

## ESTUDIO DE CASO 140<sup>1</sup>

### Parceleros y su resistencia por la tierra ante la urbanización Punchauca, Carabayllo, Lima

*“Ya vamos resistiendo más de diez años a las inmobiliarias. Aunque a los gobiernos no les preocupa el agro, a nosotros sí. Para nosotros es importante porque de eso vivimos”  
(Ysolina Chavarría, productora de Punchauca).*



*Ysolina Chavarría, parcelera de Punchauca, Carabayllo*

### Ubicación geo referencial

Carabayllo se encuentra ubicado al noreste de Lima Metropolitana, Perú, específicamente en la parte baja del valle del Chillón. Sus coordenadas son 11° 40' 09"

---

<sup>1</sup> Éste es el estudio de caso 140 del Movimiento Regional Por la Tierra y Territorio, que tiene el objetivo de recopilar 1.000 casos de acceso a la tierra y territorio en Sudamérica.

y 11° 54' 22" de latitud sur y 76° 48' 11" y 77° 05' 29" de longitud oeste. Las características de su suelo permitieron que buena parte del siglo XX y en la actualidad, aunque en menor medida, pueda desarrollar la producción agrícola en su valle. El sector agrícola ocupa un área de 34.688 hectáreas y ha mantenido una dinámica constante.



Punchauca es uno de sus centros poblados y se encuentra situado a la margen izquierda de la parte baja del río Chillón, en el kilómetro 26.5 de la carretera a la provincia de Canta. Su territorio donde se encuentra perteneció en tiempos prehispánicos al señorío de Collique, pero con la imposición de la Colonia<sup>2</sup>, estas tierras pasaron a manos de Nicolás de Rivera "El Viejo", primer alcalde de Lima, luego a manos de diferentes hacendados hasta la década del setenta del siglo XX en que se llevó a cabo la Reforma Agraria.

## Clasificación del caso

### Resistencia por la tierra en contextos de urbanización

Punchauca ha pasado por varios modelos de tenencia de tierra, desde el modelo de hacienda hasta el modelo inmobiliario, pasando por los modelos cooperativo y parcelario. En la actualidad se encuentra en un acelerado proceso de urbanización, lo que ha significado una pérdida sustancial de tierras agrícolas periurbanas, con

<sup>2</sup> Existe una casa hacienda quedó por mucho tiempo en situación de completo abandono, recién desde el 2015, el Estado, mediante el Ministerio de Cultura, viene asumiendo responsabilidad de su restauración, producto de las exigencias del movimiento social y profesionales vinculados a las ciencias sociales y humanas. Punchauca es un modelo de arquitectura rural del s. XVIII, y fue construida sobre las bases de una huaca. Etimológicamente Punchauca vendría de voces quechuas: *Punchau*, día con sol y *huaca*, lugar de adoración. Existen piezas de la casa hacienda que se encuentran en casa de parceleros.

repercusiones en el estilo de vida de sus habitantes, en su estructura espacial y en la organización del trabajo de los pobladores, la reducción de empleo para los jornaleros es una realidad evidente.

El espacio periurbano del centro poblado de Punchauca vive un escenario de dispersión urbana y diferenciación socioespacial, en que interactúan diferentes actividades y prácticas, como la producción agropecuaria y el desarrollo de programas inmobiliarios.

La realidad de los parceleros que fueron beneficiarios de la Reforma Agraria es compleja y diversa: algunos parceleros vendieron sus tierras unos años después de haber recibido las tres o cuatro hectáreas con la parcelación de la cooperativa en los ochenta, durante los gobiernos de Fernando Belaunde (1980-1985) y Alan García (1985-1990); otros no pudieron cultivar sus tierras por falta de recursos económicos y tuvieron que arrendarlas.

Con el avance de la urbanización, en estos años que va del siglo XXI, muchos parceleros optaron por la venta de sus parcelas a las empresas inmobiliarias, otros incluso formaron alianzas con estas empresas que desarrollan programas inmobiliarios, generando espacios de disputa de intereses. Sin embargo, en todo este escenario también existe el caso de parceleros y parceleras que vieron la necesidad de resistir a la venta de sus tierras agrícolas para la lotización y tomaron, en ese sentido, diferentes mecanismos, entre ellos la producción agrícola directa y la formación de una asociación de productores.

Aquí presentamos el caso de Ysolina Chavarría Quispe, una parcelera que nació en 1960 y creció en las entonces haciendas de Caudivilla, Huacoy y Punchauca. Ella resiste a vender sus tierras agrícolas a las empresas inmobiliarias debido a ciertas motivaciones y sentidos adquiridos por su relación con la tierra y el campo. Ysolina es productora y promotora de productos orgánicos o agroecológicos, la agricultura es fuente de su supervivencia familiar. Viene resistiendo a la presión de las inmobiliarias

por más de diez años, es decir, desde el 2007 en que se inició el *boom* inmobiliario en Punchauca, expresado en la acelerada lotización de áreas agrícolas para el desarrollo de programas inmobiliarios.

La producción agrícola que realiza es dos veces al año y se centra sobre todo en productos de panllevar<sup>3</sup> como perejil, yerba buena y lechuga, aunque algunas veces también cultiva maíz. Vende sus productos a los mayoristas quienes distribuyen en los grandes mercados de la ciudad de Lima como Santa Anita, La Parada, La Cumbre y el Mercado Central de El Progreso.



*Producción agrícola en procesos de urbanización: Punchauca*

En esta narrativa también buscamos articular otras experiencias que muestran similares características de resistencia, es decir, mantener sus parcelas para la producción agrícola frente a la presión inmobiliaria. No obstante, muchos de los

---

<sup>3</sup> Desde tiempos de la colonia hasta fines del siglo XIX, se denominaban “tierras de panllevar” los terrenos destinados a la siembra. Actualmente, en Guatemala y Perú, panllevar es el conjunto de productos agrícolas de primera necesidad.

dueños de las tierras si bien mantienen resistencia a la venta de sus parcelas, han optado por arrendar sus tierras, es el caso doña Modesta Velarde y don Aquilino Gaspar, comuneros apegados al lugar. Sin embargo, sin dejar de lado el caso de los demás parceleros que mantienen resistencia, nos centraremos en el caso de Ysolina, quien sí produce de manera directa sus tierras como fuente principal de subsistencia familiar. La producción agrícola le permite educar a sus nietos y cubrir los distintos costos de la vida doméstica.

A diferencia de los otros dos valles de Lima (Rímac y Lurín), es bastante conocido que el valle del Chillón aún mantiene territorios agrícolas considerables, por lo que ciertos profesionales ligados al agro y la biología se han interesado en apoyar a los parceleros en asistencia técnica para la mejora de la producción y en la promoción de la agricultura orgánica. Desde el 2014, los parceleros dedicados a la producción agrícola, están organizados como Asociación de Productores Orgánicos del Valle del Chillón, organización dedicada principalmente a la producción, promoción y comercialización de productos orgánicos, con un enfoque de autogestión. Agrupa a cerca de cuarenta parceleros productores, sea en pequeña o mediana escala.

Es un mecanismo de permanencia en el campo que en los últimos tiempos se torna cada vez más complicado por el desbordante avance de la urbe, sin embargo, existen casos como los que presentamos aquí que recuperan la importancia del cultivo de la tierra.

## **Características demográficas y culturales**

El distrito de Carabayllo se caracteriza por tener una población mayoritaria joven, 125.010 habitantes, más de la mitad de la población total, cuenta con menos de 30 años.

Las cifras oficiales evidencian que el crecimiento de la población urbana en el Perú es cada vez mayor. El 74% de los peruanos reside en zonas urbanas, en tanto que Lima se

proyecta como la región con mayor densidad poblacional (de 274.2 hab./km<sup>2</sup>), muy por encima de la densidad poblacional del país que es de 23.7 hab. /km<sup>2</sup>.

Según proyecciones del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), para el 2015 Lima Metropolitana integró a 9 millones 886 mil 647 habitantes, con ocho distritos que superan los 400 mil habitantes: San Juan de Lurigancho, San Martín de Porres, Ate, Comas, Villa El Salvador, Villa María del Triunfo, Callao y San Juan de Miraflores, la mayoría ubicados en la provincia de Lima. Si hacemos una revisión histórica, la población creció de manera exponencial desde la segunda mitad del siglo XX. Por ejemplo, de 28.827 en 1972 pasó a 301.978 en 2015.

Estas tendencias de urbanización evidencian la forma de cómo las actividades agrícolas son reemplazadas por otras actividades propias de una sociedad urbana. Lima en su origen fue una hacienda. El valle del Chillón en el siglo XVIII, por ejemplo, estaba formado por 49 haciendas, que pasaron por dueños diferentes y que luego se convirtieron en haciendas capitalistas. En las primeras décadas del siglo XX, el valle del Chillón predominantemente rural era visto como “lejano”, pero donde existía el mayor número de fundo de los tres valles de Lima, así como narran Burga y Flores Galindo:

"Según el censo de las provincias de Lima y Callao de 1920, en los alrededores de Lima se encontraban 138 fundos, estando la mayoría ubicados en los que era entonces el “alejado” valle de Carabayllo. Pero no faltaban en Magdalena (dieciocho fundos), Miraflores (nueve), San Miguel (tres) y Surco (treintaicuatro). Fue a partir de 1920 que comenzaron a ser invadidos estos espacios rurales. El cemento y el asfalto inician su marcha incontenible sobre los campos de cultivo. A fines del siglo XVIII, Lima había ocupado apenas 456 hectáreas (ha); en 1908 se había triplicado a 1.292 ha y en 1931 llegaron a más de 2.000” (Burga y Flores 1991: 13).

Punchauca, en la actualidad, al igual que Carabayllo en general, cuenta con una población de origen migrante, en especial de Ayacucho, Piura, Huancavelica, Huancayo,

Canta y Áncash. En términos culturales, hoy esto se evidencia también a través de la variedad de expresiones artísticas como la música y el baile<sup>4</sup>. Muchas personas de otras regiones del país llegaron en calidad de peones a trabajar en las diversas haciendas del valle del Chillón. Por ejemplo, los padres de Ysolina son de Tayacaja (Huancavelica) y Pomabamba (Áncash), aunque ella nació en Lima. En tanto, Modesta Velarde y Aquilino Gaspar, otros pobladores del lugar, migraron por trabajo de las diversas provincias de la región Ayacucho.

Por su parte, Modesta Velarde, otra de las comunarias que se resisten a vender sus tierras, aún recuerda aquella tarde de 1960 en que tres hombres llegaron a Pampa de Quinoa, pueblo de Ayacucho, región del sur peruano, buscando reclutar a gente para trabajar en las cosechas de algodón en las haciendas de Punchauca, Caudivilla y Huacoy, ubicadas en el valle del Chillón, que por entonces se encontraban administradas por el Banco de Crédito. Los contratistas recorrieron diversos pueblos y anotaron a la cantidad de gente que consideraron necesaria y la trasladó en tres ómnibus hasta las haciendas. El acuerdo consistía en que la actividad que realizarían como peones tendría una duración de tres meses y luego retornarían a sus pueblos. Doña Modesta quiso retornar a Ayacucho pero su esposo no quiso, finalmente conversaron con el administrador de la hacienda para quedarse como trabajadores estables. Todos sus hijos nacieron en Lima y, a diferencia de ella, sus actividades económicas no necesariamente están asociadas actualmente al trabajo de la tierra, sus vidas cotidianas están ligadas a otro tipo de empleos en la ciudad.

El Censo de Población y Vivienda de 2007 señala que la población económicamente activa (PEA) del distrito de Carabayllo está constituida por 89.288 habitantes; liderada por el grupo de edad de 30 a 44 años (34.447), seguido por la población de 19 a 29 años (32.613). Es una evidencia de que la PEA predominante está conformada por la población joven. Si vemos desde el nivel ocupacional, la mayoría (23%) de la

---

<sup>4</sup> Ysolina Chavarría recuerda que el administrador de la hacienda Enrique Dibós era generoso con sus trabajadores y organizaba para ellos fiestas y concursos de huaylas, baile propio del centro del Perú.

PEA del distrito se dedica al rubro de trabajos no calificados: servicios, peones, vendedores ambulantes y afines (20, 732); seguido por trabajadores personales, comerciantes y trabajadores del mercado, que corresponde al 18% de la PEA (16, 042 pobladores). En tercer lugar se encuentra los obreros de construcción, confección, papel, fábricas, con al 15% de la PEA (Pimentel 2017a).

Entre los últimos lugares (2% de la PEA) se encuentra aquellos ubicados en la actividad agrícola, agropecuaria y pesquera. La mayoría de la población joven no está asociada a la producción agropecuaria y esto determina la dinámica social y económica de Punchauca.



*Puesto de Salud de Punchauca, Carabayllo, Lima*

La población de Punchauca, al igual que muchos asentamientos urbanos de Carabayllo, todavía no tiene acceso a agua potable ni desagüe, pero tienen acceso a servicios de telecomunicación y a educación. Existe en el lugar una escuela nacional<sup>5</sup>

<sup>5</sup> I.E. N°8163 Santiago Apóstol de Punchauca.

de primaria y otro privado<sup>6</sup> con tres niveles: inicial, primaria y secundaria. No obstante, la mayoría de los estudiantes estudian la secundaria en otros colegios<sup>7</sup> del distrito, y el nivel superior estudian en otras instituciones de la ciudad. Los parceleros, a diferencia de las nuevas generaciones, tienen solo primaria, secundaria incompleta y en algunos casos secundaria completa. En cuanto al acceso a salud, en el lugar existe un puesto de salud que es establecimiento del primer nivel de atención, que desarrolla actividades de atención integral de salud de baja complejidad, sobre todo en los aspectos preventivo-promocionales<sup>8</sup>. Para atenciones más complejas, son derivados al hospital Sergio Bernalles.

## Historia de la demanda y estrategia de acceso

### El peso de las inmobiliarias

El inicio del siglo XXI estuvo marcado por un intenso crecimiento de Lima Metropolitana y la reducción de áreas agrícolas, debido al proceso conocido como el “boom inmobiliario” y al surgimiento de nuevos asentamientos urbanos. Las empresas inmobiliarias adquirieron significativa importancia en la extensión de la urbe limeña y en la transformación periurbana de Carabayllo, por ambos márgenes del valle del río Chillón, sobre todo en el cambio de uso de zonas agrícolas para la construcción de viviendas urbanas. La inserción de las inmobiliarias en Punchauca empezó en el 2007; las empresas que llegaron fueron las mismas que urbanizaron los terrenos agrícolas de Santo Domingo, Caudivilla y Huacoy, ubicados al sur del centro poblado en mención. Empezaron a comprar tierras a los parceleros bajo diferentes mecanismos, una mediante alianzas donde una parte de la ganancia es para el parcelero y la otra para la empresa inmobiliaria encargada de la promoción del lote. No obstante, éstas generaron efectos en diversos aspectos de la vida social así como en cuestiones ambientales. Se

---

<sup>6</sup> I.E.P. San Antonio de Punchauca.

<sup>7</sup> Sobre todo en las instituciones educativas José María Arguedas, Ciro Alegría y Raúl Porras Barrenechea.

<sup>8</sup> Véase Ministerio de Salud (1997) “Normas técnicas para el mantenimiento y conservación de la infraestructura física de los establecimientos de salud del primer nivel de atención”.

generaron tensiones al interior del tejido familiar y entre los propios parceleros debido a que existen unos que están de acuerdo con el proceso de urbanización y la venta de sus parcelas a las inmobiliarias y otros que muestran su rechazo a vender tierras agrícolas.

Indudablemente, no todos los parceleros se encuentran en la misma situación, sea por asuntos etarios o por los diferentes modos de entender el proceso de desarrollo urbano. La mayoría de ellos actualmente tiene más de setenta años, mientras que otros se trasladaron a vivir a otras partes de la ciudad de Lima, de tal modo que el poder de decisión sobre el destino de la tierra ha quedado en manos de sus hijos. Pero los estilos de vida y la experiencia cotidiana de los hijos no están necesariamente vinculados a la actividad agropecuaria, sus prioridades no giran en torno al cultivo de la tierra. Existen casos en que los hijos constituyeron empresas inmobiliarias, convirtiendo sus propias viviendas en espacios de promoción del lote.

### **La resistencia**

Sin embargo, en este escenario de disputa, hay presencia de parceleros que resisten frente al avance de la urbanización y a la venta de sus tierras agrícolas, cuyas motivaciones son diversas. Aquilino Gaspar, natural de Ayacucho, y quien llegó a la entonces hacienda de Punchauca a mediados del siglo XX, tiene razones ético-políticas para no vender sus parcelas. Vincula las tierras agrícolas con las luchas reivindicativas de largos años para que las tierras en dominio de hacendados pasen a manos de campesinos mediante la constitución de la Cooperativa Agraria de Producción.

“La gente no valora lo que hemos luchado para tener estas tierras. Son los hijos los que no valoran, ellos no han sufrido como nosotros. Tenemos que cuidar nuestras tierras. Yo no venderé mis parcelas por nada del mundo. ¿Qué va ser de la ciudad y de mi familia si desaparecen estas tierras, de dónde van a salir los alimentos para la gente?”, relata Aquilino quien actualmente tiene 80 años.



*Área agrícola de maíz*

Las razones ético-políticas de Aquilino Gaspar se extienden a la preocupación que tiene por el abastecimiento de alimentos a la ciudad. Sin duda, el avance de la urbanización implica la reducción cada vez más intensa de la producción agropecuaria, lo que a su vez esto causa inconvenientes en la provisión alimentaria de Lima, la cual cada vez más depende de otras regiones, especialmente del centro del Perú.

La mayoría de los parceleros son personas de tercera edad, sus fuerzas vitales ya no son las de antes para trabajar sus tierras, tienen también dificultades de capital, porque cultivar implica una inversión considerable: alza de químicos, falta de semillas y el pago por agua de riego al Ministerio de Agricultura. Incluso en esas condiciones no desean que sus parcelas sean lotizadas para convertirse en viviendas y algunos de ellos optaron por mantener sus tierras mediante el sistema del arriendo para la producción agrícola, por un lapso de seis o doce meses, con una renta que puede variar entre tres a cuatro mil soles por semestre. A sujetos con estas características de resistencia es lo

que Carlos Morales (2005) ha denominado como propietarios patrimonialistas, esto es, sujetos sin ninguna presión personal para la venta inmediata de sus terrenos.

Ysolina Chavarría Quispe, de padre ancashino y madre huancavelicana, nació, creció y trabajó en la hacienda, por lo que también fue beneficiaria de la reforma de agraria. Ella manifiesta la importancia que tiene para ella y su familia seguir cultivando sus tierras, así como las condiciones y situaciones del por qué otros deciden alquilar o vender:

“Además de Velasco, otros gobiernos que luego han entrado nunca se han preocupado por el agro, no les importa, nosotros toda la vida nos hemos dedicado al campo pero no tenemos apoyo. Ollanta (Humala) hizo algo bien con el programa Pensión 65<sup>9</sup>, pero es para gente de la sierra principalmente, por los menos ha hecho algo, otros gobiernos, como de Alan, Fujimori, Toledo, no han hecho nada por nosotros. La mayoría de los comunarios alquila sus parcelas porque no es rentable y no tiene recursos suficientes para sembrar, sembrar es gasto y a veces no recuperas lo que has invertido, por eso alquilan o venden sus parcelas. Pero yo no vendo, tampoco alquilo, porque no tengo de qué más vivir, mis nietos se educan de lo que saco de la chacra, vivimos de esto”.

La producción central de los parceleros está orientada a productos de panllevar, es decir, productos de primera necesidad: cebolla, lechuga, perejil, culantro, rabanito, orégano, nabo, apio y yerba buena, que son vendidos en el propio campo a los mayoristas que llegan al lugar en camiones, ellos se encargan de distribuirlos en los grandes mercados de Lima Metropolitana, especialmente en los mercados mayoristas de La Parada, Santa Anita y La Cumbre, ubicados en los distritos de la Victoria, Santa Anita y Carabayllo, respectivamente. Ysolina señala que los productos de panllevar recién se cultivan desde el momento de la parcelación, durante la época de Cooperativa solo se producían maíz, algodón y algunos tubérculos como la papa y el camote.

---

<sup>9</sup> Pensión 65 es un programa social creado durante el gobierno de Ollanta Humala Tasso (2011-2016), entrega una subvención económica a adultos que superan los 65 años y que viven en condiciones de extrema pobreza.

Existen algunas tensiones entre exparceleros con las inmobiliarias por cuestiones de incumplimiento de los pagos por la compra de sus terrenos, pero nunca han llegado a un conflicto mayor ni a ningún proceso judicial, han podido llegar a un consenso, pero siempre pesan las reglas de juego de las empresas inmobiliarias, una proporción mayor de las ganancias por la venta de los lotes es para ellas y una menor para el dueño de la parcela.

Los parceleros que no muestran interés de vender sus tierras no tienen mayor relación con las inmobiliarias, sin embargo, la molestia que ha generado es por los efectos de contaminación del avance de la urbanización. Ysolina señala que tuvo problemas con Agua Azul y Sedapal<sup>10</sup> porque finalmente no le quisieron pagar por un terreno donde hicieron uno de los 26 pozos para hacer uso de las aguas del subsuelo, pero nunca tuvo mayores problemas con las inmobiliarias:

“Siempre vienen las inmobiliarias, te quieren persuadir, te presionan, pero la decisión es de cada parcelero, si no quieres vender no te pueden obligar, tienes que ponerte fuerte. Yo siempre les digo que no venderé mis tierras, ya voy cerca de diez años que van pidiéndome que les venda, mi esposo tampoco quiere vender, dice ¿de qué vamos a vivir si vendemos nuestras tierras?, nosotros siempre hemos vivido de esto, de la chacra”.

Los parceleros productores tienen a la agricultura como base de supervivencia, se suma la acrianza de animales menores como gallina y codorniz. Los costos de la vida doméstica y la educación de sus hijos y nietos dependen de lo que genera la producción agrícola.

Modesta Velarde, parcelera de Punchauca, enfatiza la importancia que tuvieron sus parcelas para mantener a sus hijos. Pero ahora debido a la falta de capital, arrienda sus tierras a empresarios agrícolas:

---

<sup>10</sup> Ver en el capítulo de Conflictos y aspectos legales.

“Querían comprarme mis chacras pero yo les digo que todavía no voy a vender, así nomás estoy pasando. No creo que vaya a vender. Para abajo ya está todo vendido. Caudivilla ya no hay chacra, Huacoy también ya está cerrando. Las inmobiliarias siempre vienen, ellos no se dejan. Acá también tenemos ya pocas chacras. Ese tiempo en Caudivilla ellos han vendido barato, no sé cuánto habrán vendido ellos más antes, creo dos dólares y medio el metro cuadrado, así nomás han acabado. Ahora cómo estará el precio del lote, yo tampoco no sé. Yo alquilé mis chacras para que sigan sembrando y no me molesten las inmobiliarias. Cada seis meses nomás renuevan, yo estoy alquilando. Una persona agarró dos hectáreas y otro señor, una hectárea. Con eso hago yo para comer, para curarme cuando estoy mal, para algo pues. Por el arriendo también no pagan mucho, pagan poco, tres mil en seis meses. Yo estoy alquilando y así estoy bien”.






*Contraste entre producción agrícola y expansión urbana en Punchauca*





En Punchauca aún existen algunos terrenos de la cooperativa, alrededor de cuatro hectáreas, pero vienen siendo usados principalmente por los dirigentes, no existe una sólida organización que permita la producción agrícola colectiva como sucedía antes de

la parcelación en los ochenta. Se denuncia que se trata de una élite dirigencial la que controla esas propiedades de la cooperativa, sea mediante arriendo o venta ilegal.

Otras dos organizaciones que sí tienen presencia son la Junta de Regantes del Chillón y la Asociación de Productores Orgánicos del Chillón. La primera tiene como rol fundamental solucionar algunas problemáticas vinculadas al uso racional del agua, cuando las inmobiliarias quieren ocupar territorios por donde pasan acequias, esta organización busca formas de solucionar y hace que los parceleros puedan tener buen acceso al agua para sus parcelas agrícolas. La segunda ha sido formada de manera reciente, los parceleros productores se organizaron para promover la producción orgánica y distribuir sus productos en los diversos restaurantes y mercados de la ciudad.

### LÍNEA DEL TIEMPO

	1974	Reforma Agraria y formación de la Cooperativa Agraria de Producción (CAP).
Parcelación de la cooperativa.	1980	
	2000	Instalación de Consorcio Agua Azul en Punchauca.

Exigencias de la población de Punchauca para que SEDAPAL les instale agua entubada.	2001	
	2007	Boom Inmobiliario y el inicio de la resistencia de familias parceleras.
Parceleros exigen evitar contaminación de las acequias por programas inmobiliarios	2008	
	2014	Creación de la Asociación de Productores Orgánicos del Valle del Chillón

## Aspectos legales del acceso y control de la tierra

### Cooperativa y parcelación

El gobierno militar del general Juan Velasco Alvarado (1968-1975) llevó adelante una política que significó un cambio importante en la estructura de la propiedad de la tierra en Perú, abolió la propiedad de los hacendados en beneficio de los campesinos jornaleros y la formación de una propiedad colectiva. Como parte de este proceso, en el valle del Chillón se dieron importantes transformaciones, indudablemente, cargados de muchos eventos de resistencia por los administradores de las haciendas a la afectación de las tierras por la Reforma Agraria. Por estas situaciones, la aplicación de esta política de Estado en Punchauca, y en el valle del Chillón en general, recién se daría en 1974 y

las haciendas pasaron a convertirse en Cooperativas Agrarias de Producción (CAP). Durante el segundo gobierno de Fernando Belaunde Terry cambiaron de denominación, pues, pasaron a ser Cooperativas Agrarias de Trabajadores (CAT), y finalmente terminaron denominándose Cooperativas Agrarias de Usuarios (CAU) durante el primer gobierno de Alan García Pérez (1985-1990) (Quispe y Tacunán 2011), que llevaría a la parcelación y el cambio nuevamente respecto a la estructura de la tenencia de la tierra, de propiedad colectiva a individual.

A lo largo del valle del Chillón se constituyeron catorce Cooperativas Agrarias de Producción (CAP), de las cuales Caudivilla-Huacoy-Punchauca fue la más grande, tanto en términos territoriales como en número de socios (Valcárcel y Lumbreras, 1997). Su constitución significó la producción común de la tierra donde los administradores eran los propios jornaleros.

El sistema cooperativo empezó a sufrir una desestructuración con la caída del gobierno militar de Juan Velasco Alvarado y esto se profundizó durante el segundo gobierno de Fernando Belaunde Terry. Los mismos socios empezaron a exigir la parcelación de las tierras. Los dirigentes empezaron a perder peso y las posibilidades de un buen manejo de la Cooperativa fue cada vez menor, por lo que terminaron decidiendo distribuir las tierras y constituir la propiedad individual.

Hasta inicios de la década del noventa, casi todos los parceleros, aproximadamente 120, seguían produciendo sus tierras, cuyos productos de pan llevar (perejil, lechuga, nabo, cebolla, culantro,) eran distribuidos en los mercados de la ciudad de Lima, especialmente en los mercados mayoristas de La Parada y La Cumbre. Muchas veces ellos mismos distribuían en los puestos de venta de los mercados de Carabayllo. A finales de esa década, durante el gobierno de Alberto Fujimori, una buena cantidad de parceleros empezaron con el sistema de arriendo, recibiendo una renta anual o semestral, dependiendo del acuerdo con los que alquilaban sus tierras. Esta práctica es vigente hasta hoy en día, pero en parte tiene también propósitos específicos vinculados a la

resistencia por parte de los parceleros a la venta de sus tierras a las inmobiliarias y está asociado sobre todo a la falta de capital y medios de producción para cultivar ellos mismos, ya que el cultivo en cada hectárea implica una inversión de dos a tres mil soles y una ganancia de mil quinientos a dos mil soles en un lapso de seis a ocho meses. Entonces, muchos parceleros razonablemente ven poco rentable seguir produciendo.

### **Consorcio Agua Azul en Punchauca**

Pero la amenaza de la urbanización no es la única que asechó a este centro poblado. El 7 de abril del año 2000, el Estado dio en concesión el Proyecto Chillón al Consorcio Agua Azul S.A, por un periodo de 27 años. Esto implicó la construcción del reservorio y la perforación de 26 pozos con tubos gruesos a una profundidad de 120 metros para el abastecimiento de agua potable en las poblaciones de Lima Norte que comprende los distritos de Ancón, Carabayllo, Comas, Puente Piedra y Ventanilla (Pimentel 2017a). Al menos 15 familias vendieron sus tierras a la empresa Agua Azul. El reservorio cubre un terreno de 43 hectáreas y se encuentra a 300 metros sobre el nivel del mar.

La construcción del reservorio generó respuestas colectivas de rechazo por los efectos negativos que generaría en la producción agrícola. La más notoria fue en 2003, cuando la población realizó una marcha hasta Sedapal exigiendo canon por el agua y la conexión de pilones en todas las viviendas.

Actualmente, este consorcio produce agua potable para el Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima (Sedapal) y abastece a los distritos mencionados arriba, y no así al centro poblado de Punchauca en que la población tiene como fuente de abastecimiento de agua a los camiones cisternas y algunas familias hacen uso de agua entubada.



*Asistencia de agua con camión cisterna a viviendas del Centro Poblado de Punchauca.*

## Desaparición de los puquios

Los vecinos del lugar señalan que antes de la construcción del reservorio obtenían agua de sus pozos a tres o cinco metros de profundidad. Incluso muchas familias de El Progreso y otras zonas de Carabayllo acostumbraban lavar sus ropas y disfrutar los fines de semana en los *puquios*, más aún en fechas especiales y feriados. Los ganados caprinos, vacunos y ovinos también podían establecerse en estas partes para poder aprovechar el pasto que crecía alrededor de los puntos de agua, por lo que el pastoreo era una de las actividades que se desarrollaba en los humedales que rodeaban los puquiales.

La desaparición de los *puquios* en esta parte del valle del Chillón significó la desaparición de un espacio de socialización e integración. A partir de ello, la misma producción

agrícola tuvo una productividad cada vez menor, y con ello la decisión de una buena cantidad de parceleros de cambiar de actividad y de vender sus tierras.

### **Especulación inmobiliaria**

La ausencia de un proyecto de ciudad, la falta de una Ley de suelo y la apropiación de la lógica mercantil de las políticas económicas neoliberales, son algunos de los factores que motivan la especulación inmobiliaria, el acelerado proceso de urbanización y el tráfico de terrenos tanto en áreas de comunidades campesinas<sup>11</sup> aledañas como en territorios agrícolas periurbanos como Punchauca. Por ejemplo, en verano de 2012 se llevó a cabo una invasión en las áreas aledañas que derivó en la formación de una asociación de vivienda y con los años sufrió fracturas como efecto de las disputas internas y con los traficantes especializados por terrenos. Esto permitió la formación de nuevas asociaciones de viviendas<sup>12</sup>; pero al mismo tiempo alimentó exponencialmente la especulación del suelo urbano por quienes promocionan programas de vivienda, los precios del lote pueden subir dependiendo de cada inmobiliaria. Actualmente los precios oscilan entre 350 a 400 dólares el metro cuadrado.

El Perú en la actualidad no cuenta con un plan de desarrollo urbano, existen planes puntuales pero no uno que rijan el desarrollo de la ciudad. La tenencia y formalización de una propiedad es mediante una constancia municipal. El cambio de uso es también firmado por el gobierno municipal, lo que puede llevar a una relación clientelar. Los parceleros de Punchauca manifiestan que el gobierno municipal permite la lotización de los terrenos agrícolas a las inmobiliarias sin los estudios técnicos necesarios para el cambio de uso, visa el plano y da el visto bueno sin un estudio serio y muchas veces permite la lotización sin cambiar el uso del suelo, lo que hace que las empresas

---

<sup>11</sup> Véase Pimentel (2017a y 2017 c).

<sup>12</sup> La primera asociación de vivienda se denominó El Mirador Nadine Heredia y los que surgieron como efecto de su ruptura: Asociación Juventud Solidaria de Carabayllo y Asociación de Pobladores El Mirador Don José de San Martín de Punchauca.

inmobiliarias puedan sacar provecho y comprar a los parceleros todas las tierras posibles. No existe normativa que prohíba la venta de terrenos agrícolas. La compra y venta se realiza en una Notaría sin mayores restricciones, solo depende que las partes, representante de la empresa inmobiliaria y el parcelero, estén de acuerdo.



*Casetas de empresas inmobiliarias que desarrollan programas de vivienda*

Con la parcelación, cada parcelero recibió de la cooperativa una constancia de posesión. Posteriormente inscribió su propiedad en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos.

Se presentaron algunos conflictos y tensiones entre los parceleros y los dirigentes de la cooperativa, fundamentalmente debido a que la elite dirigencial nunca presenta balances sobre los manejos de las cuatro hectáreas que dejaron para la cooperativa. Manifiestan que incluso los dirigentes trafican terrenos, buscan los terrenos vacíos, es decir, los que no están ocupados, para venderlos con fines de provecho personal. Son estas razones las que han permitido que los parceleros ya no puedan recurrir a las

convocatorias de los dirigentes de la cooperativa y más bien tratar de establecer otro de tipo de organización que agrupe a los productores.

### **Desplazamiento de trabajadores agrícolas por la urbanización**

Muchos pobladores del distrito de Carabaylo laboran como jornaleros en las tierras agrícolas del valle del Chillón. La descentralización de las actividades productivas está referida a la existencia de nuevas lógicas económicas. Las funciones de la actividad agrícola y ganadera son interferidas y desplazadas por otras actividades inmobiliarias, el ocio, el tráfico de terrenos y la industrialización. Así, muchas parcelas lotizadas se vienen convirtiendo en centros campestres donde los fines de semana y feriados organizan eventos deportivos y la presentación de grupos musicales.

La pérdida de empleo en los espacios periurbanos está referida a la manera de cómo los sujetos que laboraban en estas tierras agrícolas tienen que desprenderse por asuntos de expansión urbana e ir a las zonas más profundas del valle del Chillón donde aún permanece en gran medida la producción agrícola. La readaptación a nuevos escenarios laborales muy dinámicos y cambiantes no es nada sencillo. El nuevo escenario muestra opciones limitadas a los jornaleros. Otra de las posibilidades es la inserción a labores propias de la urbe, es decir, como comerciantes, albañiles, ambulantes, entre otros. Esto evidencia que la urbanización no implica solo una transformación espacial sino también es la formación de nuevos estilos de vida, implica cambios sociales, políticos, económicos, culturales, e incluso socio-ambientales.

Los distintos pueblos que vinieron desarrollándose en el valle del Chillón (Chocas, Caballero, Huatocay, El Olivar, Trapiche, Zapán, etc.), y que hasta los setenta fueron centro de administración de las haciendas, se van uniendo a la gran ciudad Metropolitana de Lima. Estos distintos centros poblados a lo largo de valle del Chillón constituyen fragmentos que luego son absorbidos por la expansión urbana de la ciudad capital, cuyas dinámicas cambian las funciones territoriales de las áreas que

sirvieron para la producción primaria y reducen oportunidades laborales a personas vinculadas al trabajo del campo.

Al desplazarse los jornaleros a las partes más profundas del valle del Chillón, hace que los productores agrícolas de Punchauca ya no puedan tener muchas opciones para contratar peones, en consecuencia, el costo por fuerza de trabajo aumentó en la última década. Ahora los jornaleros son contratados en su mayoría por empresarios agrícolas que alquilan las tierras de los parceleros del valle: “Antes acá contratábamos trabajadores, esa vez pagábamos veinte soles, quince soles (el día). De diez soles subió a quince, de quince a dieciocho soles, de ahí a veinte soles. Ahora ya cobran treinta soles. Hay pocos trabajadores, vienen del km 22, del Paradero Trapiche, para traer y regresar pagas su pasaje”, cuenta doña Modesta Velarde.

### **Contaminación como efecto de la urbanización**

El proceso de urbanización ha producido también contaminación de las acequias y las riberas del río Chillón. Las acequias que sirven para el riego de los cultivos se van cubriendo por desechos y no permiten el adecuado fluido del agua que van a las parcelas. Los nuevos pobladores que compran los lotes a inmobiliarias no muestran responsabilidad alguna de limpiar debido a que no hacen uso de ellas. La urbanización hace que la funcionalidad del espacio cambie, las acequias vienen convirtiéndose en caminos y avenidas, lo que ha derivado, a la vez, en un escenario de tensión entre las familias parceleras productoras y las empresas promotoras de programas de vivienda. En 2008, los parceleros productores exigieron a las empresas inmobiliarias, mediante una reunión breve, que mantengan una comunicación mayor con sus usuarios, es decir, compradores de lotes, para que puedan tomar el compromiso de no contaminar las acequias. Las promotoras inmobiliarias se comprometieron en cumplir con los reclamos, sin embargo, el nivel de contaminación no ha cesado, debido a que a diario se suma la presencia cada vez mayor de vehículos motorizados y el comercio ambulatorio.

En un diálogo con Modesta Velarde, ella expresa los efectos que ha generado la urbanización en estos términos: “Ahora cuando terminan parte arriba me cierran la acequia, no me van a dejar ni pasar agua, botan basura a la acequia. Esos que están viviendo no limpian la acequia. No saben ni limpiar la acequia, no saben ni cómo poner la lampa, entonces la acequia está monteando<sup>13</sup>, no deja pasar agua”. Ese río antes era amplio, era hasta el establo, venía bastante agua. Era limpio, ahora todo está sucio; había camaroncitos y también sapos, ahora no veo. Obrajillo era un criadero de trucha, ahora es ya un pueblo. Todo ese desagüe viene al río. Trapiche es también un pueblo grande ya, antes no era así, era chacra de parceleros. Ahora en el río tú no puedes lavarte la mano, no puedes lavarte la cara, ese río viene más cochino. Antes lavaban en el puquio, nosotros tomábamos y lavábamos en el puquial. En Huacoy había dos puquios, de ahí suficiente tomábamos nosotros. Acá también tenían puquio, el agua aparecía solo cuando hacíamos hueco al suelo”.

La contaminación del río, como señala Modesta y otros vecinos de Punchauca, se debe también al crecimiento urbanístico de otros pueblos y ciudades que se encuentran en las partes altas del valle. Esto se suma con la contaminación que genera la urbanización de las partes bajas. Hay estudios (Reyes 2012) que incluso sugieren que las aguas del río Chillón no pueden ser usadas para el riego de parcelas agrícolas y mucho menos para el consumo doméstico, ya que sobrepasa el nivel de contaminación. La Ley de Recursos Hídricos N° 29338 y la Autoridad Nacional del Agua (ANA), mediante Resolución Jefatural N°002-2010-2010, clasificó a las aguas del río Chillón como categoría subc.: 1-A2.

- a) Desde el Puente Huaros<sup>14</sup> hasta el Km 90 aguas debajo de Canta: zona óptima.
- b) Desde el Km 90 aguas abajo hasta la altura del Puente Magdalena: zona de mediana a baja contaminación.

---

<sup>13</sup> Se refiere a que la acequia se está llenado de malezas y residuos sólidos.

<sup>14</sup> Huaros es distrito y comunidad campesina que pertenece a la provincia de Canta.

- c) Desde la altura del Puente Trapiche<sup>15</sup> en adelante: zona de mayor riesgo potencial de contaminación. En esta ubicación le corresponde la Categoría 3: “Agua a ser usada para riego de vegetales de tallo bajo y alto”.

La ingeniera ambiental Carmen Reyes señala en las conclusiones de su investigación: “La contaminación en la cuenca baja del río Chillón, depende de una serie de factores entre los que se puede señalar las actividades humanas que la consideran como un botadero de basura, las actividades industriales dedicadas a la fabricación de pinturas, fundición, papeleras clandestinas, reciclaje de residuos sólidos, acumulación de desmonte, crianza de animales, arrojo de aguas residuales, asentamientos humanos (AA.HH), los cuales carecen de servicios de agua y desagües se aprecia que el color de las aguas del río Chillón se deterioran, existiendo un total incumplimiento de las normatividades existentes” (Reyes 2012: 254-255).

### **Avances en gestión de la tierra y principales expectativas**

Frente a los procesos de urbanización y el desarrollo de programas de vivienda, los parceleros productores buscaron mecanismos para seguir produciendo sus tierras y lidiar con las presiones de las empresas inmobiliarias. Un primer mecanismo tiene que ver con la articulación de los parceleros del valle del Chillón desde el 2008 con la finalidad de hacer memoria los años de lucha y todo lo que significó la conquista para el acceso a las tierras agrícolas. En los primeros años, la organización de este evento fue impulsado por Aquilino Gaspar, quien ha ocupado, al igual que Ysolina Chavarría, cargos importantes dentro del centro poblado y en la cooperativa. Desde entonces, el 24 de junio de cada año se reúnen todos los parceleros del valle del Chillón frente a la casa de Aquilino Gaspar para celebrar el Día del Campesino y hacer homenaje también a Juan Velasco Alvarado por haber llevado adelante la política de reforma agraria que permitió la destrucción del poder de la oligarquía y la formación de Cooperativa Agraria de Producción en la década del setenta. A través de este evento, los parceleros buscan

---

<sup>15</sup> Centro Poblado situado en el km 31 de la carretera a Canta, pertenece al distrito de Santa Rosa de Quives, provincia de Canta.

transmitir el mensaje sobre la importancia de mantener las parcelas agrícolas por el bienestar de las familias y de la ciudad. En el 2010, construyeron un monumento con el símbolo de la cooperativa y la imagen de Velasco Alvarado frente a la casa de Aquilino Gaspar, en la Av. Juan Velasco Alvarado.



*Símbolo de la cooperativa con imagen de Juan Velasco Alvarado*

### **Asociación de Productores Orgánicos del Valle**

Otro mecanismo de articulación de los productores agrícolas está asociado al cultivo y promoción de productos orgánicos. Esta organización es reciente. Desde el 2014, alrededor de cuarenta parceleros del valle del Chillón, vieron la necesidad de organizarse mediante una asociación y así promover la producción agroecológica y orgánica.

Ysolina Chavarría Quispe, quien es miembro activa de la asociación, manifiesta: “Los productos transgénicos hacen daño a la salud y frente a eso venimos, desde hace

algunos años, organizándonos como Asociación de Productores Orgánicos del Valle del Chillón. Nos organizamos en sectores, cada cooperativa es un sector ahora. Participamos todos los que tenemos aún parcelas. De los aproximados 900 hectáreas que recibimos con la Reforma Agraria, solo quedan 300 hectáreas para la producción agrícola, todo lo demás está ya urbanizado. Recibimos orientación y asistencia por parte de profesionales que saben de esto, lo que hacemos es promocionar alimentos orgánicos en los restaurantes de la ciudad”.

En síntesis, los objetivos de la Asociación de Productores Orgánicos del Valle del Chillón giran sobre todo en torno a dos puntos:

- 1) Brindar capacitación a los parceleros para un adecuado cultivo de productos orgánicos, con la presencia de profesionales que conocen el tema.
- 2) Promoción del consumo de productos orgánicos en las familias del centro poblado de Punchauca y construir redes con todos los restaurantes y mercados posibles del distrito de Carabayllo y de Lima Metropolitana.

Las charlas, asistencia técnica y la capacitación se realizan de manera colectiva, pero la producción por ahora es individual y familiar, aunque no descartan la posibilidad de que más adelante puedan producir de manera conjunta. Desde hace algunos años, más o menos desde fines del año 2013, vienen participando en las ferias que organiza la Municipalidad Distrital de Carabayllo por el aniversario del distrito. Estas ferias se llevan a cabo en el estadio Lolo Fernández, situado en el pueblo joven El Progreso, donde los productores promocionan sus productos de panllevar, así como animales menores que crían, sobre todo aves de corral.

### **La resistencia continúa**

Una de las preocupaciones de los parceleros productores es que las nuevas generaciones puedan seguir con la producción del campo. En ese sentido, con la finalidad de garantizar el relevo generacional, buscan los mecanismos y momentos

para que sus nietos e hijos que viven con ellos, además de estudiar, también puedan participar en las diversas etapas que implica la producción agrícola.



*Establo de vacas lecheras en Punchauca*

En el diálogo que tuvimos, Ysolina Chavarría narró desde sus expectativas y motivaciones para seguir resistiendo y mantenerse en el campo a pesar las condiciones que proporciona el proceso de urbanización acelerado: “Continuaremos con la siembra de nuestras chacras hasta que nuestras fuerzas nos acompañen. Una chacra no solo te da alimento, también hace que puedas darle trabajo a la gente. ¿Dónde van a trabajar los jornaleros cuando se acaben las chacras? Aunque la mayoría ya no piense en cultivar sus tierras, nosotros seguiremos, nuestros nietos también seguirán, ellos estudian pero en sus ratos libres, sábados, domingos, feriados y vacaciones también ayudan a cultivar. Con mi esposo hemos dicho que nuestros nietos serán quienes nos reemplacen. Tengo mis tres nietos que están estudiando pero tenemos la esperanza que ellos puedan seguir con lo que ahora nosotros hacemos, ojalá que no vendan estas tierras y más bien produzcan para que puedan vivir de la chacra. Aunque

tenemos muchas dificultades para cultivar y hay muchas inmobiliarias que nos piden que les vendamos, nosotros seguiremos caminando y sembrando nuestras parcelas, ¿quién no tiene dificultades? Nada es fácil, pero a pesar de eso haremos que la urbanización no termine con nuestras chacras, con nuestras parcelas. Ya vamos resistiendo más de diez años a las inmobiliarias. Aunque a los gobiernos no les preocupa el agro, a nosotros sí. Para nosotros es importante porque de eso vivimos”.

Lima, Perú, 21 de mayo de 2017

## Referencias bibliográficas

Burga, Manuel y Flores Galindo, Alberto (1991/1980). *Apogeo y crisis de la República Aristocrática*. Lima: Rikchay Perú.

Calderón Cockburn, Julio (2016/2005) *La ciudad ilegal. Lima en el siglo XX*. Lima: Punto Cardinal Editores.

Malpica, Carlos (1975) *Los dueños del Perú*. Lima: Ediciones Peisa. Octava edición.

Morales Schechinger, Carlos (2005) “Curar o vacunar, dos políticas en tensión: la regularización vs las reservas territoriales en el desarrollo urbano sustentable”.

Pimentel Sánchez, Nekson (2017a) “Subalternos autónomos: Transformaciones periurbanas y tráfico de tierras en el contexto de una sociedad de mercado: Carabayllo, Lima”. Tesis para Optar el Título Profesional de Licenciado en Antropología. Lima: UNMSM/Facultad de Ciencias Sociales.

----- (2017b) “Entrevista a Gustavo Riofrío: ‘Se mueven millones en el tráfico de terrenos’” En: *Sucesos, semanario de actualidad*, Año 1, N° 11. Lunes, 15 de mayo. Pp. 16-17.

----- (2017c) “Si no hay solución el tráfico de terrenos continúa” En: *Sucesos, semanario de actualidad*, Año 1, N° 06, Lunes, 10 de abril. Pp. 18-19.

----- (2014) “El laberinto de la periurbanización y la cultura política en Carabayllo.” En: *Estructura Salvaje*, Año 3, N° 3. Lima: Lluvia Editores. Pp. 55-72.

Quispe Pastrana, Edgar y Santiago Tacunán Bonifacio (2011) *Carabayllo, génesis de lima norte. La reivindicación de un distrito histórico*. Lima: MDC.

Reyes Cubas, Carmen Martha (2012) “Estudio de la contaminación de las aguas del río Chillón”. Tesis para optar el Grado Académico de Maestro en Ciencias con Mención en Minería y Medio Ambiente. Lima: Universidad Nacional de Ingeniería.

Távora Castillo, José I. (2014) Carabayllo: nuestro distrito. Lima: Katz.

Valcárcel, Marcel y Katia Lumbreras (1997) *Agricultura de Chillón: Modernización e institucionalidad*. Lima: FOVIDA.

## Créditos

Sistematización realizada por Nekson Pimentel Sánchez

Fotografías: Nekson Pimentel Sánchez, Fernanda Chávez Montoya y José I. Távora Castillo.

Mapa del área de estudio: Nekson Pimentel

Entrevistas realizadas a:

Ysolina Chavarría Quispe

Modesta Velarde

Aquilino Gaspar

Rodrigo Suárez Quispe

## Galería de imágenes



Ysolina Chavarría, parcelera de Punchauca



*Áreas agrícolas en Punchauca*



*Proceso de urbanización*



*Vivienda de Modesta Velarde, parcelera de Punchauca*



*Parcelero sobre el tractor que utiliza para el cultivo de las tierras*



*Museo de Historia y Arqueología en Punchauca*



*Rodrigo Suarez, parcelero de Punchauca*