuye al déficit, pero que este efecto se encuentra condicionado por la capacidad de los gobiernos locales para planificar, habilitar suelo urbano y orientar la inversión en vivienda formal. Por su parte Galvez y Rufino [25] llegaron a la conclusión de que las viviendas sociales desempeñan un papel fundamental en la mitigación del déficit habitacional, en comparación con las construcciones informales, además, el no contar con servicios adecuados, la falta de acceso a viviendas sociales contribuye al constante aumento del déficit habitacional, asimismo, Gamarra [26] encontró en su investigación que las políticas y los proyectos existentes han sido inadecuados e insuficientes para resolver el déficit habitacional, como lo menciona Rivas [27] en Chile por ejemplo, el proceso de la expansión capitalista trajo como problema el crecimiento del déficit habitacional. El rápido crecimiento poblacional intensifica el déficit habitacional al aumentar drásticamente la demanda de viviendas, superando la capacidad de construcción y urbanización. Esto provoca un incremento en los asentamientos informales, el hacinamiento y la precariedad de los servicios básicos, afectando la calidad de vida y el bienestar social, asimismo, afectará la agricultura urbana y el ecosistema natural, por ello se abre otro frente como es la agricultura urbana para así garantizar el suministro diario de alimentos [28]

En el desarrollo de la investigación se presentaron limitaciones que deben ser consideradas para una mejor interpretación de los resultados, en primer lugar, la relación encontrada entre el crecimiento urbano y el déficit inmobiliario fue significativa pero débil, lo que nos indica que pueden existir otros factores relevantes que tengan una relación más fuerte, por lo que se sugiere revisar otros factores en futuras investigaciones, asimismo, el estudio fue desarrollado únicamente en Chilca, por lo tanto, no sería posible su generalización directa a otros contextos, además, por su nivel correlacional solo nos permite encontrar relación entre las variable y no su causalidad, ergo, se recomienda abordar en futuras investigaciones variable como informalidad urbana, programas de vivienda social, migración urbana e impactos ambientales, para obtener una visión integral del fenómeno estudiado.

V. CONCLUSIONES

Los resultados obtenidos evidenciaron una relación positiva y significativa entre ambas variables, aunque con una magnitud débil. Esto demuestra que la dinámica del crecimiento urbano tiene un comportamiento directo con el déficit inmobiliario en Chilca, dentro ello interviene también las condiciones de planificación territorial, la gestión del suelo y las políticas públicas orientadas a la vivienda formal

En síntesis, se concluye que el déficit inmobiliario en el distrito de Chilca está vinculado al crecimiento urbano en sus dimensiones crecimiento poblacional, crecimiento económico y zonificación, aunque la zonificación representa la dimensión de mayor relación debido a que la planificación de los centros habitacionales está creciendo a medida que viene la migración urbana, sin embargo, la relación se presenta también con fragilidad porque también el crecimiento se da de manera informal.

Los hallazgos reafirman la necesidad de fortalecer la planificación urbana y la gestión del suelo, promoviendo políticas de vivienda accesible, servicios básicos especialmente agua y alcantarillado e instrumentos de ordenamiento territorial que garanticen un desarrollo urbano sostenible, inclusivo y equilibrado para toda la población.

Desde una perspectiva aplicada, la investigación aporta información útil para el diseño e implementación de estrategias de planificación urbana orientadas a equilibrar el crecimiento de la ciudad con la disponibilidad de vivienda adecuada, favoreciendo una gestión territorial más eficiente y sostenible en contextos de rápido crecimiento, así como viene sucediendo en el distrito de Chilca.

Se recomienda fortalecer la planificación urbana en el distrito de Chilca mediante planes de ordenamiento territorial que regulen la expansión informal y promuevan un crecimiento sostenible. Otra medida clave consiste en fomentar alianzas público-privadas para la producción de viviendas asequibles, aprovechando la capacidad del sector privado para generar proyectos habitacionales a gran escala, bajo regulaciones que aseguren precios accesibles y estándares de calidad.

AGRADECIMIENTOS

A la universidad Cesar Vallejo por el apoyo institucional para la participación en la presente conferencia.

A los docentes de la Universidad César Vallejo

REFERENCIAS

[1] M. Racovsky, «Urbanización descontrolada, una amenaza para la equidad y el medio ambiente,» Infobae, 24 diciembre 2024. [En línea]. Available: https://www.infobae.com/tendencias/2024/12/24/urbanizacion-descontrolada-una-amenaza-para-la-equidad-y-el-medio-ambiente/. [Último acceso: 15 febrero 2026].

[2] CEPLAN, «Análisis del crecimiento y expansión urbana a nivel nacional y el impacto a nivel regional,» marzo 2023. [En línea]. Available: https://geo.ceplan.gob.pe/uploads/Analisis_crecimiento_expansion_urbana.pdf. [Último acceso: 15 febrero 2026].

[3] R. Sánchez, «Déficit habitacional en países de América Latina y El Caribe,» Unión Interamericana para la Vivienda (Uniapravi), Julio-Septiembre 2024. [En línea]. Available: https://uniapravi.org/objetos/publicacion/MTE=/04092024111559.pdf. [Último acceso: 15 febrero 2026].

[4] J. E. Alarcón, «Planificación urbana en la gestión del ordenamiento territorial en un distrito de Lima Metropolitana, 2023,» *Prohominum,* vol. 6, nº 4, pp. 290-303, 2024.

[5] A. Rossbach, «La urbanización acelerada: claves para convertir la crisis en oportunidad,» ONU-Habitat, 13 enero 2025. [En línea]. Available: https://onu-habitat.org/index.php/la-urbanizacion-acelerada-claves-para-convertir-la-crisis-en-oportunidad. [Último acceso: 20 enero 2026].

[6] Naciones Unidas, «Informe de los Objetivos de Desarrollo Sostenible. Edición especial,» 2023. [En línea]. Available: https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/sustainable-development-goals/. [Último acceso: 15 febrero 2026].

[7] D. Salazar, «Estos son los países de América Latina con el mayor déficit de vivienda, según Hábitat para la Humanidad,» Bloomberg, 16 julio 2026. [En línea]. Available: https://www.bloomberglinea.com/latinoamerica/estos-son-los-paises-de-america-latina-con-el-mayor-deficit-de-vivienda-segun-habitat-para-la-humanidad/. [Último acceso: 03 agosto 2026].

[8] F. Gutiérrez, «El déficit habitacional en América Latina refleja problemas de calidad y acceso,» El Economista, 24 marzo 2026. [En línea]. Available: https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/deficit-habitacional-america-latina-refleja-problemas-calidad-acceso-20260324-805567.html. [Último acceso: 2 agosto 2026].

[9] D. Canchari, «Déficit habitacional en Perú supera los 1,9 millones de hogares, advierte ASEI [Econnomía],» Diario La República. Sección Economía , 08 mayo 2025. [En línea]. Available: https://larepublica.pe/economia/2025/05/08/deficit-habitacional-en-peru-supera-los-19-millones-de-hogares-advierte-asei-hnews-315252. [Último acceso: 16 febrero 2026].

[10] E. Gabriel-Campos y A. E. García-Rivero, «Análisis de los cambios de uso de tierra y sus dinámicas territoriales en la cuenca baja del río Chilca, Perú.,» *Ra Ximhai,* vol. 16, nº 4, pp. 209-227, 2020.

[11] L. Romero, «Chilca Desafía a Chancay: Nuevo Parque Industrial Surge como Competencia al Megapuerto,» Blog CEPEG. Sección noticias, 29 agosto 2024. [En línea]. Available: https://cepeg.pe/blog/chilca-compite-con-chancay-parque-industrial-vs-megapuerto/. [Último acceso: 26 enero 2026].

[12] Instituto Geofísico del Perú (IGP), «Mapa de Tipos de Suelo (SUCS): Chilca,» IGP, 2016. [En línea]. Available: https://catalogo.geoidep.gob.pe/metadatos/srv/api/records/56c19032-fb2f-4f78-82b1-021753d0e16c. [Último acceso: 30 enero 2026].

[13] A. Andersson, «Urbanization and linkages to smallholder farming in sub-Saharan Africa: Implications for food security,» *Global Food Security*, vol. 4, pp. 1-7, 2015.

[14] United Nations, «World Urbanization Prospects 2025: Summary of Results,» noviembre 2025. [En línea]. Available: https://desapublications.un.org/publications/world-urbanization-prospects-2025-summary-results. [Último acceso: 16 febrero 2026].

[15] Corporación Andina de Fomento, «Crecimiento urbano y acceso a oportunidades: un desafío para América Latina,» agosto 2017. [En línea]. Available: https://scioteca.caf.com/bitstream/handle/123456789/1090/RED%202017%20esp.pdf. [Último acceso: 16 febrero 2026].

[16] M. Mohd, «El futuro de la humanidad será urbano,» ONU-HABITAT, 18 noviembre 2022. [En línea]. Available: https://onu-habitat.org/index.php/el-futuro-de-la-humanidad-sera-urbano. [Último acceso: 15 febrero 2026].

[17] INEI, «Encuesta Nacional de Programas Presupuestales 2024. Déficit Habitacional,» 2024. [En línea]. Available: https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib2027/cap12.pdf. [Último acceso: 15 Febrero 2026].

[18] Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), «Sistema de Información Distrital para la Gestión Pública,» INEI, 2025. [En línea]. Available: https://estadist.inei.gob.pe/map. [Último acceso: 25 abril 2026].

[19] C. L. Polanía, F. A. Cardona, G. I. Castañeda, I. A. Vargas, O. A. Calvache y W. I. Abanto, Metodología de Investigación Cuantitativa & Cualitativa. Aspectos conceptuales y prácticos para la aplicación en niveles de educación superior, Lima: Institución Universitaria Antonio José Camacho / Universidad César Vallejo, 2020.

[20] INEI, «Población total estimada y proyectada al 30 de junio, por año, según sexo y grupo de edad, 2000-2025,» Instituto Nacional de Estadística e Informática, 2025. [En línea]. Available: https://www.inei.gob.pe/estadisticas/indice-tematico/poblacion-y-vivienda. [Último acceso: 25 abril 2025].

[21] R. Hernández-Sampieri y C. P. Mendoza, Metodología de la investigación: Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta, Ciudad de México: McGraw-Hill, 2018.

[22] M. F. Guerrero, «Consecuencias del impacto ambiental del crecimiento urbano en el sector suroeste del distrito de Sullana 2022 [Tesis de maestría, Universidad César Vallejo],» 2022. [En línea]. Available: https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/101874. [Último acceso: 20 agosto 2025].

[23] D. Cruz, «Déficit habitacional y su relación con políticas de vivienda techo propio en Santa Clara, Ate Vitarte 2018 [tesis de maestría, Universidad César Vallejo],» 2018. [En línea].

Available: https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/101874. [Último acceso: 16 agosto 2025].

[24] J. M. Huamán y R. A. Ruiz, «Publicación: Conjunto residencial aplicando arquitectura flexible en el distrito de Cercado de Lima, Lima [Tesis de titulación, Universidad Ricardo Palma],» 2024. [En línea]. Available: https://repositorio.urp.edu.pe/entities/publication/e86bb952-d162-48c8-8bcc-e026343f1c88. [Último acceso: 30 enero 2026].

[25] C. E. Galvez y J. J. Rufino, «Viviendas sociales y déficit habitacional a causa del crecimiento poblacional en el distrito de Castilla – Piura [Tesis de titulación, Universidad César Vallejo],» 2023. [En línea]. Available: https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/131215. [Último acceso: 15 febrero 2026].

[26] E. M. Gamarra, «ANÁLISIS DEL DÉFICIT HABITACIONAL DE LOS TRABAJADORES DEL SECTOR 10- MICROEMPRESAS Y PROPUESTA DE VIVIENDA SOCIAL PROGRESIVA, VIÑANI, DISTRITO CGAL, TACNA 2023 [Tesis de titulación, Universidad Privada de Tacna]],» 2023. [En línea]. Available: https://alicia.concytec.gob.pe/vufind/index.php/Author/Home?author=Gamarra+Rodr%C3%ADguez%2C+Elizabeth+Milagros. [Último acceso: 12 enero 2026].

[27] A. Rivas, «Medir la carencia, construir la necesidad: Déficit habitacional en Chile. Una mirada histórica [Tesis doctoral, Universidad de Chile],» 2021. [En línea]. Available: https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/187363. [Último acceso: 30 enero 2026].

[28] C. Zhong, R. Hu, M. Wang, W. Xue y L. He, «The impact of urbanization on urban agriculture: Evidence from China,» *Journal of Cleaner Production*, vol. 276, p. 122686, 2020.