UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID
Escuela Técnica Superior de Arquitectura

Pericentralidades degradadas en megalópolis latinoamericanas: oportunidades para la regeneración urbana integral

TESIS DOCTORAL

Presentada para optar al título de Doctor por:

Freddy Chacón Chacón
Arquitecto, Mg. Hábitat y Mg. Diseño Urbano

Madrid, 2025

UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID
Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid

Doctorado en Sostenibilidad y Regeneración Urbana

Pericentralidades degradadas en megalópolis latinoamericanas: Oportunidades para la regeneración urbana integral

TESIS DOCTORAL

Presentada para optar al título de Doctor por:

Freddy Chacón Chacón
Arquitecto, Esp. Pedagogía del Diseño
Mg. Hábitat – Vivienda y Mg. Diseño Urbano

Bajo la dirección de:
Dr. José Miguel Fernández Güell

Madrid, 2025

Título: Pericentralidades degradadas en megalópolis latinoamericanas: oportunidades para una regeneración urbana integrada

Autor: Freddy Chacón Chacón

Programa de Doctorado: Sostenibilidad y Regeneración Urbana

Dirección de tesis:

Dr. José Miguel Fernández Güell

Profesor del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio

Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid

Revisores externos:

Tribunal de tesis:

Presidente (a):

Secretario:

Vocal 1:

Vocal 2:

Vocal 3:

Suplente 1:

Suplente 2:

Fecha de defensa:

Dedicado a mi amada familia:

a mi hijo, mi mayor motivación y alegría,

a mi esposa, inspiración en el amor a la vida,

a mis padres, gratitud a la humildad y nobleza de nuestra raíz,

a mi hermana y su familia por su confianza y apoyo irrestricto.

Agradecimientos

La conclusión de este trabajo no es un logro personal individual, sino el resultado de un esfuerzo de muchas personas a las que debo reconocer con profunda gratitud por su apoyo inquebrantable. En primer lugar, a mi amada familia por rodearme de amor y respaldo constante, especialmente a mis adorados esposa e hijo, por su amor, paciencia, tolerancia, comprensión e invaluable apoyo; han sido un pilar de fortaleza y voz de aliento que me impulsaron a seguir adelante en los momentos más desafiantes durante estos años en cada etapa del proceso. Gracias amados míos por su fe infinita en mí, por ser mi mayor inspiración y recordarme cada día el valor del trabajo dedicado y la perseverancia, este logro es, sin duda, más suyo que mío.

También debo agradecer a la Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca por su apoyo concediéndome el tiempo necesario durante la realización de estos estudios de doctorado que están a punto de concluir, además de haberme brindado el espacio para crecer como profesional e investigador.

A mi director de tesis Dr. José Miguel Fernández Güell, quien me concedió el privilegio de acompañarme en este arduo camino, deseo expresarle mi más sincero respeto, admiración y agradecimiento, por su sabia guía y orientación, su rigor intelectual y su constante disponibilidad y diligente gestión, los cuales han sido esenciales para la materialización de este trabajo. Sus aportes no sólo han permitido configurar y mejorar este trabajo, sino que han contribuido a moldear mi visión del quehacer científico en torno a los estudios sobre el hecho urbano.

Deseo agradecer al grupo de trabajo académico y administrativo del Programa de Doctorado: Sostenibilidad y Regeneración Urbana de la UPM – ETSAM. A los (as) profesores (as) por sus aportes y valiosa enseñanza, así como al personal administrativo por su apoyo para resolver las inquietudes facilitando el complejo trámite administrativo. También agradezco a los revisores externos y al tribunal de tesis por dedicar su tiempo a la lectura crítica de este trabajo sus valiosos aportes contribuyeron a mejorar el trabajo e indicaron caminos para proyectar su impacto futuro.

Finalmente, quiero agradecer a mis queridos compañeros (as) y amigos (as) que me apoyaron en el trabajo realizado, gracias Mónica Cortés, Daniela Ospina, David Puerta, Hilbar Mora, Sandra Uribe, Sofia Rátiva, Camila Cárdenas, Andrea Vega, entre otros.

Abstract

Given the global trend toward an urbanized world affected by environmental and social crises, the ODS establish the challenges to be addressed, especially in megalopolis (MGL) in developing countries, including six Latin American (LA) countries. In recent decades, the need to rethink the way cities are configured has been recognized, questioning the propensity for dispersed growth (sprawl) to the detriment of natural support, in order to emphasize the relevance of comprehensive action on pre-existing urban fabrics, especially those that are degraded, contributing to the development of more compact cities in harmony with the environment.

In MGL-LA, there are large pericentral degraded areas (APD) (physical, environmental, social, economic deterioration, etc.) that require interventions to address their clearly unsustainable situation. Actions already implemented in some of these areas are recognized, carried out from various perspectives, predominantly renovation, but also with the presence of others (revitalization, rehabilitation, etc.). It is hypothesized that there is an imbalance and weak integration between the different dimensions of the urban reality, evident in the emphasis on the economic dimension, to the detriment, in particular, of the social, and even the environmental and spatial dimensions.

Integrated Urban Regeneration (RUI) is recognized as a suggestive conceptualization that, based on proper interpretation and appropriation, can serve as a reference for advancing the positioning of new approaches that will enable future actions in APD in MGL-LA with greater levels of integration.

The need to rethink the approach taken in MGL-LA (Mexico City (CDMX), Buenos Aires (CABA), Rio de Janeiro (RJ), Bogotá (BTA), and Lima (LMA)) when intervening in APD is raised here, based on the understanding that by challenging the approaches used in interventions, the attitude and aptitude with which other APD are intervened in the future will be significantly improved, in order to enhance their impact in terms of comprehensiveness and sustainability.

Consequently, the level of comprehensiveness of the representative interventions selected as case studies is questioned, taking the conceptualization of RUI as a reference framework, based on a multidimensional political-regulatory, environmental, physical-spatial, and socioeconomic analysis. Therefore, the overall objective of this paper is to conduct a critical analysis of the approaches used to address the unsustainable phenomenon of APD in MGL-LA, through a comparative assessment of urban interventions implemented to address this issue, studying their background, context, characteristics, unique features, contributions, and evolution. This approach is based on a critical, reflective, and proactive perspective, in light of considerations

related to RUI, with a view to identifying opportunities and suggestive ideas to consider in similar future initiatives.

The methodology employed provides a holistic and comprehensive approach through the use of qualitative and quantitative tools, comparatively analyzing the interventions studied. The methods and sources focus on the convergence and triangulation between information collected from primary sources (interviews, fieldwork, and photographic records) and secondary sources (databases and statistical and cartographic information from official websites), which inform the analytical model used to address the selected case studies.

In the concluding part, it is emphasized that there are no universal solutions applicable to all contexts, given the singularities and specificities, similarities and particularities; however, these suggestive ideas inspired by a possible RUI appropriate to the LA context are highlighted, eventually applicable to future interventions in APD.

Resumen

Ante la tendencia global hacia un mundo urbanizado y afectado por crisis ambientales y sociales, los ODS establecen los desafíos a atender, en especial en megalópolis (MGL) de países en desarrollo, incluidas 6 latinoamericanas (LA). En las últimas décadas, se viene reconociendo la necesidad de replantear el modo de configurar las urbes, cuestionando la propensión al crecimiento disperso en detrimento del soporte natural, para posicionar la pertinencia de actuar integralmente sobre los tejidos urbanos preexistentes, sobre todo en aquellos degradados, contribuyendo a configurar ciudades más compactas en armonía con el medio ambiente.

En las MGL-LA, existen amplias áreas pericentrales degradadas (APD) (deterioro físico, ambiental, social, económico, etc.) que requieren intervenciones que atiendan su situación, claramente insostenible. Se reconocen actuaciones ya ejecutadas en algunas de esas áreas, realizadas desde diversas conceptualizaciones, predominando la de la renovación, pero también con presencia de otras (revitalización, rehabilitación, etc.), respecto a las cuales se plantea la hipótesis de que se presenta desequilibrio y débil integralidad entre las distintas dimensiones del hecho urbano, evidente en el énfasis en la dimensión económica, en detrimento en particular de la dimensión social e incluso de la ambiental y la espacial.

Se reconoce en la Regeneración Urbana Integral (RUI) una sugerente conceptualización que, a partir de una adecuada interpretación y apropiación, puede servir como referente para avanzar en el posicionamiento de nuevas lógicas que posibiliten a futuro actuaciones en APD de MGL-LA con mayores niveles de integralidad.

Se plantea aquí la necesidad de repensar la manera en que se ha actuado en MGL-LA (Ciudad de México (CDMX), Buenos Aires (CABA), Río de Janeiro (RJ), Bogotá (BTA) y Lima (LMA)) al momento de intervenir APD, partiendo de la comprensión de que en la medida que se problematicen los enfoques con los cuales se ha intervenido, se logrará mejorar significativamente la actitud y aptitud con la cual se intervendrían otras APD a futuro, en pro de potenciar su impacto en términos de integralidad y sostenibilidad.

En consecuencia, se cuestiona el nivel de integralidad de las intervenciones representativas seleccionadas como estudios de caso, tomando como marco de referencia la conceptualización de la RUI, desde un análisis multidimensional político-normativo, medioambiental, físico-espacial y socioeconómico. Por tanto, el objetivo general del trabajo es realizar un análisis crítico de los enfoques con los que se ha atendido el fenómeno insostenibilidad de APD en MGL-LA, mediante una valoración

comparativa de actuaciones urbanas ejecutadas en procura de atender esta problemática, estudiando sus antecedentes, contexto, características, singularidades, aportes y evolución; desde una perspectiva crítica, reflexiva y propositiva, a la luz de consideraciones relacionadas con la RUI, con miras a identificar oportunidades e ideas sugerentes a tener en cuenta en futuras actuaciones similares.

La metodología empleada procura una mirada holística e integral mediante el uso de herramientas cualitativas y cuantitativas, analizando comparativamente las intervenciones estudiadas, de manera que los métodos y fuentes se centran en la convergencia y la triangulación entre información recopilada desde fuentes primarias (entrevistas, trabajo de campo y registro fotográfico) y fuentes secundarias (bases de datos e información estadística y cartográfica de portales oficiales), desde las cuales se alimenta el modelo de análisis empleado para abordar los estudios de caso seleccionados.

En la parte concluyente se enfatiza que no existen soluciones universales aplicables a todos los contextos, dadas las singularidades y especificidades, similitudes y particularidades, sin embargo, se subrayan estas ideas sugerentes inspiradas en una posible RUI apropiada al contexto LA, eventualmente aplicables a futuras intervenciones en APD.

.

Tabla de Contenido

Introducción 1

1. Planteamiento del problema 7

1.1. Síntesis de la problemática ... 7

1.2. Preguntas de investigación ... 10

1.3. Hipótesis ... 12

1.4. Objetivos ... 14

1.4.1. Objetivo general ... 14

1.4.2. Objetivos específicos ... 14

1.5. Planteamiento metodológico general ... 15

2. Tejiendo conceptos: APD de las MGL-LA y sus posibilidades entorno a la RUI 19

2.1. Los ODS como punto de partida: ¿posibles al 2030? ... 19

2.2. Las Megalópolis del contexto LA ... 22

2.3. Áreas pericentrales degradadas (APD) en MGL-LA: definición ... 25

2.4. Antecedentes: APD en Norte América, Europa y MGL-LA ... 29

2.5. RU: matices desde la perspectiva del contexto LA ... 33

2.5.1. Respecto a la RU (Regeneración Urbana) ... 34

2.5.2. RU: dos corrientes diferenciables ... 36

2.5.3. Conceptualizaciones "R" que requieren precisiones ... 43

2.5.4. RU: Algunas experiencias en LA ... 45

2.6. Evolución de la RU hacia la RUI ... 50

2.7. La RUI, ¿alternativa viable en las MGL-LA? ... 56

2.8. Avanzar hacia ciudades sostenibles, resilientes y humanas en las MGL-LA: ideas sugerentes ... 61

2.8.1. Vigencia de las "tácticas diferentes" - Jane Jacobs ... 64

2.8.2. Humanización del espacio urbano - Jan Gehl ... 65

2.8.3. Ciudad de proximidad - Carlos Moreno ... 69

2.8.4. Elementos comunes entre los referentes ... 71

3. Caracterización: 5 MGL-LA y sus APD 75

3.1. Contextualización: 5 MGL-LA estudiadas ... 76

3.1.1. Origen y evolución de las 5 MGL-LA estudiadas ... 76

3.1.2. Modelo conceptual explicativo sintético del surgimiento y evolución de las 5 MGL-LA ... 90

3.1.3. Latinoamérica y sus desafíos frente a la urbanización del planeta ... 93

3.1.4. Tipología de las ciudades estudiadas – MGL-LA ... 97

3.2. APD en MGL-LA ... 99

3.2.1. Surgimiento y características de las APD en MGL-LA ... 100

3.2.2. Singularidades de las APD en CDMX ... 106

3.2.3. Singularidades de las APD en BA (CABA) ... 111

3.2.4. Singularidades de las APD en RJ ... 116
3.2.5. Singularidades de las APD en BTA ... 121
3.2.6. Singularidades de las APD en LMA ... 128
3.3. Del concepto a la política pública: Instrumentos de planificación urbana para APD en las MGL–LA ... 132
3.3.1. Instrumentos de Planificación Urbana para APD en CDMX ... 133
3.3.2. Instrumentos de Planificación Urbana para APD en CABA ... 139
3.3.3. Instrumentos de Planificación Urbana para APD en RJ ... 143
3.3.4. Instrumentos de Planificación Urbana para APD en BTA ... 149
3.3.5. Instrumentos de Planificación Urbana para APD en LMA ... 156
3.3.6. Síntesis comparativa de los instrumentos de Planificación Urbana para APD en MGL-LA ... 162
4. Metodología aplicada: modelo de análisis y estudios de caso 165
4.1.1. Herramientas cualitativas: Entrevistas ... 168
4.1.2. Descriptores e indicadores contextuales de cada MGL-LA estudiada ... 174
4.1.3. Descriptores e indicadores contextuales de cada APDI estudiada ... 176
4.1.4. Descriptores e indicadores de la dimensión político-normativa ... 177
4.1.5. Descriptores e indicadores de la dimensión medioambiental ... 180
4.1.6. Descriptores e indicadores de la dimensión físico-espacial ... 188
4.1.7. Descriptores e indicadores de la dimensión socioeconómica ... 198
4.2. APDI: selección de los estudios de caso ... 203
4.2.1. Metodología para la selección de los estudios de caso ... 203
4.2.2. Estudio de caso en CDMX: Proyecto de renovación y redensificación Nuevo Polanco ... 213
4.2.3. Estudio de caso en CABA: Máster Plan Puerto Madero ... 220
4.2.4. Estudio de caso en RJ: Operación Urbana Porto Maravilla Gamboa ... 226
4.2.5. Estudio de caso en BTA: P. P. Renovación Urbana San Bernardo – Tercer Milenio ... 232
4.2.6. Estudio de caso en BTA: P.P. de Renovación Urbana Voto Nacional - La Estanzuela ... 238
4.2.7. Estudio de caso en LMA: Conjunto de Vivienda La Muralla ... 244
5. Análisis y Discusión de los Resultados 249
5.1. Limitaciones de la metodología de la investigación ... 252
5.2. Resultados y discusión: Proyecto renovación y redensificación Nuevo Polanco (CDMX) ... 254
5.2.1. Resultados de aplicación del modelo de análisis – Nuevo Polanco (CDMX) ... 256
5.2.2. Matriz DAFO por dimensiones – Nuevo Polanco (CDMX) ... 263
5.2.3. Estrategias FO – DO – FA – DA – Nuevo Polanco (CDMX) ... 265
5.2.4. *Stakeholders Map* (mapa de grupos de interés) – Nuevo Polanco (CDMX) ... 266
5.2.5. Discusión de resultados – Nuevo Polanco (CDMX) ... 267
5.3. Resultados y discusión: Máster Plan Puerto Madero (CABA) ... 274
5.3.1. Resultados de aplicación del modelo de análisis – Puerto Madero (CABA) ... 275
5.3.2. Matriz DAFO por dimensiones – Puerto Madero (CABA) ... 284
5.3.3. Estrategias FO – DO – FA – DA – Puerto Madero (CABA) ... 285
5.3.4. *Stakeholders Map* (mapa de grupos de interés) – Puerto Madero (CABA) ... 286
5.3.5. Discusión de resultados – Puerto Madero (CABA) ... 287
5.4. Resultados y discusión: Operación Urbana Porto Maravilha Gamboa (RJ) ... 293
5.4.1. Resultados de aplicación del modelo de análisis – Porto Maravilha (RJ) ... 294
5.4.2. Matriz DAFO por dimensiones – Porto Maravilha (RJ) ... 303
5.4.3. Estrategias FO – DO – FA – DA – Porto Maravilha (RJ) ... 304
5.4.4. *Stakeholders Map* (mapa de grupos de interés) – Porto Maravilha (RJ) ... 305

5.4.5. Discusión de resultados – Porto Maravilha (RJ) 306
5.5. Resultados y discusión: Planes parciales San Bernardo y San Bernardo Tercer Milenio (BTA) 312
5.5.1. Resultados de aplicación del modelo de análisis – P.P. San Bernardo y San Bernardo Tercer Milenio (BTA) 313
5.5.2. Matriz DAFO por dimensiones – P.P. San Bernardo y San Bernardo Tercer Milenio (BTA) 320
5.5.3. Estrategias FO – DO – FA – DA – P.P. San Bernardo y San Bernardo Tercer Milenio (BTA) 321
5.5.4. *Stakeholders Map* (mapa de grupos de interés) – P.P. San Bernardo y San Bernardo Tercer Milenio (BTA) 322
5.5.5. Discusión de resultados – P.P. San Bernardo y San Bernardo Tercer Milenio (BTA) 323
5.6. Resultados y discusión: P.P. Voto Nacional La Estanzuela (BTA) 330
5.6.1. Resultados de aplicación del modelo de análisis – Plan Parcial Voto Nacional La Estanzuela (BTA) 332
5.6.2. Matriz DAFO por dimensiones – Plan Parcial Voto Nacional La Estanzuela (BTA) 339
5.6.4. Estrategias FO – DO – FA – DA – Plan Parcial Voto Nacional La Estanzuela (BTA) 340
5.6.5. *Stakeholders Map* (mapa de grupos de interés) – Plan Parcial Voto Nacional La Estanzuela (BTA) 341
5.6.6. Discusión de resultados – Plan Parcial Voto Nacional La Estanzuela (BTA) 342
5.7. Resultados y discusión: Conjunto de Vivienda La Muralla (LMA) 349
5.7.1. Resultados de aplicación del modelo de análisis – La Muralla (LMA) 350
5.7.2. Matriz DAFO por dimensiones – La Muralla (LMA) 358
5.7.4. Estrategias FO – DO – FA – DA – La Muralla (LMA) 359
5.7.5. *Stakeholders Map* (mapa de grupos de interés) – La Muralla (LMA) 360
5.7.6. Discusión de resultados – La Muralla (LMA) 361
5.8. Comparativo de los resultados y discusión de los 6 estudios de caso APDI en MGL-LA 366
6. Conclusiones 377
6.1. Consideraciones generales 378
6.2. Atención a las preguntas planteadas 381
6.2.1. Origen y evolución de las APD en MGL-LA 381
6.2.2. Enfoques de actuación en las APDI estudiadas 384
6.2.3. Características de estas APDI a la luz de la RUI 387
6.2.4. Principales rasgos comunes y diferencias 393
6.2.5. Retos, oportunidades e ideas sugerentes para futuras actuaciones en APD en MGL-LA 397
6.2.6. Pertinencia de la RUI para intervenir APD en MGL-LA 403
6.3. Validación de la hipótesis 406
6.4. Perspectivas de evolución de la investigación 409
7. Bibliografía 414
Anexos 427

Lista de figuras

Figura 1. Esquema del planteamiento metodológico general – Enfoque. 16

Figura 2. Esquema del planteamiento metodológico general – Etapas. 17

Figura 3. Objetivos de Desarrollo Sostenible, destacando el N° 11. 20

Figura 4. Mapa mental: evolución de las políticas de RU en Europa 38

Figura 5. Mapa mental: modelos de desarrollo urbano europeo S. XX y S. XXI y su relación con la conceptualización propia de la RU 40

Figura 6. Mapa mental: El concepto Recuperación Urbana, ... 43

Figura 7. Mapa mental: diversas acepciones entorno al concepto RU 49

Figura 8. Mapa mental interpretación propia de Gestión y Regeneración Urbana Sostenible e Integrada 52

Figura 9. Evolución comparativa de la población urbana en el siglo XX de las 5 MGL-LA estudiadas. 84

Figura 10. Evolución hasta su condición como MGL-LA de CDMX, CABA, RJ, BTA y LMA 87

Figura 11. Políticas de ordenamiento regional metropolitano de las 5 MGL-LA 89

Figura 12. Modelo conceptual explicativo sintético del surgimiento y evolución de las 5 MGL-LA. Fuente: Elaboración propia 92

Figura 13. MGL-LA con respecto a las urbes a nivel mundial. 94

Figura 14. Porcentaje de áreas de reciclamiento, renovación, regeneración, etc. en CDMX 109

Figura 15. APD reconocidas como de reciclamiento, renovación, regeneración, etc. en APD de CDMX. 110

Figura 16. Porcentaje de áreas Tratamiento de reciclamiento, renovación, regeneración, etc. en CABA 114

Figura 17. APD reconocidas como de reciclamiento, renovación, regeneración, etc. en APD de CABA. 115

Figura 18. Porcentaje de áreas Tratamiento de Reciclamiento en RJ 119

Figura 19. APD reconocidas como de Tratamiento de Revitalización y otros en APD de RJ. 120

Figura 20. Porcentaje de áreas Tratamiento de Renovación en BTA. 126

Figura 21. APD reconocidas como de Tratamiento de Revitalización y otros en APD de BTA. 127

Figura 22. Porcentaje de áreas Tratamiento de Renovación, revitalización o regeneración en LMA. 130

Figura 23. APD reconocidas como de Tratamiento de Renovación, revitalización o regeneración en APD de LMA. 131

Figura 24. Áreas de actuación pública en CDMX 134

Figura 25. Portada del Plan de Desarrollo de CDMX 2020 135

Figura 26. Portada del Código Urbanístico de CABA. 139

Figura 27. Normativa por Distritos en BA. 140

Figura 28. Portada del Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana do Rio de Janeiro, Tomo II. (PDUI RMRJ), 2018. 143

Figura 29. Micro zonificación metropolitana de RJ. 144

Figura 30. Portada del POT de BTA. 150

Figura 31. Tratamientos Urbanísticos del POT de BTA 2021. 152

Figura 32. Áreas de Tratamiento Normativo de LMA. 156

Figura 33. Portada del Plan de Desarrollo Metropolitano de LMA 2040. 157

Figura 34. Mapa mental: iinstrumentos de planificación urbana y tratamientos usados en cada MGL-LA, relacionados con la intervención de APD. 163

Figura 35. Modelo de análisis planteado para la valoración de los estudios de caso 166

Figura 36. Muestra del Anexo 3. Síntesis de las entrevistas realizadas. 173

Figura 37. Localización del Proyecto de renovación y redensificación Nuevo Polanco. 213

Figura 38. Polanco Vista aérea de la esquina calle de Moliere y Av. Ejército Nacional. 216

Figura 39. Panorámica del Proyecto de renovación y redensificación Nuevo Polanco. 217

Figura 40. Panorámica de Nuevo Polanco y Polanco. 219

Figura 41. Localización del Puerto Madero: Máster Plan. 220

Figura 42. Vista comparativa Puerto Madero 1925 y 2018. 223

Figura 43. Plano urbanístico de Puerto Madero. 225

Figura 44. Localización Operación Urbana Porto Maravilla Gamboa. 226

Figura 45. Vista Porto Maravilha 2010 y 2022. 229

Figura 46. Máster Plan y Ley Urbanística de Porto Maravilha 231

Figura 47. Localización Pieza Centro Proyecto San Juan – Centro San Bernardo + P.P. de Renovación Urbana "San Bernardo - Tercer Milenio”. 232

Figura 48. Vista actual y propuesta de la calle 3 con carrera 12A. Fuente: (Google Maps, 2024) y (Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá- RenoBo, s.f.). 235

Figura 49. Planes Parciales RENOBO para Revitalización del Centro de Bogotá. 236

Figura 50. Esquema de implantación de P.P. San Bernardo y P.P. SB Tercer Milenio. 237

Figura 51. Vista actual de P.P. San Bernardo y P.P. SB Tercer Milenio. 237

Figura 52. Localización de P.P. de Renovación Urbana Voto Nacional - La Estanzuela 238

Figura 53. Etapas del Plan Parcial Voto Nacional 242

Figura 54. Primera etapa del proyecto que incluye la facultad de medicina, edificio de la flauta y la Milla. 243

Figura 55. Panorámica del Plan Parcial Voto Nacional. 243

Figura 56. Localización Conjunto de Vivienda La Muralla. 244

Figura 57. Vista antes y después del Conjunto habitacional La Muralla. 247

Figura 58. Muestra de fichas gráficas síntesis de los resultados de cada una de las APDI en MGL-LA estudiadas (CABA, BTA y RJ) (Anexo 4). 251

Figura 59. Síntesis de los resultados del modelo de análisis para Nuevo Polanco. 262

Figura 60. Síntesis de los resultados del modelo de análisis para Puerto Madero. 283

Figura 61. Síntesis de los resultados del modelo de análisis para Porto Maravilha Gamboa. 302

Figura 62. Síntesis de los resultados del modelo de análisis para P.P. San Bernardo y San Bernardo Tercer Milenio. 319

Figura 63. Síntesis de los resultados del modelo de análisis para Plan Parcial Voto Nacional La Estanzuela. 338

Figura 64. Síntesis de los resultados del modelo de análisis para La Muralla. 357

Figura 65. Comparativa por dimensiones de los 6 casos de estudio. 370

Figura 66. Comparativa de la valoración sumatoria de los 6 casos de estudio 370

Lista de Tablas

Tabla 1. Síntesis de conceptos “R” empleados en actuaciones urbanísticas para intervenir ACD y APD. 56

Tabla 2. MGL-LA en el *ranking* mundial de ciudades 94

Tabla 3. Síntesis de 1.1.1. Tipología de las ciudades estudiadas – MGL-LA 98

Tabla 4. Fuentes de información por cada MGL-LA para reconocer APD identificadas en políticas públicas. 106

Tabla 5. Estimación de áreas susceptibles reciclamiento, renovación, regeneración en CDMX 108

Tabla 6. Áreas (Km2) CDMX respecto a las áreas reconocidas de reciclamiento, renovación, regeneración, etc. 109

Tabla 7. Estimación de áreas susceptibles de reciclamiento, renovación, regeneración, etc. en CABA 113

Tabla 8. Áreas (Km2) BA respecto a las APD reconocidas como de reciclamiento, renovación, regeneración, etc. 114

Tabla 9. Estimación de áreas susceptibles de reciclamiento, renovación, regeneración, etc. en RJ 118

Tabla 10. Áreas (Km2) RJ respecto a las áreas de reciclamiento, renovación, regeneración, etc. 119

Tabla 11. Estimación de áreas susceptibles de reciclamiento, renovación, regeneración, etc. en BTA 125

Tabla 12. Áreas (Km2) BTA respecto a las APD reconocidas como de Tratamiento Renovación. 126

Tabla 13. Estimación de áreas susceptibles de reciclamiento, renovación, regeneración, etc. en RJ 130

Tabla 14. Áreas (Km2) LMA respecto a las áreas de Renovación, revitalización o regeneración. 130

Tabla 15. Síntesis de los instrumentos de planificación de cada MGL.LA: LMA, CDMX y BTA, subrayando las relacionados con la intervención de APD. 162

Tabla 16. Síntesis de los instrumentos de planificación de cada MGL.LA: RJ y BA., subrayando las relacionados con la intervención de APD. 163

Tabla 17. Escalas de estudio para el modelo de análisis. 167

Tabla 18. Escala de valoración de los indicadores. Fuente: Elaboración propia. 167

Tabla 19. Entrevistas semiestructuradas realizadas para el proyecto 172

Tabla 20. Descriptores contextuales por cada MGL-LA. 175

Tabla 21. Descriptores contextuales específicos de cada APDI estudiada. 176

Tabla 22. Descriptores e indicadores de la dimensión político-normativa específicos de cada APDI estudiada. 178

Tabla 23. Descriptores e indicadores de la dimensión medioambiental de cada APDI estudiada. 184

Tabla 24. Descriptores e indicadores de la dimensión físico-espacial para cada APDI estudiada. 192

Tabla 25. Descriptores e indicadores de la dimensión socioeconómica para cada APDI estudiada. 199

Tabla 26. Relación de APDI preseleccionados como estudios de caso en la Fase 2. 208

Tabla 27. Listado de APDI seleccionadas como estudios de caso representativos en cada MGL-LA estudiada. 208

Tabla 28. Estudios de caso seleccionados - Datos contextuales específicos. 211

Tabla 29. Resultados de la aplicación del modelo de análisis al Proyecto renovación y redensificación Nuevo Polanco. 260

Tabla 30. Matriz DAFO por dimensiones – Nuevo Polanco 264

Tabla 31. Matriz de estrategias FO – DO – FA – DA – Nuevo Polanco. 265

Tabla 32. 4.1.4. *Stakeholders Map* (mapa de grupos de interés) – Nuevo Polanco.... 266

Tabla 33. Resultados de la aplicación del modelo de análisis a Puerto Madero. 280

Tabla 34. Matriz DAFO por dimensiones – Puerto Madero 284

Tabla 35. Estrategias FO – DO – FA – DA – Puerto Madero 285

Tabla 36. *Stakeholders Map* (mapa de grupos de interés) – Puerto Madero. 286

Tabla 37. Resultados de la aplicación del modelo de análisis al Proyecto Porto Maravilha Gamboa Operación Urbana 300

Tabla 38. Matriz DAFO por dimensiones – Porto Maravilha. 303

Tabla 39. Estrategias FO – DO – FA – DA – Porto Maravilha 304

Tabla 40. *Stakeholders Map* (mapa de grupos de interés) – Porto Maravilha. 305

Tabla 41. Resultados de la aplicación del modelo de análisis para P.P. San Bernardo y San Bernardo Tercer Milenio 317

Tabla 42. Matriz DAFO por dimensiones – P.P. San Bernardo y San Bernardo Tercer Milenio 320

Tabla 43. Estrategias FO – DO – FA – DA – P.P. San Bernardo y San Bernardo Tercer Milenio 321

Tabla 44. *Stakeholders Map* (mapa de grupos de interés) – P.P San Bernardo y San Bernardo Tercer Milenio 322

Tabla 45. Resultados de aplicación del modelo de análisis – Plan Parcial Voto Nacional La Estanzuela. 336

Tabla 46. Matriz DAFO por dimensiones – Plan Parcial Voto Nacional La Estanzuela. 339

Tabla 47. Estrategias FO – DO – FA – DA – Plan Parcial Voto Nacional La Estanzuela. 340

Tabla 48. Stakeholders map (mapa de grupos de interés) – Plan Parcial Voto Nacional La Estanzuela. 341

Tabla 49. Resultados de aplicación del modelo de análisis – La Muralla. 354

Tabla 50. Matriz DAFO por dimensiones – La Muralla. 358

Tabla 51. Estrategias FO – DO – FA – DA – La Muralla. 359

Tabla 52. Stakeholders map (mapa de grupos de interés) – La Muralla. 360

Tabla 53. Síntesis de los principales logros y cuestionamientos respecto a la 6 APDI estudiadas 375

Abreviaturas y Acrónimos

ACD	Áreas centrales degradadas
ACDI	Áreas centrales degradadas intervenidas
AMBA	Área Metropolitana de Buenos Aires
APD	Áreas pericentrales degradadas
APDI	Áreas pericentrales degradadas intervenidas
APP	Asociación Público-Privada
BA	Buenos Aires
BID	Banco Interamericano de Desarrollo
BTA	Bogotá
CABA	Ciudad Autónoma de Buenos Aires
CELADE	Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía
CH	Centro Histórico
CEPAC	Certificados de Potencial Adicional de Construcción
CRPP	City Resiliencia Profiling Programme
CDURP	Compañía de Desarrollo Urbano Región del Puerto de Río de Janeiro
CSCAE	Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España
CDMX	Ciudad de México
CEMAT	Conference of Ministers Responsible For Spatial / Regional Planning
CEPAL	Comisión Económica para América Latina
CIAM	Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna
EEB	Estructura Ecológica Barrial
EEU	Estructura Ecológica Urbana
FLACSO	Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales
FOMUR	Fondo Metropolitano de Renovación y Desarrollo Urbano
HU	Huella urbana
JJ. OO.	Juegos Olímpicos
LA	Latinoamérica

LMA	Lima
MGL	Megalópolis
MGL-LA	Megalópolis latinoamericanas
MPPM	Megaproyecto Porto Maravilha
ODS	Objetivos de Desarrollo Sostenible
OLACCHI	Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos
OMM	Organización Meteorológica Mundial
ONU	Organización de las Naciones Unidas
ONU-Hábitat	Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos
PNUD	Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo
P.P.	Plan Parcial
PRORRUA	Programa Municipal de Renovación Urbana
RJ	Río de Janeiro
RMBC	Región Metropolitana Bogotá – Cundinamarca
RMRJ	Región Metropolitana de Río de Janeiro (Grande Rio)
RU	Regeneración Urbana
RUI	Regeneración Urbana Integral o Integrada
SIG	Sistemas de Información Geográfica
SP	São Paulo
UPM	Universidad Politécnica de Madrid
ZEDEC	Zonas Especiales de Desarrollo Controlado en Nuevo Polanco
ZMVM	Zona Metropolitana del Valle de México

Introducción

"Lejos de asumir una actitud apocalíptica frente al futuro social y urbano del mundo, cabe reflexionar sobre la herencia recibida y los instrumentos de transformación del presente real".

(Segre, 2005)

El presente y futuro de la vida en el planeta depende, como nunca en la historia de la humanidad, de las decisiones y acciones que se lleven a cabo para gestionar el proceso de urbanización que se ha establecido en la época actual como tendencia global predominante. En efecto, es un hecho que el planeta está cada vez más urbanizado y se prevé que este fenómeno seguirá acentuándose en los próximos años, dado que tal como lo evidencian los datos del Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Hábitat), para 2022 las áreas urbanas ya albergaban al 55% de la población mundial, además de estimar que para el 2050 esa cifra aumentará al 68% (2022). Esto supone desafíos que han demostrado ser cada vez más urgentes, en tanto que una parte significativa de sus consecuencias ha generado la crisis ambiental de escala global que amenaza la sostenibilidad de la vida.

Los esfuerzos mundiales por atender estos desafíos se condensaron en los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), concebidos como "un llamamiento universal para poner fin a la pobreza, proteger el planeta y garantizar que para el 2030 todas las personas disfruten de paz y prosperidad" (ONU - PNUD, 2015), y, refiriéndose a específicamente al hecho urbano, en el Objetivo 11, denominado Ciudades y comunidades sostenibles, se declara que "no es posible lograr un desarrollo sostenible sin transformar radicalmente la forma en que construimos y administramos los espacios urbanos" (ONU - PNUD, 2015). Sin embargo, a sólo 5 años de la fecha límite establecida para cumplir estos ODS, es evidente que su cumplimiento está aún muy lejos de alcanzarse, de manera que será necesario en poco tiempo replantear metas, plazos y enfoques, cada vez ante mayores apremios y desafíos.

Uno de los más grandes retos es el acelerado crecimiento de las urbes (en especial en los países en desarrollo en los que se incluye a los latinoamericanos), en las cuales, en las próximas décadas tendrá lugar el 90% de la expansión urbana (ONU - PNUD, 2015). Esto las convierte en megalópolis[1] (MGL) en las que fenómenos como marginalidad, desigualdad, inequidad, inseguridad y violencia, entre otros, se

[1] **Megalópolis (MGL):** Término que se aborda en el capítulo 2.

profundizan de manera insostenible ante la limitada capacidad de atender de manera adecuada e integral los retos que este proceso supone.

Centrando la mirada en Latinoamérica (LA), esta expansión implica el incremento sostenido de la huella urbana de estas MGL, con las consecuencias negativas que acarrea para su soporte ecológico, al mismo tiempo que, como hecho paradójico, crecen de manera constante y acelerada a su interior, dentro de sus tejidos urbanos consolidados y especialmente en zonas centrales y pericentrales; áreas que, como consecuencia de diversos fenómenos, presentan condición de degradación y, por tanto, de vulnerabilidad, resultando en consecuencias no sostenibles, llamadas aquí áreas pericentrales degradadas (APD). A este particular se dedica el **capítulo 1** del presente trabajo, titulado “Planteamiento del problema”.

En la historia de las ciudades, el fenómeno de degradación de áreas centrales y pericentrales no es nuevo; en efecto, en muchos casos hace parte natural de su evolución y ha dado pie a la sobreposición de capas (por así llamarlas) de distintas épocas que narran la memoria de cada una de ellas. Sin embargo, en las recientes décadas, dada la compleja problemática y los importantes desafíos que se deben atender, se ha venido promoviendo –especialmente desde contextos como el europeo y el norteamericano– la idea de volver la mirada hacia esos tejidos urbanos consolidados que presentan fenómenos de degradación y, en consecuencia, de vulnerabilidad para sus habitantes, con la intención de recuperarlos y reintegrarlos a hacer parte de los escenarios posibles para una oferta de calidad de vida urbana adecuada, en armonía con su soporte medioambiental y contribuyendo a atender las complejas problemáticas allí presentes.

En ese sentido, en el **capítulo 2** se aborda la construcción de un tejido conceptual que relaciona la problemática de las APD en megalópolis latinoamericanas (MGL-LA) con la conceptualización de la Regeneración Urbana Integral o Integrada (RUI), asociada a consideraciones referidas a la “humanización de las ciudades”. Al respecto, se identifica que esta conceptualización ha venido evolucionando, en particular en el contexto europeo, poniendo en cuestión enfoques como el de la Renovación Urbana desde otros que resultan incluso opuestos en muchos sentidos, tales como el de la Regeneración Urbana (RU), inicialmente, y su posterior progreso de los últimos años bajo el concepto RUI.

Retomando el caso de las MGL-LA, dentro de sus políticas públicas de planificación urbana y planes de ordenamiento del territorio se reconoce la existencia de estas amplias APD, disponiendo diferentes tipos de actuaciones a futuro desde diversos enfoques, pero con claro predominio de aquellas asimilables a la renovación urbana, resultando mucho menos frecuentes actuaciones desde enfoques asimilables a la RU

y aún menos a la RUI, entre otras cosas, por lo innovador que resulta en el presente tiempo este último, incluso para el contexto europeo.

No obstante, sería erróneo afirmar que en las MGL-LA no se han realizado actuaciones que hayan procurado atender al fenómeno de APD; de hecho, a nivel mundial son reconocidas en muchos escenarios académicos, profesionales y gubernamentales como casos exitosos o buenas prácticas en diversos aspectos, ejemplos significativos de transformación urbana positiva como Puerto Madero en CABA, Porto Maravilha en RJ y Nuevo Polanco en CDMX. Sin embargo, en el marco de la necesidad de continuar interviniendo las numerosas y extensas APD existentes en MGL-LA y con el fin de progresar hacia miradas cada vez más integrales y a tono con las preocupaciones vigentes en la actualidad y la perspectiva futura, es pertinente interpelar los enfoques y resultados de estas intervenciones, planteando como hipótesis del presente trabajo que en las APDI estudiadas en estas MGL-LA se presenta desequilibrio y débil integralidad entre las distintas dimensiones del hecho urbano, evidente en particular en el énfasis que se hace en la dimensión económica, en detrimento especialmente de la dimensión social, pero incluso de la ambiental y la espacial.

En consecuencia, el presente trabajo propone reflexionar, sobre la manera en que se ha actuado al momento de intervenir APD en MGL-LA, en coherencia con autores como Roberto Segre (2005), que proponen recapacitar sobre la herencia recibida para aprender de ella y concebir nuevos enfoques cada vez más integrales, empleando los instrumentos de transformación del presente real. Para tal fin, se centra la atención en áreas pericentrales degradadas intervenidas (APDI) de las MGL-LA aquí estudiadas: CDMX, CABA, RJ, LMA y BTA.

Se parte de la comprensión de que, en la medida que se problematicen los enfoques con los cuales se ha intervenido hasta ahora, se logrará mejorar significativamente la actitud y aptitud con la cual se intervendrían otros contextos similares a futuro, en pro de potenciar su impacto en términos de integralidad y sostenibilidad.

Por tanto, el objetivo general del trabajo es realizar un análisis crítico de los enfoques con los que se ha atendido el fenómeno insostenibilidad de APD en MGL-LA, mediante una valoración comparativa de actuaciones urbanas ejecutadas en procura de atender esta problemática, estudiando sus antecedentes, contexto, características, singularidades, aportes y evolución; esto, desde una perspectiva crítica, reflexiva y propositiva, a la luz de consideraciones relacionadas con la RUI, con miras a identificar oportunidades e ideas sugerentes a tener en cuenta en futuras actuaciones similares.

En cuanto al planteamiento metodológico general con el que se realiza el trabajo, procurando coherencia con la complejidad del tema abordado (no sostenibilidad de

APD en MGL-LA / cuestión sobre la integralidad de las intervenciones realizadas), este se inspira en el pensamiento complejo propuesto por Morín (2001) y explicado por Ciurana (2021) y, refiriéndose a la complejidad de la ciudad, en lo planteado por Fernández Güell (2022). De igual forma, se inspira en trabajos que proponen buscar integralidad en las metodologías con las cuales se realizan este tipo de reflexiones, como Cerda (2010) y Hernández Sampieri et. al. (2010). Por tanto, se propone plantear una mirada holística e integral del tema estudiado mediante el uso y la triangulación de herramientas cualitativas (bases de datos e información estadística y cartográfica de los gobiernos de cada ciudad en sus portales oficiales mediante sistemas de información geográfica - SIG) y cuantitativas (como entrevistas, trabajo de campo y registro fotográfico), haciendo énfasis en las dimensiones físico-espacial y ambiental.

En el **capítulo 3**, que constituye el apartado más operativo, se realiza la caracterización de los casos de estudio seleccionados, iniciando con la descripción del modelo de estudio empleado, inspirado en gran medida en indicadores propios de modelos de gestión y evaluación de proyectos de RUI, al igual que en propuestas como las de Jacobs (1961), Gehl (2014) (2019), Moreno (2023) y Fernández Güell (2006) (2022), que confluyen en el llamado hacia la idea de humanizar la ciudad; estos se refieren a la necesidad de deconstruir el modelo de ciudad centrado en la movilidad mediante vehículo particular, para, pasar en el **Capítulo 4** a un modelo que procure armonizar la relación del hecho urbano y el proceso de habitar con la naturaleza, a la vez que se hace más amable para ser habitada a partir de la “activa” participación ciudadana. Este modelo incluye 18 descriptores contextuales de cada MGL-LA estudiada y para cada proyecto estudiado correspondiente a las APD intervenidas, 7 descriptores contextuales específicos, 6 indicadores correspondientes a la dimensión político-normativa, 13 indicadores correspondientes a la dimensión medioambiental, 17 indicadores correspondientes a la dimensión físico-espacial y 8 indicadores correspondientes a la dimensión socioeconómica.

El **capítulo 5** se centra en la presentación y discusión de los resultados hallados mediante el modelo de análisis, contrastándolos especialmente con los hallazgos recogidos mediante entrevistas a expertos y habitantes de estas APDI estudiadas. Como resultado, se obtiene una serie de matrices DAFO y mapeo de *stakeholders* que sintetizan el análisis por cada caso y en su conjunto.

Para finalizar, en el **capítulo 6** se realizan algunas consideraciones generales de cierre, al tiempo que se proponen ideas reconocidas como sugerentes, que emergen del trabajo realizado, mediante las cuales se reconocen retos y oportunidades a los que eventualmente se enfrenta la posibilidad de actuar desde consideraciones propias

o cercanas a la conceptualización de la RUI en futuras actuaciones en APD de MGL-LA. Siempre se parte de la comprensión de la necesidad de mediar un cuidadoso proceso de interpretación, asimilación y apropiación de estas lógicas para asegurar que atiendan efectivamente a las singularidades del contexto de las MGL-LA, evitando caer de nuevo en la simple traslación de “modelos” importados que, en muchos casos, ha acarreado consecuencias negativas en el pasado.

Cabe insistir en que el enfoque aquí planteado es innovador y original, en tanto que realiza contribuciones para atender la necesidad de reflexionar sobre la manera en que se ha actuado al momento de intervenir APD en MGL-LA, desde una mirada comparativa (estudios de caso en 5 MGL-LA abordadas), crítica y propositiva, que permita poner en valor aspectos que se pueden reconocer como positivos, así como aquellos susceptibles de mejorar en futuras intervenciones. Al respecto, se debe enfatizar en que, en el contexto LA actual, no se cuenta con suficientes trabajos o investigaciones previas con este enfoque o con ejercicios similares, planteados a manera de evaluaciones multidimensionales integrales, estandarizadas y unificadas sobre este tipo de intervenciones en la ciudad consolidada; por tanto, se aporta en este sentido al concebir un modelo de análisis en el que se adaptan herramientas metodológicas para ser consideradas bajo las particulares condiciones sociales, económicas, culturales, políticas y espaciales de la región.

1. Planteamiento del problema

El presente capítulo constituye el planteamiento general del problema abordado. Inicialmente, se ocupa de narrar los aspectos que lo estructuran, esto es, la síntesis de la problemática objeto de estudio y la pregunta de investigación que de ella se deriva, para continuar con la hipótesis, los objetivos y el planteamiento metodológico general. De modo posterior, se realiza una contextualización que permite reconocer de manera somera el origen y evolución de estas cinco MGL-LA (megalópolis latinoamericanas) hasta su estado actual, para luego ocuparse de subrayar sus principales desafíos y oportunidades frente a la urbanización del planeta. El capítulo concluye describiendo el surgimiento de estas APD (áreas pericentrales degradadas) en las cinco MGL-LA estudiadas, así como los principales desafíos que en ellas se enfrentan.

1.1. Síntesis de la problemática

Es un hecho que el momento histórico actual está determinado y caracterizado por la crisis ambiental y social de escala planetaria (palpable mediante fenómenos como el cambio climático o la marcada inequidad social) frente a la cual las ciudades deben asumir una responsabilidad significativa dado el fenómeno urbanizador detonado desde el pasado siglo. Esto exige un replantear de lógicas en la manera en que se planifican y gestionan las ciudades del mundo entero, tal como se recoge en los ODS, especialmente mediante el número 11 *Ciudades y comunidades sostenibles,* y como lo señalan y reiteran frecuentes estudios e informes como el de Deloitte Global (2021), que identifica 12 tendencias referidas a la cuestión hacia dónde deben orientarse las ciudades en el futuro, incluyendo aspectos como la ciudad de proximidad y la planificación ecológica del espacio urbano. En ese contexto, se hace innegable la necesidad de avanzar hacia ciudades más compactas que extensas, las cuales, en todo caso, potencialicen el aprovechamiento de los tejidos preexistentes (urbanos, sociales, ambientales, etc.) a la vez que armonizan la relación con su soporte ambiental; en síntesis, ciudades que procuren ser cada vez más sustentables.

Esto es relevante, en particular, en las ciudades de países en vía de desarrollo, ya que son estas en las que, justamente, se concentra este fenómeno urbanizador, tal como lo señala CEPAL (Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía (CELADE) - División de Población de la CEPAL, 2012), manteniendo la tendencia al crecimiento demográfico y al de su huella urbana. Este es el caso de las MGL-LA.

Como se evidencia más adelante en el presente capítulo, es un hecho tangible, plenamente reconocido y coincidente en las 5 MGL-LA aquí estudiadas –Ciudad de

México (CDMX), Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), Río de Janeiro (RJ), Bogotá (BTA) y Lima (LMA)– la presencia de estas APD, surgidas fundamentalmente como resultado de procesos urbanos asociados a cambios de usos, expansión urbana y otras dinámicas diversas que, en el tiempo y de manera progresiva, desencadenan fenómenos de fragmentación y segregación socioespacial y ambiental, evidenciados cada vez más en significativas carencias cuantitativas y cualitativas en su configuración física y funcional. Lo anterior, supone un fenómeno problemático que aquí se ha sintetizado bajo la idea de "insostenibilidad de APD en MGL-LA".

Aunque se desarrolla con mayor detalle en el numeral 2.3 del presente trabajo, es pertinente enunciar que al hablar de áreas pericentrales degradadas (APD) se hace referencia a zonas ubicadas en el perímetro próximo a los bordes de los cascos históricos fundacionales de las ciudades; estas, no necesariamente concentran una actividad particular, a la manera de nuevas centralidades, sino que, para el caso de las 5 MGL-LA estudiadas, en su momento se crearon para implantar actividades industriales, portuarias, residenciales, obreras, etc., que venían incorporándose a la ciudad como parte de los fenómenos de industrialización y urbanización acelerados, especialmente en el siglo XX; sin embargo, debido a estos diversos procesos de transformación de dichas ciudades, cayeron en estas condiciones de deterioro, palpables sobre todo en lo físico-espacial, pero claramente reconocibles también desde lo social, ambiental y económico, hasta llegar a niveles de deterioro que las hicieron insostenibles.

En consecuencia, esta condición impide, limita y/o dificulta la posibilidad de aprovecharlas en todo su potencial (ambiental, espacial, social, económico, etc.), teniendo en cuenta que se trata de áreas estratégicamente localizadas y, por tanto, de alto valor, que pueden y deben ser intervenidas en beneficio de sus actuales y futuros habitantes, favoreciendo también los entornos vecinos a estas áreas, así como a la ciudad en su conjunto al contribuir con el avance hacia un modelo de ciudad más compacto que extenso y, en consecuencia, más sustentable.

Aunque es paradójico, llama la atención el hecho de que estas ciudades sigan expandiéndose y ampliando su huella urbana, a la vez que en su interior crecen –de forma paulatina, pero constante– estas áreas centrales y pericentrales que presentan procesos de degradación. Esto, en particular, si se tiene en cuenta que se trata de zonas privilegiadas, con grandes ventajas desde el punto de vista de proximidad dada su ubicación estratégica, pero desaprovechadas o subutilizadas debido a sus lamentables condiciones actuales.

Se trata de un fenómeno problemático que se ha reconocido de manera cada vez más clara y evidente en el contexto LA, en parte por la tendencia e influencia global

(principalmente desde Europa y Norteamérica), emergida en especial desde los años ochenta del pasado siglo, hacia reconocer la necesidad de revitalizar las áreas centrales y pericentrales de las ciudades. Como respuesta, en las políticas públicas de cada una de estas ciudades se han incorporado mecanismos que, mediante planes, proyectos y programas de diversas escalas, han permitido realizar intervenciones más bien recientes en algunas de estas áreas, que en la actualidad son catalogadas como representativas e incluso, para muchos, como casos de éxito.

Sin embargo, como se ilustra en los capítulos 3, 4 y 5, al analizar en detalle estas intervenciones realizadas o en proceso de realización (aquí referidas como Áreas Pericentrales Degradadas Intervenidas – APDI), se evidencia que, a la luz de estos retos vigentes en el marco de la crisis ambiental y social de escala global, aún no se ha logrado plenamente efectuar intervenciones que puedan ser consideradas integrales, en tanto que se constatan claros desequilibrios, por ejemplo, entre los aspectos referidos al componente económico (casi siempre el más privilegiado) o el componente espacial (que usualmente mejora de manera significativa) y los referidos al componente social (al que suele restársele relevancia) y al componente ambiental (en donde podría potenciarse el impacto en el contexto LA). Esto quiere decir que aún no pueden considerarse plenamente como intervenciones sustentables, aunque se reconocen en ellas algunos rasgos de avances significativos.

En este sentido se coincide aquí con lo planteado por Hernández et al. (2015), quienes proponen, en el marco del trabajo titulado Re-Hab: Rehabilitación y Regeneración – Recuperando la Ciudad, concebido como un conjunto de estrategias para el diseño y la evaluación de planes y programas de RUI (Regeneración Urbana Integrada), la siguiente consideración:

> A menudo en las operaciones de rehabilitación suele ocurrir que existen una serie de aspectos (que podrían resultar claves en la operación), pero que no se tratan, o pese a ser tratados y considerados como de interés en un primer momento, quedan relegados y sin desarrollar por motivos no explicitados. Las causas del abandono pueden ser desconocimiento de las partes o falta de interés del promotor del proyecto o porque no se atiendan las necesidades (expresadas o implícitas) de los vecinos. (2015, pág. 9)

En ese sentido, esta investigación interpela con respecto al porqué de estos fenómenos problemáticos que pueden sintetizarse en (1) existencia e incremento sostenido de APD en MGL-LA, lo cual las hace insostenibles debido a su estado de degradación, evidente especialmente desde la dimensión físico-espacial, pero que afecta de manera determinante las dimensiones social, ambiental y económica; y, a priori, (2) débil integralidad en las intervenciones realizadas hasta ahora para atender

esta problemática. En ese contexto, el problema amplio aquí estudiado es la no sostenibilidad de APD en MGL-LA, y de manera específica la cuestión sobre el nivel de integralidad de las intervenciones realizadas en algunas APD de las MGL-LA.

Como se presenta en el capítulo 3, para atender estas cuestiones, en el desarrollo del trabajo se determina abordar intervenciones consideradas como representativas, realizadas para generar procesos de rehabilitación y/o renovación urbana en las 5 MGL-LA seleccionadas (CDMX, CABA, RJ, BTA y LMA),[2] tomando casos de estudio en cada una de ellas. Al respecto, se busca revisar en profundidad sus antecedentes (origen y evolución hasta llegar a su condición de APD), los criterios con los cuales se plantearon las intervenciones realizadas –a la luz de una conceptualización particular, definida desde las políticas públicas de cada ciudad– y su evolución hasta la actualidad dependiendo de su tiempo de maduración.

El estudio en su conjunto permite reconocer estas APDI (Áreas Pericentrales Degradadas Intervenidas) de diversas escalas, mediante una mirada comparativa, crítica y propositiva, procurando identificar tanto aspectos y aportes positivos como aquellos en los que pueden interpretarse escenarios de oportunidad de mejora con miras a avanzar hacia mayores niveles de integralidad en el camino hacia la sostenibilidad. Estos podrían ser sugerentes para las intervenciones ya realizadas, pero sobre todo podrían ser útiles para futuras intervenciones.

Para tal fin, el marco de referencia empleado es la conceptualización propia de la Regeneración Urbana Integral (RUI), a la cual se suman consideraciones desde los autores abordados en el tejido de conceptos que se desarrolla en el capítulo 2 (armonizar la relación ciudad-naturaleza y humanizar las ciudades). A partir ello, se cuestionan –desde un análisis multidimensional (político-normativo, medioambiental, físico-espacial y socioeconómico)– las actuaciones urbanas ejecutadas para atender esta problemática, que fueron seleccionadas como estudios de caso, con miras a evaluar su nivel de integralidad e identificar oportunidades e ideas sugerentes a tener en cuenta en futuras actuaciones similares.

1.2. Preguntas de investigación

A partir de la problemática aquí descrita, surgen las siguientes preguntas que guían el desarrollo del trabajo en procura de lograr el objetivo general y los objetivos específicos planteados más adelante. Estas se desprenden del análisis de las

[2] Para cada caso de estudio abordado se precisa dentro del modelo de análisis y la discusión de los resultados, a qué tipología de intervención corresponde, tomando como referencia la conceptualización construida en el capítulo 2.

intervenciones seleccionadas como estudios de caso (APDI en estas 5 MGL-LA), a luz de consideraciones inspiradas en la conceptualización de la RUI y otras relacionadas que propenden por mayores niveles de integralidad y sostenibilidad y, en general, referidas al llamado a armonizar la relación de la ciudad con la naturaleza y "humanizar las ciudades del presente tiempo" (aspectos que se detallan en el capítulo 2):

- ¿Cómo se originan y evolucionan estas APD identificadas en las 5 MGL-LA estudiadas, claramente insostenibles y, por tanto, susceptibles de intervenciones de rehabilitación urbana?
- ¿Cuáles son los enfoques con los que se ha atendido a esta problemática ("insostenibilidad de APD"), en el contexto de las MGL-LA, evidenciables en las Áreas Pericentrales Degradadas Intervenidas (APDI) seleccionadas como estudios de caso?
- ¿Qué características se observan al interpretarlas y evaluarlas a luz de consideraciones (descriptores e indicadores) inspiradas en la conceptualización de la RUI y otras relacionadas?
- ¿Qué rasgos comunes y principales diferencias se aprecian entre los estudios de caso seleccionados, como intervenciones realizadas para atender esta problemática?
- A partir del estudio realizado: ¿Qué aspectos se pueden identificar como retos, oportunidades e ideas sugerentes para tener en cuenta en futuras actuaciones en casos similares en las MGL-LA?
- ¿Qué pertinencia tendría considerar incorporar con mayor determinación y claridad conceptual la RUI, apropiada al contexto latinoamericano, con enfoque sostenible, en el camino por avanzar en procesos que procuren integralidad hacia consolidar hábitats sostenibles y resilientes?

1.3. Hipótesis

Como punto de partida se plantea que, dadas las principales problemáticas vigentes en este momento histórico (insostenibilidad expresada en asuntos como tendencia al crecimiento por extensión con urbanización acelerada y descontrolada, acentuamiento de la crisis ambiental, crecimiento de la brecha social, "deshumanización de la ciudad", etc.), en el contexto actual de las MGL-LA no se cuenta aún con una reflexión crítica suficiente respecto a los enfoques con los cuales se han intervenido y se intervendrán en el futuro las APD existentes y las que surjan más adelante. En consecuencia, aquí se propone comprobar la **hipótesis explicativa** de que en las APDI estudiadas en estas MGL-LA se presenta desequilibrio y débil integralidad entre las distintas dimensiones del hecho urbano, evidente en particular en el énfasis en la dimensión económica, en detrimento de la dimensión social, especialmente, pero incluso de la ambiental y la espacial.

Esto se podría explicar, entre otros aspectos, porque los enfoques hasta ahora utilizados carecen de vigencia o han sido concebidos, interpretados o aplicados dejando de lado o restando importancia a algunas dimensiones, y, por tanto, ofreciendo respuestas que, aunque han generado impactos positivos en algunos aspectos, evidencian una débil integralidad e insuficiente aporte, teniendo en cuenta su gran potencial, en términos de un decidido avance hacia un mayor nivel de sostenibilidad. En consecuencia, se presentan insuficiencias o falencias en las políticas formuladas (deficiente conceptualización, desactualización, desarticulación, inadecuada implementación, falta de continuidad, débil participación ciudadana, etc.) y, consecuentemente, en las actuaciones realizadas.

En efecto, como se muestra en los capítulos posteriores (particularmente en el cuarto, referido a la discusión de los resultados), los hallazgos de la investigación realizada permitieron evidenciar que en el caso de estas MGL-LA se presenta una tendencia en la cual converge que dichas políticas no han logrado responder suficientemente al fenómeno problemático que deben atender. Esto podría explicarse porque la racionalidad con la que se concibieron o se implementaron no corresponde con la complejidad y los retos vigentes de esta realidad en el contexto de la ciudad LA actual.

Esta insuficiente reflexión crítica con respecto a los enfoques hasta ahora empleados para intervenir APD en MGL-LA limita de modo significativo las posibilidades de realizar con clara determinación intervenciones integrales, asertivas y coherentes con las necesidades y la realidad concreta vigente y futura de este contexto particular; por tanto, se debe reconocer la necesidad de mejorar sustancialmente su comprensión

para viabilizar intervenciones que apunten a mayores niveles de integralidad en el camino deseado hacia ciudades sustentables en la perspectiva presente y futura.

En consecuencia, a manera de **hipótesis propositiva** (que aquí no se espera comprobar), se plantea que es necesario ampliar de forma significativa la reflexión crítica ante este fenómeno, lo cual debe hacerse desde nuevos enfoques y marcos de referencia coherentes con las demandas propias del contexto local y global del tiempo presente, en el cual urge avanzar hacia esquemas verdaderamente sustentables. Se parte del entendido de que, en la medida en que se problematice este tema en profundidad, será posible avanzar en su comprensión, y, en consecuencia, también en la consolidación de nuevos marcos de referencia que darán pie a la formulación de posturas renovadas en cuanto a las políticas empleadas y, en especial, en cuanto a su real aplicación, mejorando en actitud y aptitud al momento de intervenir contextos similares a futuro, en pro de potenciar su impacto en términos de integralidad y sostenibilidad.

En estas renovadas lógicas en construcción resultaría sugerente incorporar nuevos enfoques que muestren, mediante ejemplos en actuaciones realizadas, avances efectivos al respecto, como es el caso de aquellas llevadas a cabo a partir de la conceptualización de la RUI y otras relacionadas (referidas al llamado a “humanizar las ciudades del presente tiempo”) u otras como las de las metodologías innovadoras de la planificación estratégica y de estudios de futuro, siempre mediadas por un cuidadoso proceso de asimilación y apropiación, que permita reinterpretarlas y adecuarlas de manera asertiva para cada contexto particular en el caso de las MGL-LA.

Simultáneamente emerge, como una posibilidad que podría ser de gran valor para las MGL-LA, la interesante idea de establecer lazos de diálogo y colaboración entre ciudades latinoamericanas, que permitan aprender de las experiencias de cada contexto particular, aunque partiendo del reconocimiento de las similitudes como urbes hermanas (por su origen y evolución histórica, pero también por su realidad actual), así como de sus diferencias y matices singulares.

1.4. Objetivos

1.4.1. Objetivo general

Realizar un análisis crítico de los enfoques con los que se ha atendido el fenómeno insostenibilidad de áreas pericentrales degradadas (APD) en megalópolis latinoamericanas (MGL-LA), mediante una valoración comparativa de actuaciones urbanas ejecutadas en procura de atender esta problemática, estudiando sus antecedentes, contexto, características, singularidades, aportes y evolución, desde una perspectiva crítica, reflexiva y propositiva, a la luz de consideraciones relacionadas con la regeneración urbana integral (RUI), con miras a identificar oportunidades e ideas sugerentes a tener en cuenta en futuras actuaciones similares.

1.4.2. Objetivos específicos

- Construir un marco teórico de referencia que relacione la conceptualización propia de la regeneración urbana, a la luz de nuevos matices y enfoques (tales como hábitat sostenible e integral, sustentable y resiliente), con la noción “áreas pericentrales degradadas” (APD) en megalópolis latinoamericanas (MGL-LA), considerando las posibilidades latentes en ellas, siendo en todo caso interpretadas, asimiladas y apropiadas en el contexto latinoamericano, desde una panorámica de la realidad vigente en contraste con el contexto normativo y las líneas de pensamiento que guiaron las actuaciones realizadas hasta ahora.
- Caracterizar la problemática de las áreas pericentrales degradadas en las 5 megalópolis latinoamericanas (MGL-LA) revisadas, a partir de estudios de caso de intervenciones realizadas, consideradas representativas, describiendo sus antecedentes, contexto, características, singularidades y evolución, mediante un modelo de análisis inspirado en indicadores vinculados con la Regeneración Urbana Integrada (RUI), haciendo énfasis en la dimensión físico-espacial.
- Discutir los resultados obtenidos en el ejercicio de caracterización de estos estudios de caso de APDI (áreas pericentrales degradadas intervenidas) de las 5 MGL-LA estudiadas, mediante una mirada comparativa que destaque para cada caso sus debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades, a la vez que reconozca los principales rasgos comunes y diferencias entre los casos analizados, haciendo especial énfasis en el de Bogotá.
- Extraer ideas concluyentes que reconozcan oportunidades latentes y aspectos sugerentes para tener en cuenta en futuras actuaciones en contextos similares

(áreas pericentrales degradadas en MGL – LA aún no intervenidas), haciendo especial énfasis en el caso de Bogotá.

1.5. Planteamiento metodológico general

"Un pensamiento que trate de ser coherente con la realidad, debe situarse al nivel que esa realidad le pide. No podemos pensar fenómenos complejos con principios simples, no podemos pensar problemas nuevos con métodos viejos".

(Ciurana, 2021)

Partiendo de la necesidad de entender la ciudad latinoamericana actual desde su realidad compleja, heterogénea, dinámica, dispersa, segregada, paradójica en muchos aspectos y con cada vez más serios problemas ambientales y sociales, que van trazando el camino hacia lo insustentable en la perspectiva futura, se propone abordar el estudio igualmente desde una racionalidad que se alinea con una mirada compleja e integradora.

En ese sentido, se procura plantear una lectura holística de este fenómeno, a partir de los estudios de caso seleccionados (áreas pericentrales degradadas intervenidas – APDI en las 5 MGL-LA estudiadas), para lo cual la metodología general planteada se aproxima e inspira en los planteamientos realizados desde el pensamiento complejo (Morin, 2001), interpretados y detallados por autores como Ciurana (2021), y en lo referido a la complejidad de la ciudad, lo desarrollado por Fernández Güell (2022), que, en conjunto, permiten considerar nuevas variables desde una perspectiva interrelacional. Se toman, como referencia de partida, tres principios de este paradigma, que ayudarán a comprender esta realidad: principio dialógico (mantener la dualidad en el seno de la unidad), principio de recursividad organizacional (autoorganización, autoproducción y autorregulación) y principio hologramático sistémico organizado (la parte está en el todo y el todo está en la parte).

Se encuentra aquí coincidencia y complementariedad entre lo planteado por Morin (2001) y la propuesta de autores como Hugo Cerda (2010) y Hernández Sampieri et al. (2010), quienes plantean la necesidad de superar las contradicciones entre los paradigmas cuantitativo y cualitativo para lograr una lectura integral del fenómeno de estudio, mucho más cercana a la realidad allí presente (ver Figura 1).

En consecuencia, la investigación –en su conjunto– materializa esa mirada holística e integral mediante el uso y la triangulación de herramientas propias del paradigma cuantitativo (como uso de bases de datos, revisión bibliográfica, revisión de datos estadísticos, revisión de la legislación y normativa, revisión de información disponible en sistemas de información geográfica – SIG, etc.) y del paradigma cualitativo

(principalmente entrevistas estructuradas y semiestructuradas, valoración *in situ* – percepción, diario de campo y registros fotográficos). En todo caso, se procura interrelacionar los resultados con el ánimo de aproximarse de manera más clara a la realidad estudiada haciendo énfasis en las dimensiones físico-espacial y ambiental.

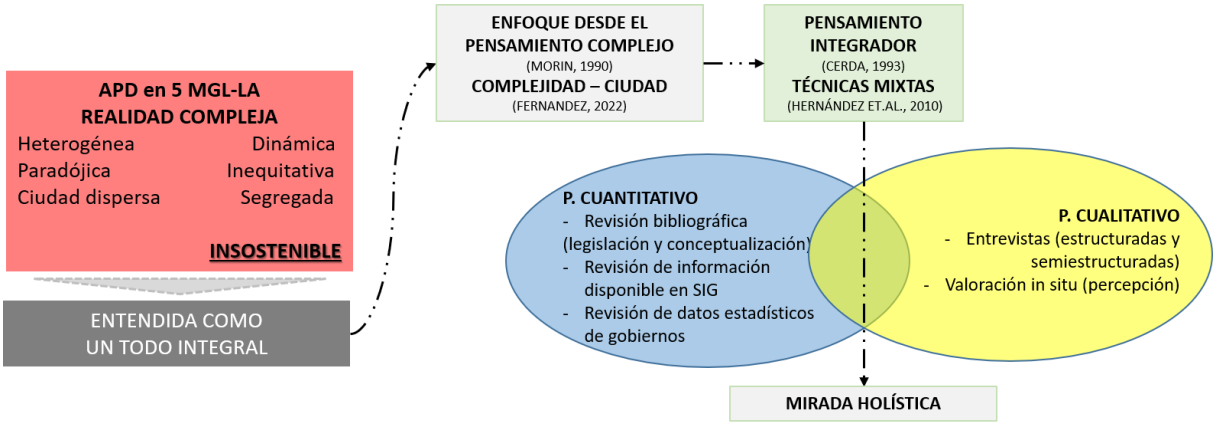


Figura 1. Esquema del planteamiento metodológico general – Enfoque.
Fuente: Elaboración propia

Con respecto a este planteamiento metodológico general, es pertinente enunciar que su implementación en el trabajo supone una estrecha relación con los 4 objetivos específicos anteriormente descritos (Conceptualizar, Caracterizar, Analizar - Reflexionar y Proponer), de manera que se propone atender a cada uno de ellos mediante 5 fases que configuran la investigación, lo cual se sintetiza a continuación (ver Figura 2).

De esta forma, los **capítulos 1 y 2** se construyen fundamentalmente mediante revisión bibliográfica, pero se alimentan también de la información obtenida a través del reconocimiento directo en algunos de los lugares que se constituyen como estudios de caso, además de las entrevistas realizadas a lo largo del desarrollo del trabajo.

Por su parte, como se enunció en la introducción y se amplía y detalla más adelante, el **capítulo 3**, que aborda en esencia el objetivo específico 3, constituye el apartado más operativo de la investigación en tanto contiene el grueso del ejercicio de caracterización de los estudios de caso seleccionados; esto se lleva a cabo fundamentalmente mediante el modelo de análisis concebido para este fin. Desde algunas de las consideraciones derivadas de las entrevistas realizadas, este capítulo también se alimenta significativamente de la información conseguida a través de los análisis de información mediante bases de datos SIG de las páginas web de cada una de las MGL-LA analizadas.

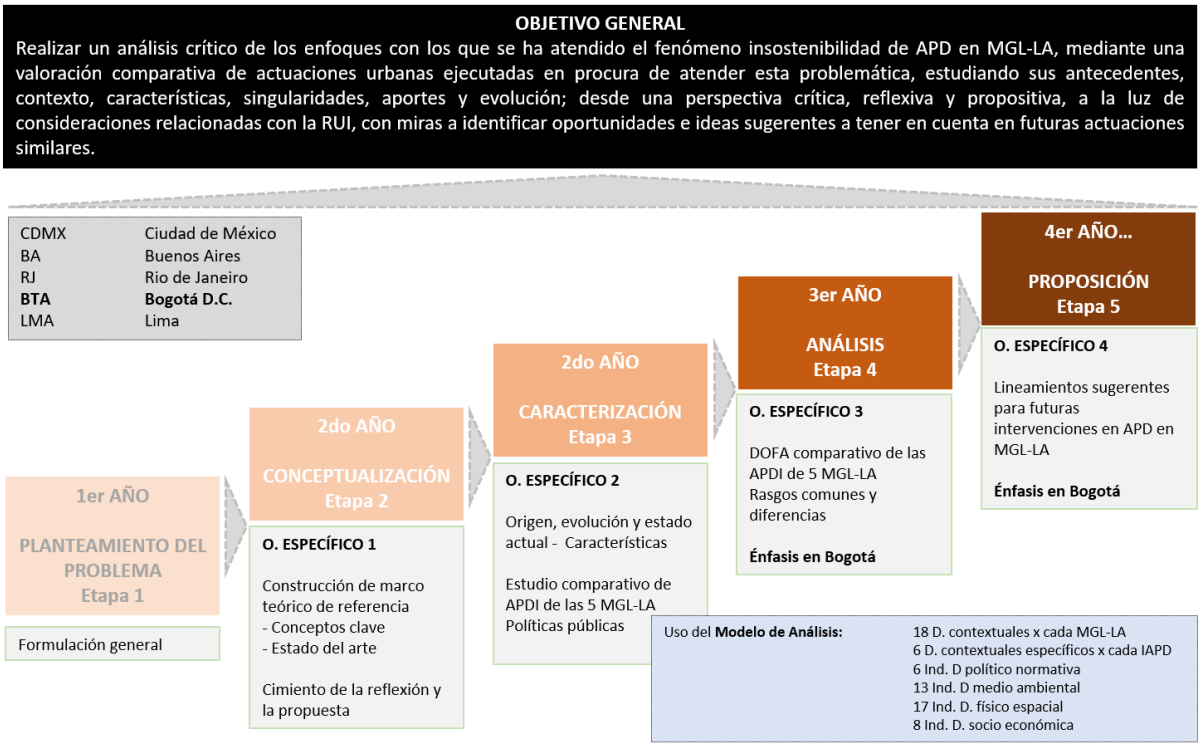


Figura 2. Esquema del planteamiento metodológico general – Etapas.
Fuente: Elaboración propia

El capítulo abarca un componente inicial en el cual se hace una contextualización con respecto al surgimiento de las APD en el contexto de las MGL-LA, seguido de consideraciones metodológicas específicas asociadas al modelo de análisis que luego es detallado propiamente desde los descriptores e indicadores generales y específicos que lo conforman. Estos se agrupan por datos contextuales de las 5 MGL-LA y en 4 dimensiones de estudio (medioambiental, físico-espacial, socioeconómica y político-normativa), para luego concentrarse en describir los estudios de caso seleccionados desde sus antecedentes, justificación y singularidades.

Este modelo toma como principales referentes algunos de los indicadores propios de herramientas, metodologías y modelos de gestión y evaluación de proyectos de RUI tales como los planteados por Hernández et al. (2015) y el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España (CSCAE) (2024), así como en propuestas como las de Jacobs (1961), Gehl (2014) y Moreno (2023), que confluyen en el llamado hacia la necesidad de “humanizar la ciudad”. En esta línea también se consideran aportaciones de Fernández Güell referidas a la planificación estratégica de ciudades (2006) y a la comprensión de las ciudades desde una perspectiva que reconoce su complejidad (2022).

Como se muestra en la Figura 35, este modelo de análisis incluye 18 descriptores contextuales de cada MGL-LA estudiada y para cada APDI, 7 descriptores

contextuales específicos, 6 indicadores correspondientes a la dimensión político-normativa, 13 indicadores correspondientes a la dimensión medioambiental, 17 indicadores correspondientes a la dimensión físico-espacial y 8 indicadores correspondientes a la dimensión socioeconómica. A su vez, estos indicadores y descriptores se organizan dentro de estas dimensiones por escalas de abordaje de la ciudad así: Macro (escala urbano territorial), Meso (escala barrial – proyecto urbano) y Micro (escala arquitectónica – edificación y espacio público).

En cuanto al **capítulo 4,** supone la fase de análisis de la investigación, por tanto, se centra en la presentación de los resultados logrados mediante este modelo de análisis y su discusión, contrastándolos especialmente con los hallazgos recogidos mediante entrevistas a expertos y habitantes de estas APDI. Como resultado, se obtiene una serie de matrices DAFO que sintetizan el análisis por cada caso y en su conjunto, subrayando aspectos referidos a similitudes y diferencias entre ellas, de las cuales se derivan más adelante los aspectos concluyentes de la investigación. Se entiende aquí que las matrices DAFO constituyen una técnica de análisis pertinente, en tanto que permiten identificar y sintetizar factores externos e internos que deben ser considerados al momento de comprender las características específicas del tema estudiado y, como consecuencia, también son de suma utilidad, por ejemplo, al momento de la eventual toma de decisiones.

Finalmente, el **capítulo 5** se dedica a presentar las conclusiones del trabajo realizado; por tanto, condensa los resultados alcanzados mediante consideraciones generales de cierre, a la vez que propone ideas reconocidas como sugerentes, mediante las cuales se reconocen retos y oportunidades a los que eventualmente se enfrenta la posibilidad de actuar desde consideraciones propias o cercanas a la conceptualización de la RUI en futuras actuaciones en APD de MGL-LA. Esto, partiendo siempre de la comprensión de que debe mediar un cuidadoso proceso de interpretación, asimilación y apropiación de estas lógicas para asegurar que atiendan de manera efectiva a las singularidades del contexto de las MGL-LA, evitando caer de nuevo en la simple traslación de “modelos” importados que, en muchos casos, ha acarreado consecuencias negativas en el pasado.

2. Tejiendo conceptos: APD de las MGL-LA y sus posibilidades entorno a la RUI

Este capítulo atiende al objetivo específico que aborda la construcción de un marco teórico y conceptual de referencia que relacione la noción “áreas pericentrales degradadas” (APD) en megalópolis latinoamericanas (MGL-LA) con la conceptualización propia de la regeneración urbana (RU), a la luz de su evolución hacia la regeneración urbana integral o integrada (RUI) y posibles nuevos matices y enfoques (tales como hábitat sustentable, sensible, “inteligente” y resiliente), aportados desde propuestas como las de Jacobs (1961), Gehl (2014) y Moreno (2023). Dichas propuestas confluyen en el llamado hacia la idea de “humanizar la ciudad”, refiriéndose a la necesidad de deconstruir el modelo de ciudad centrado la movilidad mediante vehículo particular, para pasar a un modelo que procura armonizar la relación del hecho urbano y el proceso de habitar con la naturaleza a la vez que se hace más amable para ser habitada. Esto, considerando las posibilidades latentes en estos planteamientos que, en todo caso, son interpretados, asimilados y apropiados en el contexto LA, desde una panorámica de la realidad vigente en contraste con el contexto normativo y las líneas de pensamiento que guiaron las actuaciones realizadas hasta ahora para atender a la cuestión del cómo intervenir esas APD o en proceso de degradación, a la luz de la tensión entre la influencia de una perspectiva anglosajona y europea al respecto, al igual que a las consideraciones referidas a la necesidad de “humanizar las ciudades”.

2.1. Los ODS como punto de partida: ¿posibles al 2030?

A partir del reconocimiento de las múltiples problemáticas derivadas de la forma en que los seres humanos hemos habitado el planeta, que en gran medida obedecen al fenómeno de urbanización global al que asistimos hoy, y, en consecuencia, a fenómenos cada vez más apremiantes como el cambio climático o la marcada segregación e inequidad socioespacial, ha surgido desde hace ya décadas la agenda mundial enmarcada bajo los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ONU - Hábitat, 2015), definidos como “un llamado a la acción global para acabar con la pobreza, proteger el planeta y garantizar que todas las personas disfruten de paz y prosperidad”. Ante esto, agencias como el PNUD trabajan “ayudando a erradicar la pobreza, reducir las desigualdades y la exclusión y desarrollar la resiliencia para que los países puedan progresar” (Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), 2023).

Al respecto, aquí se debe subrayar especialmente el ODS 11 – “Ciudades y Comunidades Sostenibles” (ver Figura 3) que establece como objetivo “hacer que las

ciudades sean inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles", atendiendo a la necesidad de entender y actuar desde la comprensión de que "no es posible lograr un desarrollo sostenible sin transformar radicalmente la forma en que construimos y administramos los espacios urbanos" (ONU - Hábitat, 2015).

Figura 3. Objetivos de Desarrollo Sostenible, destacando el N° 11.
Fuente: Pactoglobal-Colombia (s.f.). https://www.pactoglobal-colombia.org/ods/los-objetivos-de-desarrollo-sostenible-ods.html

Sin duda, haber establecido estos ODS desde 2015 por parte de los 193 países firmantes, y su antecedente, los Objetivos de Desarrollo del Milenio – ODM desde 2000, ha supuesto el reconocimiento de los más importantes y significativos desafíos y problemáticas que la humanidad ha debido y debe enfrentar y atender en la actualidad, así como en los próximos años, para garantizar la sostenibilidad de la vida; y como tal, han servido para avanzar en este sentido, aunque a sólo 5 años de la fecha límite establecida para cumplir estos objetivos, al revisar las metas *versus* los logros, es evidente que su cumplimiento está aún muy lejos de alcanzarse, de manera que será necesario en poco tiempo replantear metas, plazos y enfoques, cada vez ante mayores apremios y desafíos.

En esto coinciden varios investigadores que se han propuesto el ejercicio de atender la cuestión: ¿se logrará cumplir la Agenda planeada en los ODS al 2030? Por ejemplo, García-Rodríguez et al. (2025), concluyen, entre otros aspectos, que prácticamente ningún país en el mundo lo logrará en este plazo y esto se explica, entre otras causas, porque estos objetivos "se han tratado de forma aislada cuando en realidad son interdependientes". Esto indica que "es necesario ajustar la estrategia global actual,

reconociendo la complejidad y diversidad de los contextos nacionales y regionales", según indica Matías Núñez del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas de Buenos Aires, Argentina, uno de los investigadores que participa en este estudio.

Uno de los ODS más relegados, especialmente en los países en vía de desarrollo, es justamente el ODS 11 – "Ciudades y Comunidades Sostenibles", en tanto que, si bien se reconoce una tendencia a eventuales mejoras en aspectos como la inclusión y la reducción de brechas sociales, al igual que a mejorar los índices de sostenibilidad, aún se está muy lejos de la integralidad de los logros frente a las metas propuestas, ya que persisten asuntos como la marcada segregación socioespacial y fenómenos negativos como violencia o afectaciones severas sobre el medio ambiente.

Para entender algunas de principales causas de esta situación es interesante observar lo planteado por Hernández Aja y Rodríguez Suárez (2017), refiriéndose a la forma en que han sido concebidas las urbes europeas, especialmente en el siglo XX, pero que coincide en gran medida con lo ocurrido en contextos como el LA:

> Procedemos de un modelo de desarrollo urbano al servicio del sistema inmobiliario y la obra nueva, sus efectos, aunque hace tiempo que son visibles, se aprecian de forma más clara en el momento actual: incremento de las diferencias sociales en el interior de las ciudades, deterioro de los tejidos históricos y de las periferias obreras, abandono de las actividades agrícolas tradicionales en los suelos periurbanos a la espera de su urbanización, existencia de un parque de suelo (en diferentes grados de desarrollo) suficiente para varias décadas, aumento del número de viviendas vacías, dispersión de la urbanización, dependencia de los medios de locomoción privada, inadecuación de los perfiles profesionales de los agentes del sector inmobiliario a la nueva realidad. (Hernández Aja & Rodríguez Suárez, 2017)

Al respecto, como se ha comentado, para el caso de LA también persiste la tendencia al crecimiento de estas ciudades en su huella urbana, de manera que, aunque se detecta una relativa desaceleración en el incremento de la población en los últimos años, se constituye todavía como uno de los más grandes retos, en particular si se tiene en cuenta que en estas urbes tendrá lugar el 90% de la expansión urbana en las próximas décadas (ONU - PNUD, 2015). Esto las convertirá en megalópolis (MGL), en las cuales, como se ha comentado, se continuarán profundizando fenómenos como marginalidad, desigualdad, inequidad, inseguridad y violencia, entre otros, de manera insostenible ante la limitada capacidad de atender adecuada e integralmente los desafíos que este proceso supone.

2.2. Las Megalópolis del contexto LA

Es necesario detener la atención en el concepto Megalópolis (MGL) y considerarlo a la luz del contexto latinoamericano (LA). Inicialmente, el término Megalópolis, fue introducido por el geógrafo Jean Gottmann (1961), haciendo alusión a sistemas urbanos (ciudades o conurbación de ciudades o municipios) que en conjunto constituyen una población de más de 10 millones de habitantes; por tanto, corresponden a extensas aglomeraciones policéntricas que se configuran como nodos de concentración demográfica, económica, política, cultural, etc. Su conformación obedece a procesos complejos en múltiples factores y dimensiones, tales como la urbanización acelerada ocurrida a nivel global especialmente en el siglo XX; en esta, las nuevas dinámicas de producción derivadas de la revolución industrial generaron grandes migraciones de población de los campos a las ciudades y, por tanto, fueron un aspecto determinante.

Algunas características generales que se deben tener en cuenta al considerar una MGL son, entre otras, la continuidad espacial del tejido urbano, que, pese a algunos vacíos intermedios, contribuye a diluir las fronteras político-administrativas entre distintas ciudades o municipalidades que terminan por constituirse como ciudades región, generando la necesidad de articulación en las políticas de planeamiento y gestión de sus territorios, estrechamente conectados e interdependientes en diversos aspectos concernientes a su funcionalidad cotidiana.

Aunque, en principio, Gottmann (1961) se refirió específicamente a la MGL que se conformaba en su momento en la Costa Este de Estados Unidos como, por ejemplo, entre Boston y su conurbación con Baltimore y Washington D.C., en la actualidad es sencillo encontrar ejemplos similares en todo el mundo. Esto, si se observa cómo las ciudades se amplían hasta los municipios o ciudades cercanas, hasta hacerse un todo claramente conurbado que obliga a articular los distintos sistemas de una y otra urbe, por ejemplo, sus sistemas de transporte público, para garantizar la movilización desde ciudades dormitorio (aquellas con vocación predominantemente residencial) hacia los grandes centros de producción y actividad económica.

Sin embargo, esa articulación entre urbes que se van conformando como MGL es típicamente compleja y dificultosa, principalmente debido a las dinámicas de gobernabilidad entre uno y otro territorio, que se debaten entre la necesidad de independencia decisoria y la interdependencia e influencia en múltiples aspectos entre ellas y el todo que conforman de modo inexorable, debido al crecimiento sostenido de su huella urbana. En este juego, por así decirlo, tiende a cobrar mayor jerarquía el nodo principal –entendido como la ciudad de mayor influencia económica, política y

social–, de manera que en las decisiones estructurales la mayor dificultad radica en equilibrar los intereses individuales y mutuos entre las partes, y la coordinación entre políticas públicas a nivel urbano y metropolitano.

En la actualidad, para el caso de LA se reconocen plenamente como MGL: en México, la Corona Regional del centro del país en torno al Valle de México que incluye dentro de la Zona Metropolitana a CDMX y 59 municipios del Estado de México y un municipio del Estado de Hidalgo (se estima con una población de más de 22 millones de habitantes); en Brasil, la región del litoral del país que actualmente tiene a São Paulo y su región metropolitana (se estima con una población de más de 22 millones de habitantes) y la Región Metropolitana de RJ, denominada Grande Rio, que incluye a RJ y 18 municipios en torno a la bahía de Guanabara (se estima con una población de más de 13 millones de habitantes), urbes que incluso, de mantenerse la tendencia actual, pueden llegar a conurbarse pudiendo alcanzar a una población de más de 40 millones de habitantes. Por su parte, en Argentina, el Gran Buenos Aires conformado por el Área Metropolitana de BA, que incluye los Distritos de Ciudad Autónoma de BA (CABA) y la Provincia de BA para un total de 40 municipios (se estima con una población de más de 15 millones de habitantes).

De igual forma, consolidándose de manera cada vez más clara como MGL, se identifica en LA a la Región Metropolitana Bogotá-Cundinamarca que incluye BTA y municipios vecinos del Departamento de Cundinamarca (entre los principales: Soacha, Facatativá, Zipaquirá), en la cual se estima una población de más de 11 millones de habitantes; y también se cuenta LMA Metropolitana (Lima-Callao), conformada por la Provincia de Lima y la Provincia constitucional del Callao (en la cual se estima una población de más de 11 millones de habitantes).

En consecuencia, se puede ver como el fenómeno de conformación de las MGL-LA resulta de un *"proceso de urbanización no planificado y descontrolado"* (Blanco Junior, 2021, pág. 284), en el que este subcontinente se configuran como una las *"macroregiones más urbanizadas"* (Pradilla Cobos & Márquez López, Presente y futuro de las metrópolis de América Latina, 2008, pág. 150), con más del 80% de población urbana (Blanco Junior, 2021, pág. 281), cuyo crecimiento se impulsa en la ciudad-región como la forma dominante en el siglo XXI (Pradilla Cobos & Márquez López, Presente y futuro de las metrópolis de América Latina, 2008, pág. 154).

Esta estructura surge de la *"conurbación de varias unidades territoriales"* (Blanco Junior, 2021, pág. 282) cuyos problemas se resuelven de manera *"compartida entre todos sus miembros"* (Blanco Junior, 2021, pág. 282), lo cual produce un patrón desigual con múltiples formas urbanas complejas (Pradilla Cobos & Márquez López, Presente y futuro de las metrópolis de América Latina, 2008, pág. 152), donde las

ciudades medias conectan los centros mayores y menores (Beltrão Sposito, 2023, pág. 22).

Es así como estas MGL iniciaron el siglo en una *"crisis estructural y social"* con rasgos de gigantismo, desorden, dispersión, privatización, informalización, empobrecimiento y exclusión (Pradilla Cobos & Márquez López, Presente y futuro de las metrópolis de América Latina, 2008, pág. 148), situación que implica que la *"fragmentación social se expresa en fragmentación territorial"* (Pradilla Cobos & Márquez López, Presente y futuro de las metrópolis de América Latina, 2008, pág. 164), evidenciando la desigualdad entre el polo central y las *"ciudades dormitorio de las periferias metropolitanas, las cuales tienen baja capacidad recaudatoria y técnica"* (Blanco Junior, 2021, pág. 293).

El territorio está fragmentado, con zonas excluidas carentes de servicios e infraestructura de calidad (Pradilla Cobos & Márquez López, Presente y futuro de las metrópolis de América Latina, 2008, pág. 167), generando una desigualdad que se acentúa en la inserción económica y la accesibilidad a bienes y servicios urbanos (Pradilla Cobos & Márquez López, Presente y futuro de las metrópolis de América Latina, 2008, pág. 173). El aumento de asentamientos precarios incrementa la segregación e inequidad urbana (Henríquez, Ribeiro da Silva, Aprigliano Fernandes, & Salazar, 2023, pág. 11).

La articulación de estos sistemas requiere de la *"gobernanza"*, definida como la acción de *"compartir la gestión, las responsabilidades, las decisiones y la búsqueda de soluciones a los problemas comunes del territorio metropolitano"* (Blanco Junior, 2021, pág. 289), pues, a pesar de que las leyes buscan *"fomentar la cooperación intermunicipal"* (Blanco Junior, 2021, pág. 292), la gestión enfrenta barreras políticas con *"superposiciones en las competencias, disputas políticas e incluso ausencia de resultados"* (Blanco Junior, 2021, pág. 291). La coordinación provoca *"malestar en los alcaldes que sienten el hecho como una pérdida del poder político"* (Blanco Junior, 2021, pág. 292), pues *"el uso del suelo es competencia municipal y todos tienen autonomía para hacerlo"* (Blanco Junior, 2021, pág. 292).

En resumen, los desafíos de la MGL-LA se centran en superar la dualidad entre unidad funcional y resistencia política local, de manera que la incapacidad de coordinación agrava la fragmentación y la crisis estructural y social de la región, por tanto, abordar la desigualdad dependerá de la capacidad de los actores para responder a las revoluciones tecnológicas y culturales que obligan a revisar o superar límites y fronteras (Henríquez, Ribeiro da Silva, Aprigliano Fernandes, & Salazar, 2023, pág. 10) y transformar los límites político-administrativos en estructuras de gestión verdaderamente metropolitanas.

2.3. Áreas pericentrales degradadas (APD) en MGL-LA: definición

Es pertinente precisar a qué se hace referencia al hablar de pericentralidad y cuándo se puede considerar que se encuentra en estado de degradación. Para este fin, se propone aquí retomar inicialmente lo planteado por Joel Garreau (1991), quien, en términos generales, habla de pericentralidades o pericentros al referirse a zonas ubicadas en las periferias de los centros históricos y/o tradicionales de las ciudades, en las cuales eventualmente se concentran actividades de diversos órdenes y funciones, y, por tanto, emergen nuevas microcentralidades de diversos tamaños, que se constituyen como nodos atractores de actividades urbanas específicas (económicas, sociales, culturales, recreativas, etc.).

Este fenómeno ocurre como resultado de procesos interrelacionados, tales como la descentralización de actividades productivas y residenciales, con frecuencia impulsada por la búsqueda de ofertas de vivienda más asequible o de un entorno más habitable, ante el frecuente deterioro de los tejidos de los centros tradicionales. De esta forma, este fenómeno se relaciona con la relocalización de actividades económicas en zonas que favorecen aspectos como menores costos operativos, mayor disponibilidad de suelo y mayor cercanía de equipamientos e infraestructuras requeridas por los ciudadanos. Garreau (1991) asocia este proceso al eventual desarrollo de infraestructuras de transporte que facilitan la movilidad de los ciudadanos, en contraste con las típicas congestiones a las que se ven sometidos los centros tradicionales, aunque, en el tiempo, también estas pericentralidades tienden a caer en procesos similares.

Por otro lado, se puede hablar de áreas pericentrales urbanas al referirse a zonas que se ubican geográficamente en el perímetro próximo a los bordes de los cascos históricos o fundacionales de las ciudades, los cuales, para el caso de las MGL-LA, surgieron producto del crecimiento ocurrido en particular en el siglo XX, como parte del proceso de urbanización antes referido. Estas zonas no necesariamente concentran una actividad particular, a la manera de nodos o nuevas centralidades, sino que, en su momento inicial, se crearon para implantar actividades emergentes tales como la industrial, la portuaria o la de vivienda obrera, con el fin de recibir las nuevas dinámicas urbanas propias del proceso de industrialización y modernización.

Como se ha narrado de manera previa, como parte de la evolución natural de las ciudades, por diversas razones, los tejidos urbanos de estas áreas pericentrales pueden llegar a caer en procesos de envejecimiento, decadencia u obsolescencia, y afectan significativamente el conjunto de la ciudad en aspectos como su

competitividad en el contexto globalizado actual, pero más aún, la calidad de vida de sus habitantes y de las zonas contiguas. Esto dificulta la atención a los retos significativos recogidos en los ODS, tales como como el cambio climático y la reducción de brechas sociales y económicas.

Esto tiene particular importancia para aquellas ciudades que continúan creciendo de manera acelerada, tanto en población como en superficie de suelo ocupado (huella urbana), como es el caso de las MGL-LA. En estas se constata la necesidad de intervenir zonas que, pese a su ubicación estratégica, especialmente en el caso de las centralidades o pericentralidades, han entrado en procesos de deterioro y degradación, producto de determinadas dinámicas de transformación urbana; entre otros, se presentan cambios de uso del suelo, con frecuencia asociados al traslado de áreas industriales y/o a la paulatina aparición de zonas comerciales específicas de mediano y alto impacto y, consecuentemente, el traslado de viviendas de grupos de población de ingresos medios y altos a zonas periféricas, más “deseables” por las características que les ofrecen, en términos de ventajas competitivas o posibles mejoras en cuanto a calidad de vida. En síntesis, estas áreas pericentrales que evidencian palpables signos de deterioro y degradación se hacen insostenibles, por tanto, son referidas aquí como Áreas Pericentrales Degradadas (APD).

En ese contexto, con el fin de seguir precisando la significación que aquí adquiere el concepto de Áreas Pericentrales Degradadas (APD) y las posibles maneras de intervenirlas (que más adelante se vinculan con la conceptualización de la RUI), es importante referir lo conceptuado por Hernández Aja y Rodríguez Suárez (2017, págs. 15-16), quienes consideran que es posible reconocer cuatro tipologías de áreas o barrios degradados o vulnerables, y por tanto “necesitados de rehabilitación” al momento de recuperarlas o revitalizarlas mediante acciones específicas, por ejemplo, desde la conceptualización de la RUI. Estas son:

- **Barrios estructurados**, al interior de las ciudades, con poblaciones de ingresos medios. Donde sólo es necesario intervenir sobre el “soporte” (en sus dos dimensiones: edificado y urbano), para adecuarlos a las nuevas necesidades.
- Barrios semiestructurados, en áreas exteriores de la ciudad (o el área metropolitana), de ingresos medios.
- **Barrios desestructurados**, en áreas interiores de la ciudad, de ingresos bajos y con graves problemas sociales y constructivos. En ellos es necesario actuar mediante planes integrales que atiendan articuladamente a la resolución de los problemas existentes: mal estado del soporte, pérdida de las actividades

económicas que los mantuvieron, degradación social de la población existente (mayores que viven solos, emigrantes con bajas rentas, parados de larga duración…). En estos espacios no basta con intervenir sólo en lo "físico", hay que actuar reconstruyendo lo social y lo económico. No es aceptable pensar que se puede expulsar (¿a dónde?) a la población que los habita.

- Barrios desestructurados en áreas periféricas de la ciudad, con bajos ingresos, con graves problemas sociales, ambientales y con una edificación de muy mala calidad.

Como sugiere la letra en negrilla y subrayado, al hablar de APD en el contexto de las MGL-LA se encuentra la mayor correspondencia de los casos estudiados en el presente trabajo (que se abordan en el capítulo 3 en detalle), así como de las APD existentes que aún no se han intervenido en estas urbes, con la tercera tipología, es decir, la de "Barrios desestructurados, en áreas interiores de la ciudad"; también se puede tomar en cuenta, aunque en menor medida, la primera, es decir, la de "Barrios estructurados, al interior de las ciudades, con poblaciones de ingresos medios". Lo anterior, dadas las problemáticas que enfrentan estas zonas en donde se presenta una realidad dialógica e incluso mixta, sobrepuesta y contradictoria entre la ciudad formal planificada, pero deteriorada, y la ciudad informal, típicamente tugurizada y precarizada, generada por autogestión de ciudadanos en procura de resolver por cuenta propia sus necesidades ante la insuficiente capacidad de gestión de las autoridades y planificadores encargados de esta problemática.

El surgimiento de las APD en las MGL-LA se debe comprender como una consecuencia de la transformación metropolitana impulsada por la modernización capitalista y la reestructuración productiva, entendiendo que la ampliación de las áreas metropolitanas ha permitido que actividades que antes estaban centralizadas, ahora *"encontraron condiciones favorables para desplazarse hacia lugares más lejanos dentro del ámbito metropolitano"* (Mattos, Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas, 2006, pág. 64).

Esta descentralización se debe a que la *"tendencia a desplazarse desde la ciudad central hacia el periurbano afectó tanto a los establecimientos productivos industriales, en busca de terrenos más grandes y baratos, como a las sedes corporativas"* (Mattos, Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas, 2006, pág. 64), de manera que este movimiento genera un doble efecto: primero, establece *"nuevas centralidades en la respectiva estructura urbana"* (Mattos, Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas, 2006, pág. 64); segundo, debilita el centro tradicional, pues, aun cuando mantenga funciones, *"el centro tradicional haya perdido*

gravitación y su utilización sea decreciente" (Mattos, Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas, 2006, pág. 65), lo que alimenta la obsolescencia que define las APD.

Este contexto de deterioro de las APD y la urgencia de su intervención ponen de relieve un desafío crítico en la gestión urbana: la falta de herramientas de evaluación adecuadas. Históricamente, *"las herramientas de evaluación se han centrado sobre todo en el soporte físico y la sostenibilidad ambiental"* (Simón-Rojo & Hernández-Aja, 2011, pág. 47), dejando un vacío metodológico significativo, lo cual es preocupante, pues *"faltan herramientas prácticas y accesibles para comparar y seleccionar alternativas de intervención en la escala de barrio, incorporando criterios de sostenibilidad en el proceso de toma de decisiones"* (Simón-Rojo & Hernández-Aja, 2011, pág. 47). La *"escala de barrio es crítica para avanzar hacia la sostenibilidad urbana"* (Simón-Rojo & Hernández-Aja, 2011, pág. 42), lo que demanda sistemas de evaluación que realmente aborden la complejidad de estas zonas.

La deficiencia de estas herramientas se acentúa en los aspectos clave para la rehabilitación de las APD, ya que *"el déficit es más acusado en la valoración de objetivos e impactos relacionados con los aspectos sociales y económicos"* (Simón-Rojo & Hernández-Aja, 2011, pág. 47). En consonancia con las directrices que abogan por políticas urbanas integradas, *"la herramienta a desarrollar debería incorporar los aspectos sociales y económicos"* (Simón-Rojo & Hernández-Aja, 2011, pág. 47) para ser efectiva. Por ello, *"contar con herramientas de evaluación de la sostenibilidad urbana contribuiría a discernir si el cambio hacia planteamientos integrales se está produciendo realmente y si se obtienen los efectos esperados"* (Simón-Rojo & Hernández-Aja, 2011, pág. 42).

En última instancia, se constata que *"sigue habiendo una carencia de herramientas prácticas, útiles y de código abierto que permitan evaluar la sostenibilidad de las intervenciones en barrios de la ciudad construida"* (Simón-Rojo & Hernández-Aja, 2011, pág. 41), siendo este un reto fundamental para la gestión de las APD en las Megalópolis Latinoamericanas.

2.4. Antecedentes: APD en Norte América, Europa y MGL-LA

A manera de contexto, es pertinente considerar, de manera general, los antecedentes sobre el origen y evolución de las áreas metropolitanas y específicamente las APD en Norte América, Europa y Latinoamérica, en clave de sus procesos de expansión urbana dado como crecimiento acelerado, que se relacionan con otros tales como la suburbanización y el eventual abandono, parcial o total de sus centros históricos.

En primera instancia, es interesante observar –siguiendo a Bruegmann (2005) cuando se refiere a lo que llamó expansión temprana de las ciudades– que desde los inicios mismos de las civilizaciones se ha hecho la distinción entre los estilos de vida urbano y rural; así, dentro de las murallas se configuraba un tejido denso y compacto, lleno de vitalidad, pero fuera de estas existían campos de cultivo y aldeas rurales en las que se habitaba a un ritmo más lento y menos saturado. Sin embargo, siempre han existido zonas de transición entre ellas, con usos complementarios a las ciudades (como cementerios) o habitadas por comunidades de bajos ingresos (como artesanos) que requerían estar cerca de la ciudad, pero no tenían las posibilidades económicas para hacerlo. En algunas ciudades, también se presentaba el fenómeno de zonas extramuros donde habitaban familias de altos ingresos, en villas, o que poseían segundas residencias para refugiarse eventualmente de la congestión de las ciudades.

Bruegmann (2005) elabora una perspectiva que se contrapone a la recurrente idea de la expansión urbana descontrolada (en inglés denominada *sprawl*) como un fenómeno reciente que ha ocurrido sobre todo en las ciudades norteamericanas. Parafraseando a este autor, se evidencia entonces que no se trata de un fenómeno nuevo (describe ejemplos desde el Imperio Romano en Europa y Asia), cuyos factores impulsores están principalmente asociados a la acumulación de riqueza y a la evaluación tecnológica, en particular, reflejada en la disponibilidad de medios de transporte eficientes y asequibles (redes de carreteras y vías férreas, por ejemplo) que posibilitaron a las personas habitar a mayor distancia de sus lugares de trabajo. En síntesis, Bruegmann (2005) desafía la idea de la expansión urbana como un mal detonado en especial desde la revolución industrial, para definirla más bien como una consecuencia inevitable e incluso deseable en algunos casos, del progreso humano. Al mismo tiempo, pone en evidencia que los críticos y los detractores de este fenómeno (que cuestionan aspectos como la expansión de la huella urbana, la destrucción del medio ambiente, la segregación socioespacial y la pérdida de sentido de comunidad, las cuales no niega), sobreestiman los beneficios de la densidad urbana y subestiman los beneficios que ha traído en muchos casos la expansión urbana.

A partir de la reflexión de Bruegmann (2005), se puede observar –como en el caso de las ciudades norteamericanas como Boston, Nueva York, Houston, San Francisco o Los Ángeles– que la expansión urbana fue impulsada especialmente desde el siglo XX por la preferencia cultural aspiracional de las familias a habitar en casas con antejardín en los suburbios, asociada al auge y la dependencia del automóvil, que reflejaba un estilo de vida "deseable". Esto generó un modelo de crecimiento de las ciudades en constante expansión, caracterizado por la zonificación de funciones (residencia separada de comercio, industria y otros), baja densidad con presencia de agrupaciones de viviendas unifamiliares dispersas en suburbios, necesidad de construcción de grandes infraestructuras viarias (por el aumento acelerado del tráfico, lo que produce contaminación) y, como una de sus consecuencias más significativas, el abandono de los centros urbanos, cascos históricos y zonas pericentrales (en inglés denominado *Urban Decay*) debido a la migración de familias de ingresos económicos altos y medios hacia los suburbios, que causó su progresivo deterioro físico y social.

La respuesta a este fenómeno fue la implementación de políticas y programas de renovación urbana (en inglés denominado *Urban Renewal*) bajo los cuales se demolieron barrios deteriorados que habían caído en condiciones de marginalidad, para remplazarlos por proyectos de vivienda pública (procurando atraer nueva población), infraestructuras de transporte, edificios corporativos, edificios de parqueaderos (para atender la creciente demanda) y comercio. Sin embargo, estas iniciativas en muchos casos generaron el desplazamiento de numerosas comunidades, sobre todo las menos favorecidas y minorías (Jacobs J. , 1961), por lo tanto, su "éxito" es bastante cuestionable y limitado en cuanto a su pretensión de "revitalizar" estas áreas centrales y pericentrales de las ciudades. A partir de este cuestionamiento, Jacobs (1961) aboga por una revitalización de estas áreas centrales de las ciudades estadounidenses a través de la revitalización de los barrios, la redensificación moderada y la mixtura de usos.

Al cierre del siglo XX y lo corrido del presente, este tipo de intervenciones han derivado en fenómenos tales como la gentrificación, en el cual las personas de mayores ingresos económicos 'colonizan' –por así decirlo– estos sectores céntricos, comprando propiedades deterioradas a los residentes originales, a un bajo costo, para renovarlas y habitar en ellas o alquilarlas para turismo bajo el esquema de negocio *"airbed and breakfast*" (Airbnb).

Por su parte, en contraste del caso norteamericano, a partir del trabajo titulado *Urban Sprawl in Europe: The Ignored Challenge* (European Environment Agency, 2006), que revisa las transformaciones en los patrones de uso del suelo en las ciudades europeas entre 1955 y 1990, se puede observar que allí ha predominado la intención de

contener y regular la expansión urbana, en gran medida debido a su devenir histórico caracterizado por un desarrollo más compacto y denso, en el cual los cascos históricos se configuraron antes de la incursión y el auge del automóvil. Sin embargo, esta intención ha enfrentado múltiples desafíos en el pasado y de cara al presente y futuro, puesto que allí este fenómeno ha estado sujeto a las tendencias demográficas que indican un aumento en la población urbana, generando presiones sobre los costos del suelo. Esto ha hecho necesario construir marcos políticos, que procuran coherencia a nivel local, nacional y europeo, para mitigar los efectos negativos de la expansión urbana, así como gestionar los procesos de urbanización y recuperación urbana donde ha sido necesario.

Es así como estas políticas de planificación, centradas en la contención de la expansión urbana, han promovido dinámicas como el uso mixto del suelo, la revitalización o regeneración urbana, la reutilización de edificios y la optimización del transporte público. En conjunto, esto ha permitido preservar los espacios verdes a la vez que se mantiene la vitalidad de los centros urbanos; en gran medida, dichos centros han logrado mantener su relevancia social y económica al constituirse como polos de turismo, comercio, cultura y vida nocturna, protegiéndose así del abandono masivo.

Pese a ello, al igual que en el caso norteamericano, fenómenos como el de la gentrificación afectan de manera considerable a muchas ciudades europeas. Esto se asocia, con frecuencia, a intervenciones de regeneración, renovación o revitalización urbana de sectores céntricos y pericéntricos, a partir de las cuales se tiende al incremento de los precios del suelo y, en consecuencia, de la vivienda. Lo anterior, obliga a los residentes originales de estas zonas, usualmente de menores ingresos económicos, a desplazarse a otras zonas periféricas de las ciudades.

En consecuencia, se evidencia que en Europa se ha logrado un mayor control sobre la expansión urbana; sin embargo, este continente enfrenta retos y desafíos relevantes como el de la gentrificación, la crisis de la vivienda y la inmigración, que hacen necesario seguir fortaleciendo las políticas regulatorias para impulsar opciones más asequibles.

Es interesante hacer un paréntesis aquí para considerar reflexiones como las de Florida (2017), al explorar las consecuencias de los procesos de revitalización urbana de los centros tradicionales (vía renovación, regeneración, etc.), enfocándose en especial en el fenómeno de la gentrificación. Analiza cómo, en los últimos años, en las llamadas “ciudades estrella” (refiriéndose a las ciudades que se van posicionando en el mundo globalizado como las más atractivas) estos procesos de revitalización de las zonas céntricas han favorecido que la población más joven y con mejores ingresos

económicos desee regresar a habitar estas zonas. En principio, esto es positivo en términos de revertir la tendencia de décadas de desplazamiento y abandono que las llevó a procesos de degradación; sin embargo, estas nuevas dinámicas impulsan la gentrificación y otros fenómenos negativos asociados como el incremento de la inequidad, la profundización de la segregación socioespacial y, en general, la tendencia a la disminución de la clase media, en tanto suponen un incremento significativo de los costos del suelo, la vivienda y los arriendos, así como de los gastos cotidianos, de manera que se generan procesos de exclusión de la población de clase media, desplazándola hacia las áreas periféricas y suburbanas menos favorables y más asequibles. Al mismo tiempo, dice Florida (2017), en las demás ciudades (las menos posicionadas) se perpetúan las problemáticas, lo que pone de manifiesto una profunda crisis de la economía y el conocimiento a nivel mundial.

Retomando el hilo, para el caso de Latinoamérica (que se desarrolla en mayor profundidad en el capítulo 3 del presente trabajo al abordar el origen y evolución de las 5 MGL-LA estudiadas) se evidencia que, en este fenómeno de expansión urbana, ha predominado un patrón de desarrollo caracterizado por la suburbanización débilmente planificada (ciudad formal) o no planificada (ciudad de origen informal) y el abandono de los centros históricos y pericentros, generando nuevas áreas urbanas con microcentralidades específicas. Se podría afirmar que esta inercia es en gran medida una tendencia global, pues se asimila a lo que ocurre en algunas urbes de Asia, África e incluso Norteamérica y Europa; sin embargo, en el contexto LA presenta características particulares debido a diversos factores políticos y socioeconómicos.

Al respecto, autores referentes latinoamericanos como Emilio Pradilla Cobos et al. (2024) y Carlos Alberto Torres Tovar (2009) coinciden en indicar que el proceso de expansión y suburbanización en LA se ha intensificado en las últimas décadas, especialmente en las MGL-LA, asociado a la globalización y a las políticas neoliberales implementadas en cada país de la región, y en gran medida, a la tendencia a la copia del modelo norteamericano del ideal de estilo de vida de “casa con jardín”, dependiente del automóvil, pese a que el grueso de la población no cuenta con los recursos para ello; de este modo, dicho fenómeno ha resultado de dinámicas como la débil planificación y/o regulación, la densificación y la gentrificación, así como de la búsqueda de mejores condiciones de seguridad y, en general, de calidad de vida.

Este proceso ha tendido a producir una desconexión y fragmentación entre el centro y las periferias, lo que ha derivado en muchos casos en el abandono de algunos sectores de los centros históricos, y, en consecuencia, en la disminución de su población y la degradación de su tejido urbano, sus edificios y su espacio público en

general. Por otro lado, las áreas pericéntricas (zonas próximas al casco histórico que se han constituido como zonas de transición) también se han deteriorado y han sido afectadas por el limitado acceso a servicios, lo cual las hace poco atractivas para la inversión y, por tanto, para ser habitadas por los ciudadanos.

Al considerar las causas de este fenómeno, se debe tener en cuenta el acelerado crecimiento de la urbanización en LA, influenciado por fenómenos como la migración de los campos a las ciudades y la persistente desigualdad socioeconómica (brecha entre clases sociales), a la par con políticas de transporte y vivienda insuficientes e inadecuadas para gestionar la exacerbada y caótica expansión. Por su parte, en cuanto a las consecuencias, se deben enunciar como las más significativas la segregación socioespacial, el insostenible sistema de transporte masivo (contaminante y con tiempos de viaje excesivos), dependencia del vehículo privado y deterioro del patrimonio histórico, entre otros.

Al comparar los casos norteamericano, europeo y latinoamericano, se debe subrayar que mientras en el primero la expansión fue un proceso más bien disperso y de baja densidad que tendió a derivar en el declive de los centros y pericentros, en el segundo (el europeo), este fenómeno ha sido más contenido y en donde las zonas centrales han tendido a mantener su relevancia, pese a que problemáticas como la gentrificación y la crisis de vivienda han generado presiones sociales y espaciales aún no resueltas. Por su parte, el caso de las MGL-LA se asimila de alguna manera al norteamericano, aunque en este se ahondan las problemáticas socioespaciales asociadas a su urbanización acelerada y débilmente planificada; esto ha generado una dinámica que tiende a perpetuar fenómenos como la desigualdad social y el deterioro de las áreas centrales y pericentrales, conduciendo a generar ciudades fragmentadas e inequitativas. Un rasgo común en todos los casos es que la problemática descrita por Florida (2017) es evidenciable, en particular, en aquellas ciudades destacadas como las más atractivas a nivel regional y mundial.

2.5. RU: matices desde la perspectiva del contexto LA

En sintonía con las preocupaciones mencionadas, en la agenda de la planificación urbana a nivel mundial se ha venido marcando como tendencia el reconocer la necesidad de controlar la expansión de esta huella urbana; esto implica la búsqueda por frenar o, por lo menos, desacelerar el crecimiento extensivo de las urbes y, por tanto, disminuir sustancialmente el impacto en su estructura ecológica de soporte. En contraste, se apunta a un crecimiento cada vez más compacto y, en consecuencia, más denso, lo cual obliga a dirigir la atención hacia el tejido urbano ya existente, para procurar optimizar su uso en beneficio de los ciudadanos. Con frecuencia, esto implica

revertir falencias y deficiencias que se han generado con el tiempo en los tejidos que conforman la ciudad construida, independientemente de si su origen es formal y planificado o informal y autogestionado por grupos de ciudadanos.

Al respecto, refiriéndose al caso de España, pero también haciendo alusión al contexto europeo, Hernández Aja y Rodríguez Suárez (2017, pág. 2), plantean cómo

> la responsabilidad del modelo inmobiliario en la crisis actual es evidente y ha sido ampliamente analizada (Naredo, 2010; Ministerio de Vivienda, 2010; Romero, 2010). Si entendemos como necesaria la modificación del modelo de desarrollo urbano y territorial, esto supone la modificación de los métodos y herramientas existentes para la intervención en el mercado del suelo, trasladándolos desde la nueva edificación a la rehabilitación y renovación urbana, de forma que dejen de estar al servicio de la economía financiera y puedan servir para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos en un contexto de austeridad económica y necesidad de reducción del despilfarro de recursos, energía y suelo, alternativo al anterior.

Se puede afirmar que lo descrito por Hernández Aja y Rodríguez Suárez (2017) es muy similar a lo que ocurre en la actualidad en las MGL-LA, en especial desde la década de los años 90 del siglo XX, a partir de la fuerte incursión de los modelos neoliberales, con frecuencia muy influyentes –aunque de manera tácita– en la construcción de políticas públicas para el planeamiento y la gestión de estas ciudades. De allí que este “modelo inmobiliario” haya estado presente como actor protagónico en la expansión de su huella urbana.

2.5.1. Respecto a la RU (Regeneración Urbana)

En ese contexto, se debe atender a la cuestión sobre el cómo intervenir estas áreas centrales (ACD) y pericentrales degradadas (APD). Con respecto a esto, evidentemente, el concepto Regeneración Urbana (RU) se ha constituido como una opción llamativa, tal como lo manifiestan diversos estudiosos del tema que coinciden en señalar que, en especial desde los años 80 del siglo XX, este concepto se ha venido estableciendo como la tendencia en la formulación de políticas públicas referidas a la planificación del territorio urbano a nivel mundial. Inicialmente, esto se dio en Europa y Norte América, pero en la actualidad es, sin duda, una tendencia global presente también en LA, aunque con matices desde heterogéneas acepciones e interpretaciones de la RU o posturas diversas tales como Renovación, Revitalización, Reconversión, Readecuación, Rehabilitación, Recuperación, etc. Parafraseando a Peremiquel Lluch (2020, págs. 199-217), todas ellas son indicativas de un “volver sobre lo existente”, valorando su condición actual, para “ponerlo al día”,

mejorarlo o adecuarlo, transformándolo en tejido urbano provechoso, en tanto atienda adecuadamente a las demandas actuales y futuras.

Sin la intención de hacer aquí un ejercicio exhaustivo y concluyente con respecto a una definición específica del concepto RU, es válido enunciar que, en todo caso, se trata de una reciente forma de producción urbana que no tiene una acepción rigurosa, única e inequívoca sino de una conceptualización más bien flexible y abierta, y, por tanto, rica en posibilidades, atendiendo a las especificidades y singularidades de cada contexto en particular, aunque dicha ambigüedad resulte eventualmente problemática.

En ese sentido, el abanico de interpretaciones y usos que han emergido con respecto a este concepto es amplio. Desde sus primeras incursiones en Inglaterra hacia mediados del siglo pasado, han llegado a ser contrarias incluso en algunos aspectos. No obstante, en su mayoría –especialmente desde los años 80 y 90 del siglo XX, en el contexto europeo y norteamericano– tienden a ser confluyentes al referirse a procesos de transformación urbana inducidos mediante políticas públicas, que dan pie a planes, programas y proyectos de diversas escalas. En estos, se busca intervenir para recuperar tejidos urbanos preexistentes inadecuadamente aprovechados, apuntando en gran medida a la dimensión física (usualmente emparentada con la ambiental), pero teniendo incidencia determinante en dimensiones tales como la social, la económica e incluso la política y la cultural.

Es interesante observar algunos matices relevantes para la comprensión de esta conceptualización desde la perspectiva LA, como lo descrito por Víctor Delgadillo (2020, págs. 20-37), siguiendo a varios autores. Este se refiere a la “polisemia de concepciones y de acciones públicas” que se han dado en el caso de México, retomando la siguiente consideración:

> Regeneración es un concepto que, como otros en urbanismo (hábitat, rehabilitación), es tomado de las ciencias naturales. En biología, este concepto alude a la recreación de un tejido vivo, perdido o lesionado, o a la reconstitución de un organismo o sistema vivo a su estado inicial. En urbanismo, la regeneración concierne a la restitución de las características de un tejido urbano perdidas por la degradación física (a menudo equiparada a degradación social), la pérdida de funciones urbanas, la desvalorización de rentas, el declive de población y de actividades económicas (Centro Operacional de Poblamiento y Vivienda [COPEVI], 1974; Couch, Fraser y Percy, 2003; Smith, 2012).

2.5.2. RU: dos corrientes diferenciables

De igual forma, parafraseando a Delgadillo (2020), quien siguiendo a Matesanz (2016), observa que en Europa la conceptualización propia de la RU evoluciona en dos corrientes de pensamiento diferenciables: en primer lugar, la denominada "Mediterránea", relacionada con la concepción Lefebvriana en cuanto al derecho a la ciudad[3] (Lefebvre, 1967), la autogestión y las experiencias del ***"recupero"*** del patrimonio urbano en Italia, que precedieron una concepción integrada e integradora de mejoramiento de los tejidos urbanos existentes en beneficio de los residentes (en su evolución hacia la RUI). Y en segundo lugar, la otra corriente anglosajona, proveniente principalmente de Estados Unidos y Reino Unido, de la cual se "hereda" la ***"renovación urbana"*** tipo tabula rasa (llamado en algunos contextos LA *"urbanismo de retroexcavadora"* haciendo alusión a la maquinaria empleada para demolición absoluta de edificaciones, tejidos urbanos, infraestructuras, etc.), claramente predominante en contextos como el de Bogotá (por ejemplo, para la construcción del Parque Tercer Milenio se arrasó por completo con un antiguo barrio residencial degradado en el llamado sector del Cartucho). Con esta corriente se pretende combatir las problemáticas presentes en dichos sectores y que los constituyen como tejidos de la ciudad degradados –tales como tugurización, hacinamiento, violencia, pobreza y marginación–, mediante la erradicación de su tejido urbano y arquitectónico para dar paso a nuevos desarrollos, usualmente inmobiliarios, aprovechando su ubicación estratégica y el bajo costo del suelo, justamente por su estado de degradación.

Al respecto, se considera pertinente no entender esta aparente dicotomía entre las corrientes Mediterránea y anglosajona desde una perspectiva absolutamente categórica, pues es factible encontrar similitudes, tanto positivas como negativas en la praxis de las propuestas gestadas en uno y otro contexto. Por ejemplo, hablando de experiencias cercanas a la conceptualización de la RU que pueden considerarse positivas en el contexto anglosajón, en Estados Unidos se reconocen por parte de referentes como Robert Moses, ejemplos con un enfoque claramente social y con participación de la comunidad, como es el caso de la producción de viviendas para veteranos de guerra. Un caso reciente, que se puede considerar similar a esta línea de actuación, puede ser el proyecto Huntington Square en Huntington Park del Condado de Los Ángeles, creado con fondos públicos en lo que fuera una zona industrial abandonada, para la residencia de desamparados veteranos de guerra que

[3] El derecho a la ciudad: Derecho de los habitantes urbanos a construir, decidir y crear la ciudad, y hacer de esta un espacio privilegiado de lucha anticapitalista (Lefebvre, 1967).

experimentan situación de calle crónica y sufren de discapacidad mental (Macías, 2023).

Retomando el hilo, Ángela Matesanz (2016) plantea que la corriente anglosajona corresponde a una intención “abiertamente pro capitalista” (propia de las políticas neoliberales impulsadas en LA sobre todo desde la década de los 90 del siglo XX), que favorece las inversiones de privados mediante el negocio inmobiliario para sustituir la débil inversión y gestión desde el sector público. Con esto, se logra avanzar en la recuperación económica de esas ACD y APD, pero a costa del desplazamiento prácticamente forzado de la población de menos recursos, y que, al menos en el papel y desde las políticas públicas, se supone que se deseaba beneficiar. La corriente anglosajona definida desde el concepto “Renovación” (que termina en muchos casos por imponerse de manera categórica debido a la conveniencia para algunos sectores económicos y políticos altamente influyentes), se emparenta con el de Rehabilitación, tal como ocurrió en algunos casos en Europa, específicamente en España en los años 70 y 80 del siglo XX (Matesanz Parellada, 2016). A continuación (ver Figura 4) se sintetiza la interpretación propia de la descripción hecha por Matesanz (2016) con respecto a la evolución de las políticas de RU en Europa.

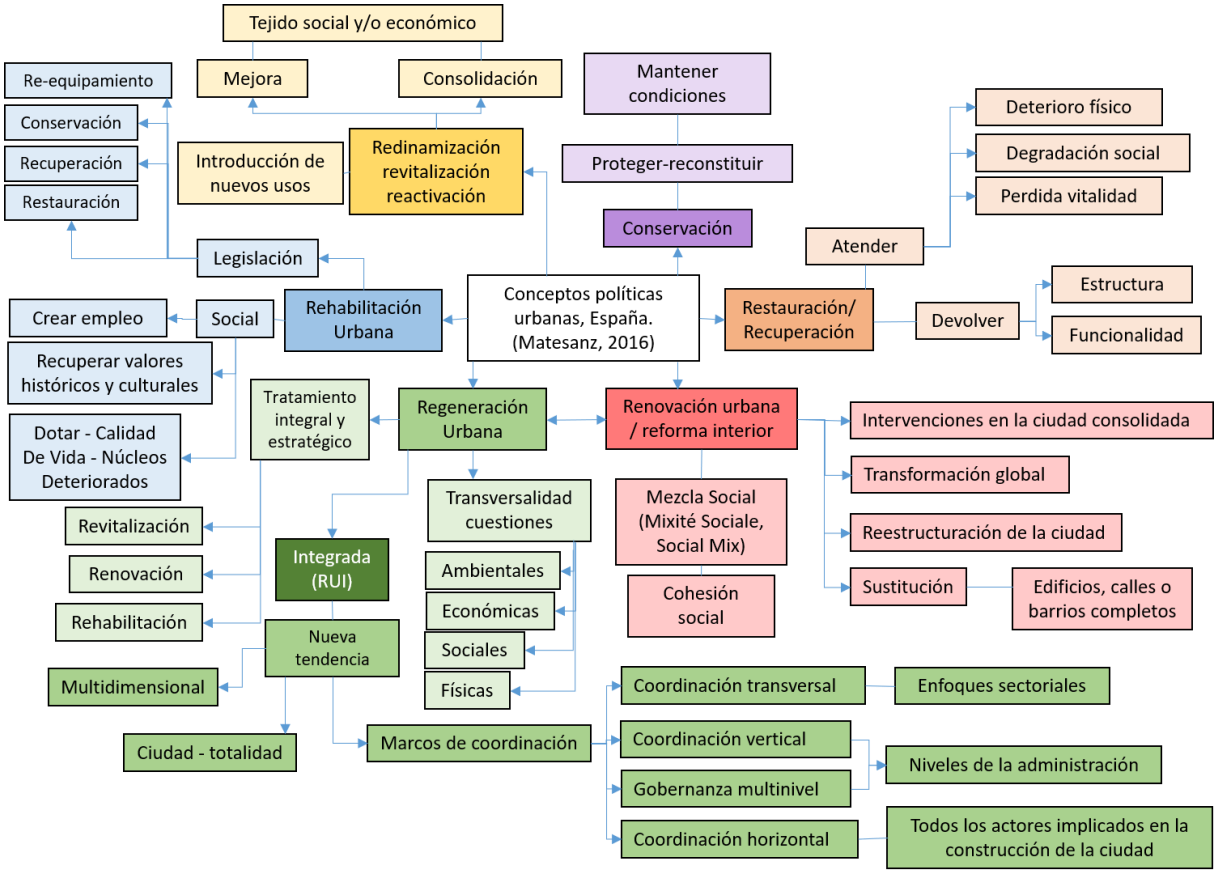


Figura 4. Mapa mental: evolución de las políticas de RU en Europa
Fuente: Elaboración propia, interpretación a partir de Matesanz (2016).

Delgadillo (2020, pág. 3) también precisa cómo desde la perspectiva anglosajona, por ejemplo (Smith, 2012), el concepto RU "abarca una diversidad de acciones destinadas a revertir el declive urbano, atendiendo las condiciones socioeconómicas y medioambientales para recuperar las condiciones que un barrio tuvo alguna vez". En consecuencia, en las ciudades británicas la RU confronta estos problemas reciclando edificios y tejidos urbanos degradados, así como el suelo "vacante" (interpretado aquí como vacíos urbanos sin desarrollar o en abandono), creando además nuevas formas de empleo.

Contrastando estas concepciones anglosajonas de la RU con otras de contextos europeos como Francia, España y Alemania Delgadillo (2020, pág. 2) pone en cuestión el concepto RU, en especial desde su aplicación en LA y particularmente en CDMX y otras ciudades mexicanas, haciendo notar cómo se trata de un "concepto polisémico, pero no neutro", que ha servido para múltiples propósitos, incluyendo aquellos que favorecen "la competitividad económica entre ciudades, las asociaciones público-privadas y el aprovechamiento de eventos mediáticos para la transformación de selectas partes de la ciudad". Esto ha sido motivo de disputa y crítica desde autores estudiosos de la gentrificación como Lees, Slater y Wyly (2008) y Sorando y Ardura

(2016), quienes “critican el uso de un léxico supuestamente neutro, despolitizado y a veces hasta filantrópico, como regeneración, renovación o renacimiento urbano, para esconder el verdadero interés tras esas políticas urbanas neoliberales: el lucro del capital con efectos sociales devastadores*”* (Delgadillo, 2020, pág. 3).

Sin embargo, ejemplos como el de Barcelona (en España) sugieren matices más optimistas, en tanto que evidencian cómo en las décadas de los 90 del siglo XX se realizan intervenciones que se catalogan como de RU, empleando fondos europeos y a propósito de grandes eventos deportivos o culturales como los Juegos Olímpicos de 1992, que fueron promocionados y ampliamente aceptados en LA bajo eslóganes como el de “Modelo Barcelona”. De estos se debe destacar la intención de apuntar a intervenciones de escala intermedia barrial (proyectos urbanos); en principio, procuran acentuar la “integralidad y la multidimensionalidad” e integran actores clave, como a la misma comunidad de los territorios intervenidos (Borja, 1995). A este referente, en principio positivo, se puede sumar el caso de Bolonia en Italia, en el que, según describe Delgadillo (2020, pág. 5),

> la población residente no fue desplazada; se mejoraron la vivienda y los servicios del barrio; se mantuvo la mezcla de usos del suelo, de población diversa y de actividades; y los estudios tipológicos (innovadores en esa época) fueron la base para definir los usos y las acciones físicas más apropiadas para la preservación del patrimonio edilicio (restauraciones, rehabilitaciones, demoliciones puntuales).

A continuación (ver Figura 5) se muestra un mapa mental con una interpretación propia de las consideraciones planteadas por Delgadillo (2020). Se procura abarcar el conjunto de relaciones que el autor refiere en su texto y en otros trabajos que sirven como referente a la presente investigación, en cuanto a los modelos de desarrollo urbano europeo de los siglos XX y XXI, y su relación con la conceptualización propia de la RU.

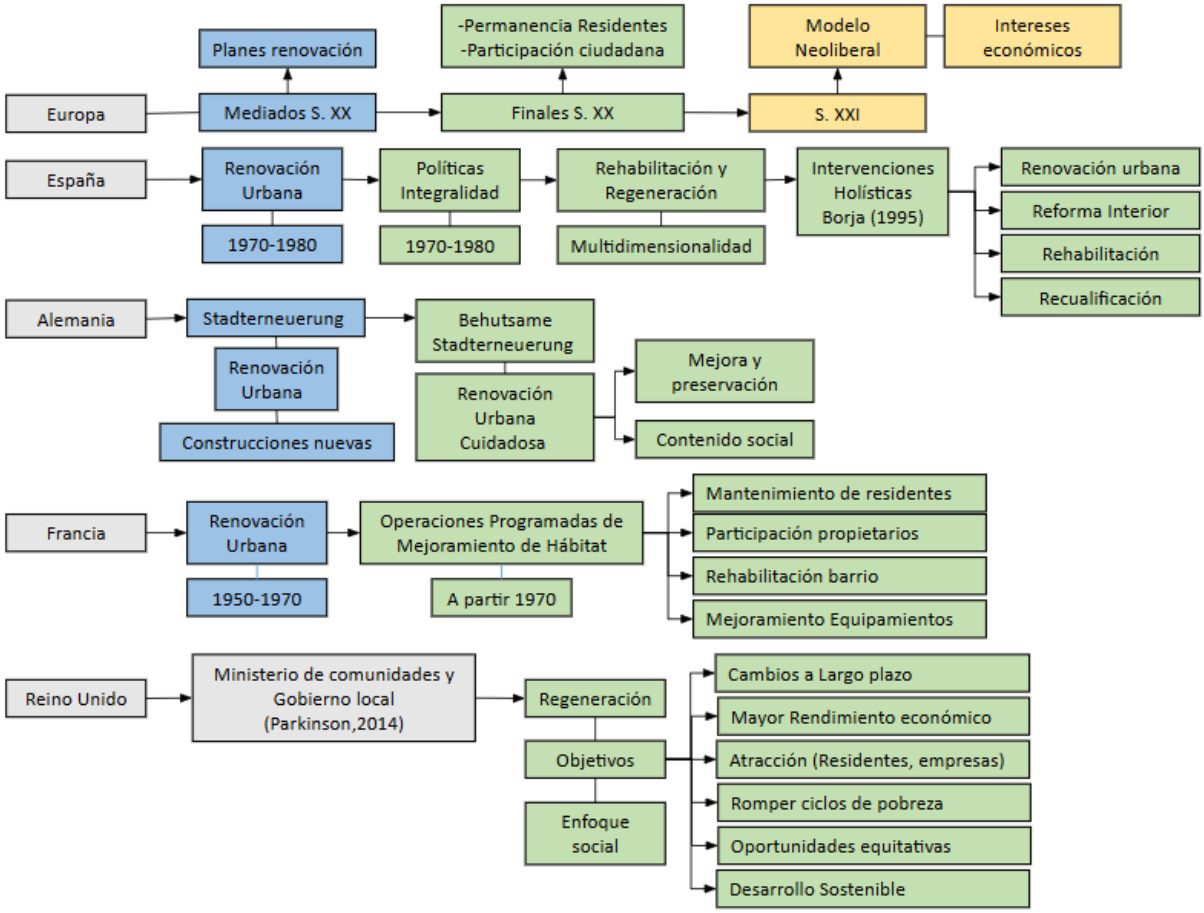


Figura 5. Mapa mental: modelos de desarrollo urbano europeo S. XX y S. XXI y su relación con la conceptualización propia de la RU
Fuente: Elaboración propia a partir de Delgadillo (2020).

Por su parte, Bustos-Peñafiel y Castrillo-Romón (2020, pág. 2), hablan de la "útil pero problemática ambigüedad de un concepto de múltiples significados" y comentan cómo la RU ha tomado protagonismo en "el lenguaje de las políticas públicas urbanas y habitacionales a pesar de ser (o, mejor dicho, por ser) un término enormemente ambiguo, irreductible a una definición única y precisa", lo cual puede explicar justamente su éxito internacional. Frente a esto, y siguiendo a Isabela Velázquez y Carlos Verdaguer (2011, pág. 16), precisan como rasgos comunes inherentes al ámbito de la RU, que:

> (…) todas ellas actúan sobre suelo reciclado o que en todas ellas tienen importancia en mayor o menor medida la convergencia entre los sectores público, privado y tercer sector. Igualmente, los mecanismos de participación ciudadana y los criterios de sostenibilidad aparecen bajo una u otra forma.

De igual manera, estas autoras (Bustos-Peñafiel & Castrillo-Romón, 2020, pág. 6), siguiendo a otros que han tratado el tema (entre otros, (Roberts, 2017), (Álvarez Mora & Camerin, 2019) y (Matesanz Parellada, 2016)), evidencian que el concepto RU se

ha presentado con frecuencia como una novedad, incluso pasados años de su incursión, y que en la actualidad goza aún de

> prestigio que, desde un punto de vista social, es inmerecido" en tanto que en muchos casos "se viene perfilando como un medio para un desarrollo urbano bipolar y profundamente desigual: por un lado, propulsa nuevas centralidades urbanas y, por otro, se limita a contener el declive o las deficiencias de los barrios más desprotegidos.

De igual forma Bustos y Castrillo (2020, pág. 11) señalan, cómo el discurso de la participación, *a priori* implícito en procesos de RU,

> ha quedado convertid[o], en muchos casos, en un mecanismo de legitimación de decisiones previamente tomadas desde "arriba". Incluso en aquellos casos en que la regeneración ha tenido en origen un apoyo popular, ha sucedido que la dimensión financiero-inmobiliaria ha terminado siendo dominante y los intereses de la población han quedado relegados (Cocola-Gant, 2016, págs. 34-40).

Este rasgo es relevante en el caso de LA pues, como se evidencia en el desarrollo de los capítulos 3 y 4 del presente trabajo, en la mayoría de intervenciones realizadas bajo consideraciones, en principio participativas, esta situación se ha hecho recurrente, sin lograr garantizar ejercicios en los que –verdaderamente– la opinión de las comunidades haya sido tenida en cuenta al momento de la toma de decisiones estructurales que luego se llevan a cabo al intervenir en sus propios territorios (Chacón, Uribe, & Rico, 2024).

Al respecto, Jane Jacobs (1961) aporta también reflexiones que aquí se consideran pertinentes para distinguir los enfoques desde los cuales se actúa al momento de intervenir tejidos consolidados de la ciudad que, por parte de planificadores urbanos y gobiernos locales, se consideran insuficientemente aprovechados o que están cayendo en proceso de degradación. Parafraseando aquí a la autora, con el ánimo de plantear una síntesis muy sucinta de su reflexión, es interesante observar que desde su perspectiva las actuaciones urbanas realizadas bajo la idea "Regeneración Urbana" pueden incluso interpretarse como opuestas radicalmente a las realizadas bajo la idea de la "Renovación Urbana". Esto, en tanto que la segunda consiste en la destrucción de los tejidos urbanos y sociales preexistentes para dar paso a la construcción de "barrios nuevos", para atraer nuevos habitantes; lo anterior provoca que, voluntaria o involuntariamente, se detonen procesos como el de la gentrificación hasta la "pérdida de identidad del lugar", mientras que la primera se propone atender el deterioro urbano procurando preservar el tejido social y físico preexistente.

Jacobs (1961, págs. 29-33) explica que el deterioro urbano no debe ser entendido como algo natural en los tejidos social y físico, sino que su vitalidad y riqueza dependen de su diversidad (social, económica, política, cultural, etc.). Además, señala que “la transformación y regeneración urbana sólo se podrían realizar con la más amplia participación de la gente, que da vida a los barrios a través de su práctica cotidiana y de la (re)producción de sus relaciones sociales de proximidad”. Naturalmente, esto depende a su vez de la capacidad, actitud y aptitud de gestión de los gobernantes y planificadores para favorecer esta diversidad y participación.

Por su parte Eduardo Rojas et al. (2004), refiriéndose al concepto y la práctica de la “recuperación urbana", plantean que al hablar de este tema se alude a diversos tipos de intervenciones, dependiendo del contexto particular en que se realicen las actuaciones. Estas pueden ser emprendidas por los gobiernos locales para procurar la mejora de las condiciones urbanas existentes en una determinada zona que así lo requiere, dadas sus circunstancias, con lo cual se logra recuperar e intensificar el uso del área intervenida y, en consecuencia, atraer nueva población a la vez que actividades económicas y de otros tipos. En conjunto, esto supone una apuesta contraria a la idea de desarrollar nuevas áreas urbanas en las periferias de las ciudades.

En los autores hasta aquí referidos es recurrente señalar que los conceptos alusivos a los procesos que procuran atender al problema de degradación de tejidos urbanos existentes, es más bien laxa, por así decirlo, en el sentido de no permitir una clara y precisa definición e interpretación. Por ello, incluso en algunos casos se emplean como sinónimos conceptos tales como revitalización, renovación, rehabilitación, recuperación, restauración, etc. Y aquí es interesante observar cómo Rojas et al. (2004, pág. 17) plantean una visión propia desde la perspectiva del BID, muy tenida en cuenta en LA, al indicar que:

> sin embargo, se dan con cierta recurrencia características distintivas en el uso de esos términos que permiten mayor precisión sobre su significado. Haciendo énfasis en las dimensiones económicas o físicas del proceso de desarrollo urbano, los términos mejoramiento y renovación tienen una fuerte connotación física por cuanto ponen el acento en acciones sobre el entorno construido. Por otra parte, rehabilitación, revitalización, regeneración y recuperación son términos que tienen una connotación económica y social de mayor peso, aunque sin descartar la dimensión física de las intervenciones. Cuando se centra la atención en la naturaleza de las transformaciones físicas en las áreas objeto de intervención, se observa que al hablar de mejoramiento y rehabilitación urbana se pone énfasis en la preservación de las estructuras

> físicas existentes, en tanto que regeneración, revitalización, renovación y recuperación urbana denotan una combinación más liberal de acciones de preservación de las estructuras viejas, con demolición de algunas de ellas y recuperación de otras.

En consecuencia, para Rojas et al. (2004, pág. 17) es justamente el concepto “recuperación urbana" el que

> mejor transmite la idea del equilibrio que es necesario lograr entre las intervenciones de preservación de estructuras existentes y el reemplazo o transformación de otras para lograr los objetivos de desarrollo socioeconómico y aprovechamiento pleno del potencial de desarrollo de las áreas centrales.

Se muestra un mapa mental (ver Figura 6) con una interpretación propia de lo planteado por Rojas et al. (2004) con respecto al concepto Recuperación Urbana.

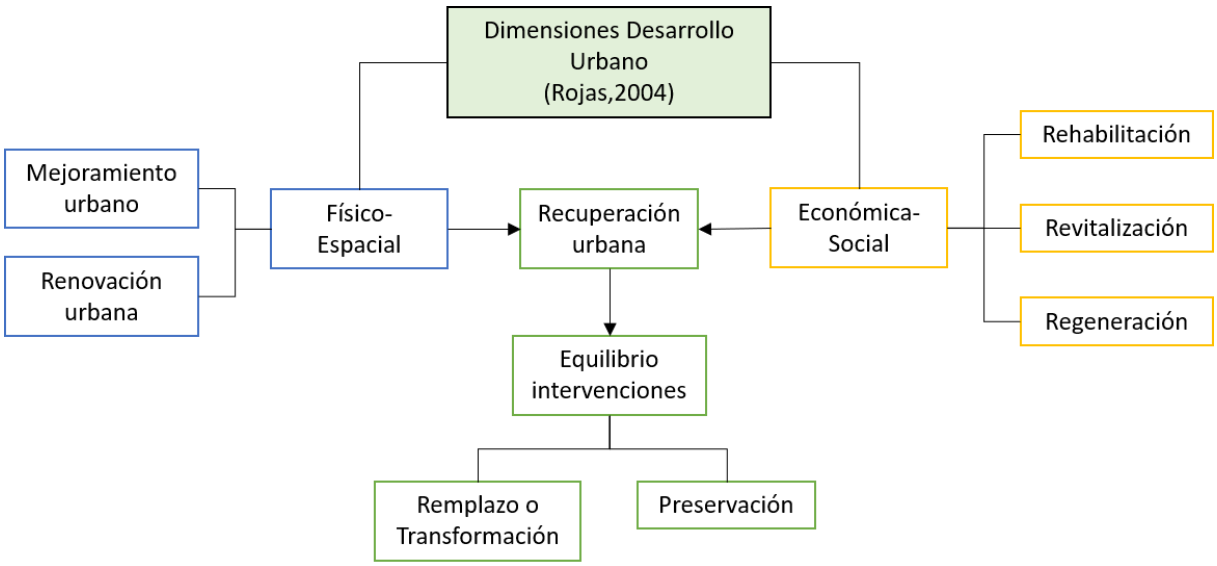


Figura 6. Mapa mental: El concepto Recuperación Urbana,
Fuente: Elaboración propia a partir de (Rojas, Wegelin, & Rodríquez Villaescusa, 2004)

2.5.3. Conceptualizaciones “R” que requieren precisiones

A partir de aquí, se puede tener en cuenta la conceptualización y distinciones aportadas por la European Conference of Ministers Responsible For Spatial/Regional Planning (CEMAT) (2006) en torno a los conceptos Urban Renewal / Urban Regeneration / Urban Revitalisation / Urban Rehabilitation / Urban Restoration, respecto a los cuales explica y precisa sobre cada uno:

> Cities are confronted to both the ageing of their fabric and built-up areas and to changes in their economic functions and in the social characteristics of their population. In order to maintain a harmonious living environment, a buoyant economy and a balanced social structure, a number of public (and sometimes public-private) activities are necessary. A distinction can be made between:

> – urban renewal which aims at replacing impoverished urban neighbourhoods and derelict areas by large-scale projects related to housing, services, transport systems, recreation areas, etc. Sometimes, the costs of urban renewal for living communities is high and this type of activity is nowadays less frequently carried out than some decades ago;
>
> – urban regeneration and revitalisation which aims at transforming the obsolete socio-economic base of certain urban areas into a more sustainable socio-economic base through the attraction of new activities and companies, modernisation of the urban fabric, improvement of the urban environment and diversification of the social structure;
>
> – urban rehabilitation and restoration which aims mainly at regenerating and conserving the built heritage or the urban environment, including the ecosystems. In addition to the refurbishment of historical buildings and townscapes, such activities also comprise the modernisation and upgrading of technical facilities and the respect of environmental and security norms and standards.

En esta línea de seguir aportando consideraciones que contribuyan a precisar la conceptualización propia de las RU, Hernández y Rodríguez (2017, pág. 11) explican:

> La regeneración urbana se concibe como un proceso planificado en el que confluyen políticas integradas en áreas menos favorecidas por el desarrollo urbano, con el objetivo de desarrollar plenamente y equilibrar las estructuras sociales, productivas y urbanas, e impulsar una mayor sostenibilidad ambiental.
>
> Los procesos de regeneración urbana requieren, por tanto:
>
> - La intervención sobre áreas urbanas concretas: aquellas más degradadas, desfavorecidas o vulnerables. Este tipo de intervención suele resultar más fructífera que la intervención en sujetos y objetos de forma aislada (vivienda a vivienda, o edificio a edificio, por ejemplo).
>
> - La aplicación de políticas integradas multidimensionales y que superen el tradicional enfoque sectorial, con marcos de gestión adecuados, coordinadas espacial y temporalmente y que permitan aprovechar los efectos sinérgicos y multiplicadores, o que al menos eviten aquellos contradictorios entre sí, y que permitan la articulación de un proyecto ciudadano inclusivo, de coexistencia y convivencia.
>
> Las intervenciones de regeneración urbana requieren un planteamiento global que evalúe las necesidades y estrategias en las siguientes dimensiones: social, económica, ambiental, urbanística, arquitectónica, cultural y de gobernanza.

> Cada caso concreto requiere un diagnóstico del área que permitirá establecer en qué dimensiones se debe intervenir y cuáles son las medidas necesarias.

Para concluir este apartado, es pertinente comentar que la literatura que cuestiona el concepto RU es extensa y rica en consideraciones; por tanto, como se indicó antes, no se pretende aquí abarcarla en su totalidad sino señalar algunos aspectos a tener en cuenta para la especificidad del contexto LA. Con respecto a esto, Paquette Vassalli (2020, pág. 3) subraya una conceptualización más o menos asimilable, aunque con matices y particularidades de un autor a otro, referida a la RU implementada en Europa y Norte América en la que se hace referencia a "procesos de producción urbana en [los cuales] se realiza la implementación de grandes proyectos urbanos de recuperación, tanto física como socioeconómica, de áreas intraurbanas, generalmente en desuso". No obstante, refiriéndose al contexto LA señala que:

> esto se está dando todavía poco en las ciudades latinoamericanas, a pesar de la existencia de un alto potencial de suelo posible de reciclar. Los proyectos realizados, escasos, son cuestionados. A su vez, los programas para revitalizar los centros históricos y redensificar las áreas pericentrales no pueden ser considerados como iniciativas de regeneración urbana, en el sentido en que consistieron principalmente en impulsar dinámicas de puesta en valor turístico cultural y de desarrollo inmobiliario intensivo, respectivamente" (Paquette Vassalli, 2020, pág. 1).

2.5.4. RU: Algunas experiencias en LA

Para el caso de LA, Delgadillo (2020) destaca experiencias que podrían entenderse como intervenciones relacionadas con la RU, como es el caso de las ejecutadas tras los sismos de 1985 y 1987 en los centros históricos de Ciudad de México y Quito, respectivamente; sin embargo, advierte que no ha sido común en la región, al hablar de centros históricos el uso de este concepto, aunque sí llama la atención que se haya retomado en las políticas públicas de los últimos años. Igualmente, para LA, destaca políticas sectoriales de vivienda, flexibilización de normas urbanas e incentivos fiscales y administrativos para la densificación edilicia y los negocios inmobiliarios y programas de mejoramiento de los barrios autoconstruidos por población de bajos ingresos. No obstante, es claro que no se cuenta en la región con un enfoque asimilable al respecto, sino que cada ciudad hace sus propias interpretaciones al referirse a intervenciones en APD.

En efecto, en el caso de las 5 MGL-LA aquí consideradas, es innecesario hacer grandes esfuerzos para constatar que no se cuenta con una mirada siquiera

medianamente consensuada entre estas ciudades con respecto a cómo actuar frente a estas problemáticas. Además, como se evidencia en los capítulos 3 y 4, incluso en casos considerados “experiencias exitosas”, como el de Puerto Madero en Buenos Aires (iniciada en 1991) o Puerto Maravilla en Río de Janeiro (iniciada en 2010), surgen cuestionamientos frente a procesos desencadenados de estas actuaciones. Entre ellos, gentrificación, especulación inmobiliaria y, en general, el énfasis en metas y logros desde la dimensión económica por encima de otras sustanciales tales como aquellas relacionadas con el cuidado y la recuperación del medio ambiente, el avance para superar la marcada problemática social y la débil participación de las comunidades en su formulación, gestión o implementación.

Por otro lado, son también frecuentes los ejemplos de experiencias que no sólo no se suelen considerar como exitosas, sino que parecen ir en contrasentido de la conceptualización propia de la RU, especialmente en cuanto a la recuperación del tejido socioeconómico, en tanto que no lograron revertir los procesos de degradación ya presentes, e incluso tienden a acentuarlos en aspectos como la pérdida de bienes o sectores de interés patrimonial. Un ejemplo de ello es el caso del Parque Tercer Milenio en Bogotá (1998).

En este punto es interesante retomar reflexiones aportadas por Fernando Carrión[4], que, refiriéndose a la recuperación de centros históricos en LA, se ha preocupado por trascender la dimensión físico-espacial (preservar el patrimonio urbano y arquitectónico) para centrarse en los aspectos políticos y socioeconómicos. Carrión et al. (2001) evidencian que la crisis de los centros históricos de la región es el resultado de la pérdida de sus funciones como centralidad (nodo atractor de dinámicas urbanas) que se ha dado desde el siglo XX por diversas razones. Esto ha llevado a que dejen de ser el corazón económico, social y político de las ciudades, y, como consecuencia, se provoquen procesos de deterioro y degradación que redundan en su despoblamiento y en la marginalización de los habitantes que deban mantenerse allí.

En consecuencia, los procesos de recuperación de estos cascos históricos no pueden limitarse a atender la dimensión físico-espacial, sino que deben orientarse a restituir su vocación como centralidad urbana (Carrión Mena F. , 2013), para lo cual sugiere dos ejes principales de actuación: (1) Entender el centro histórico como un escenario activo de relaciones sociales, que es mucho más que una herencia material (patrimonial), siendo un objeto social no estático, en permanente cambio, de manera que la clave de su real revitalización es la apropiación social y la participación de sus

[4] Fernando Carrión es un referente latinoamericano en temas urbanos, que se ha desempeñado como presidente de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos (OLACCHI) y como académico de La Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO). En su trabajo se ha constituido como figura central en el debate regional sobre centros históricos y sus procesos de recuperación.

habitantes; por tanto, la visión de estos tejidos como patrimonio se democratiza al ser un bien colectivo al servicio de la comunidad en general y no sólo de una elite minoritaria y excluyente, (2) Es vital contar con un adecuado financiamiento, como factor determinante de la revitalización necesaria, de manera que se cuente con fondos de capital público y comunitario que tiendan a promover mayor nivel de inclusión y equidad social; esto, en contraste con aquellas iniciativas financiadas predominantemente con capital privado que tienden a generar gentrificación y desplazamiento de la población de menores recursos.

Con respecto a estos fenómenos de gentrificación recurrentes en intervenciones urbanas de revitalización de los centros históricos financiados por inversión privada (a los cuales no se opone, siempre que sean regulados desde lo público), y que Carrión (2005) denomina como “carterismo”, este autor crítica de manera severa que generan una grave pérdida de la autenticidad y diversidad cultural propia de la identidad de estos tejidos, convirtiéndose en “ciudades para turistas”; por tanto, es vital que las políticas públicas se orienten a priorizar la financiación pública, la participación ciudadana, la apropiación social, la economía social y las viviendas sociales (asegurando que lleguen efectivamente a quienes están dirigidas).

A partir de estas aportaciones, con respecto a las intervenciones urbanas para la revitalización de centros históricos y APD en LA que resultan un contrasentido de la conceptualización propia de la RU, para Carrión (2005) son ejemplos de malas prácticas aquellas cuya atención se centra en la rehabilitación físico-espacial (urbana y arquitectónica) y que se llevan a cabo mediante la inversión privada, pero ignorando o subvalorando el componente socioeconómico. Tal es el caso de grandes proyectos urbanos como el Malecón de Guayaquil en Ecuador (realizado en 2000) y otras intervenciones realizadas en centros históricos con un claro fin de potenciar el turismo, tales como el de Cartagena (Colombia) y San Juan (Puerto Rico), que han generado zonas de alta plusvalía, convirtiendo al patrimonio en un “producto” de consumo. En contraposición, Carrión (2005) reconoce el caso de la intervención en el centro histórico de Quito (Ecuador) como un proceso ejemplo de buenas prácticas, al ser una revitalización gestionada por el sector público, en alianza con la comunidad, en el cual se estableció un marco regulatorio que protegió a las poblaciones originales, especialmente a los más vulnerables, incentivando la vivienda social y la economía popular.

Por otro lado, siguiendo a José Carpio Pinedo y Karen Chapple (2021), es interesante observar casos como las intervenciones realizadas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) mediante la Política de Distritos Económicos, en donde la idea es “promover sectores económicos estratégicos en áreas de baja renta, mediante una

fuerte articulación público-privada", con el objetivo de recuperar y desarrollar sectores que así lo requerían, conservando la población residente y atrayendo nueva población de clase media a estas zonas centrales de la ciudad. Sin embargo, una vez implementada esta política, generó un efecto contrario a lo deseado, en tanto que acelero fenómenos negativos como la gentrificación y el desplazamiento social. Los autores destacan el papel protagónico del Estado en este tipo de proyectos de renovación urbana, para lo cual identifican como mecanismos principales las políticas directas (alianzas público-privadas y flexibilización de la norma urbana) y las políticas indirectas (inversión en el mejoramiento del espacio público y medidas de "limpieza" que desalojan el comercio informal y a personas sin hogar). En este trabajo se observan casos como el del Distrito Tecnológico en el barrio de Parque Patricios (2008) y en especial el del Distrito de las Artes La Boca, a partir de los cuales se evidencia la invisibilidad del desplazamiento de los habitantes, debido a la falta de registros oficiales sobre este fenómeno.

Parafraseando a los autores, es factible indicar que la principal crítica a esta política de Distritos Económicos implementada en CABA tiene que ver con las falencias derivadas del hecho de priorizar la inversión y el valor del suelo antes que el bienestar social de la población local, al tiempo que se presenta una falta de coordinación con las políticas urbanísticas, de manera que se reproducen y agudizan fenómenos de desigualdad urbana; por tanto, para corregir esta situación, se subraya la necesidad de concebir políticas que promuevan la vivienda protegida a la vez que regulen y protejan las poblaciones más vulnerables, apuntando a una planificación más inclusiva y equitativa (Carpio Pinedo & Chapple, 2021).

Retomando el hilo en lo referido específicamente al concepto RU, se considera pertinente subrayar que el aspecto más importante y sugerente para lo que se presenta y desarrolla en adelante, es la clara referencia a la idea inicial que inspira el concepto desde la biología; esto es, entender la **regeneración** como una acción (verbo) en la cual un tejido (en este caso un tejido urbano constituido por múltiples capas estrechamente interrelacionadas, tales como social, espacial, ambiental, político, cultural, etc.) que eventualmente se ha degradado y, por tanto, está en una condición insustentable, vuelve a una condición "saludable" (por así decirlo, haciendo referencia nuevamente a la biología y las ciencias médicas). Para ello, se debe partir justamente del cuidado y la preservación de esos tejidos preexistentes sin los cuales se desnaturaliza y pierde sentido. Además, si se favorece decididamente desde el conjunto de los actores involucrados (sin exclusión alguna), pueden volver a constituirse como espacios de calidad para la vida de la comunidad y como piezas que contribuyen en aspectos clave como la atención global a la crisis ambiental, la

reducción de brecha social e incluso, aunque eventualmente resulte paradójico, la competitividad misma de las ciudades.

A la luz de las problemáticas del presente tiempo, es claro que se debe dirigir la atención y los esfuerzos hacia los tejidos preexistentes y que, la RU debe y puede (para ser considerada como tal) aplicarse respetando este principio básico y esencial (preservar al máximo el tejido preexistente), como lo han demostrado múltiples ejemplos que se pueden considerar buenas prácticas. Al final del día, se trata de la actitud y aptitud de quienes deben liderar y gestionar estos procesos desde las políticas públicas y en cada una de sus fases, para garantizar que su gobernanza sea realmente participativa y esté a tono con las preocupaciones e intereses colectivos, que, en el mundo actual, trascienden incluso los de las comunidades directamente afectadas y la ciudad que se beneficia, para incidir en el planeta entero.

Al cierre de este apartado se presenta un mapa mental (ver Figura 7) que sintetiza las múltiples miradas y perspectivas aquí referidas sobre el concepto RU y sus diversas acepciones:

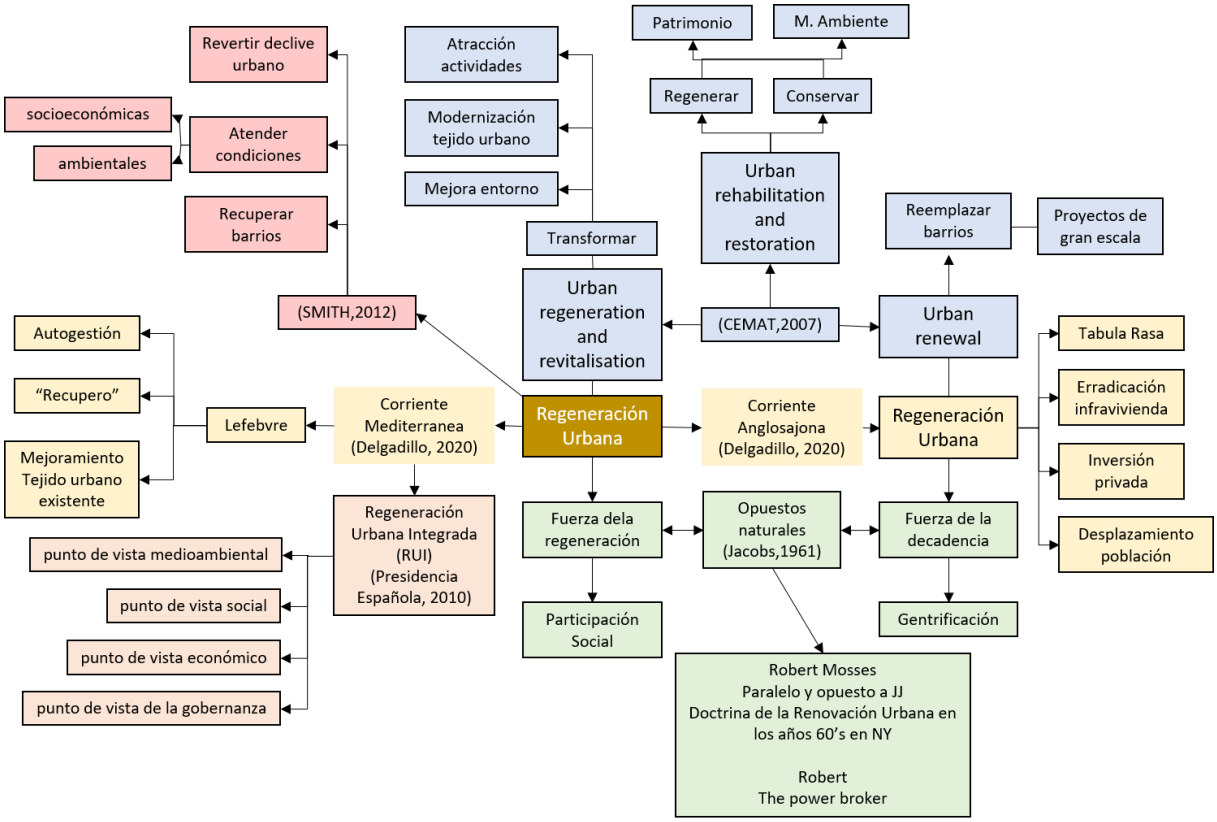


Figura 7. Mapa mental: diversas acepciones entorno al concepto RU
Fuente: Elaboración propia a partir de varios autores.

2.6. Evolución de la RU hacia la RUI

Respondiendo a aquellos aspectos en los cuales, en diversos casos, las intervenciones llevadas a cabo a la luz de la RU no habían logrado ofrecer una respuesta suficientemente integral, en tanto que, como lo evidencian los distintos autores, se dejaba rezagada alguna de las dimensiones (de modo usual se privilegia la económica y espacial por sobre la social, e incluso la ambiental), sobre todo desde el contexto europeo, en las últimas décadas este concepto (RU), ha debido evolucionar hacia el de "Regeneración Urbana Integrada (RUI)". Así lo evidencia el "Documento de referencia de Toledo sobre la regeneración urbana integrada y su potencial estratégico para un desarrollo urbano más inteligente, sostenible y socialmente inclusivo en Europa" (Unión Europea, 2010, pág. 1.1) , conocido como la Declaración de Toledo, en la cual se establece que:

> (…) se concibe como un proceso planificado que ha de **trascender los ámbitos y enfoques parciales** hasta ahora habituales para abordar la ciudad como totalidad funcional y sus partes como componentes del organismo urbano, con el objetivo de desarrollar plenamente y de equilibrar la complejidad y diversidad de las estructuras sociales, productivas y urbanas, impulsando al mismo tiempo una mayor ecoeficiencia ambiental.
>
> Este concepto de 'regeneración urbana integrada' pretende optimizar, preservar o revalorizar todo el capital urbano existente (social, urbanístico, patrimonio edificado, etc.), en contraste con otras formas de intervención, en las cuales, dentro de este capital urbano, sólo se prioriza y conserva el valor del suelo, al demolerse traumáticamente y sustituirse el resto del capital urbano y, muy lamentablemente, el capital social. (Unión Europea, 2010)

Con el ánimo de ampliar la comprensión de esta evolución hacia mayores niveles de integralidad en la propuesta de la RU hacia la RUI, así como la de establecer su relación con los ODS, es oportuno considerar la descrito por Bouazza et al. (2010, pág. 368), que reseñan:

> La convergencia entre las estrategias de sostenibilidad urbana y las de RUI constituyen, según lo tratado en la Conferencia (que dio pie a la Declaración de Toledo), [sienta] las bases de una forma renovada de construir ciudad y de regenerar lo ya construido.

De igual forma, en el marco del evento del cual se deriva la Carta de Toledo, Bouazza et al. (2010, pág. 368) retoman la cuestión planteada por Jan Vranken, director del Departamento de Investigación sobre pobreza y exclusión social en la Ciudad (OASeS) de la Universidad de Amberes: "¿Cuál es el objetivo de la regeneración

urbana?", respecto a la cual este urbanista reflexiona lo siguiente: "La regeneración se relaciona o se vincula a la sostenibilidad urbana, pero ésta se ha abordado habitualmente, cuando ha habido voluntad de hacerlo, a través de políticas paralelas, segmentadas, no integradas".

Por tanto, según indican Bouazza et al. (2010, pág. 368), para Vranken

> la opción por la regeneración urbana es un reto de sostenibilidad, pero a la vez un reto de gobernabilidad, la integración de políticas y acciones, de agentes y de ciudadanos para contribuir positivamente a la sostenibilidad social en particular, para incrementar la cohesión a nivel urbano.

Con esto, Bouazza et al. (2010, pág. 369), definen cuatro estrategias fundamentales para la RUI:

> – La puesta en marcha de visiones y acciones comprensivas e integradas.
>
> – El análisis del deterioro de los procesos económicos, medioambientales sociales y culturales.
>
> – El estudio del consecuente deterioro del entorno construido.
>
> – La apuesta por una mejora duradera de las condiciones de un área desde el punto de vista económico, físico, social y ambiental.

En esencia, se busca

> superar los prejuicios que se atribuyen a esta práctica, como los problemas de disolución de las comunidades locales, la marginación social, la polución, la especulación edilicia y la falta de participación. Se trataría de impulsar, con un enfoque integrado y participativo, auténticos procesos de regeneración urbana en torno a los siguientes objetivos: – El reciclaje de áreas y edificios degradados. – La reducción de la demanda de espacio para un crecimiento periférico. – El desarrollo de ciudades más compactas. (Bouazza, Trovato, & Mata, 2010, pág. 368)

A continuación (ver Figura 8) se presenta un mapa mental que constituye una interpretación propia de lo tratado por Bouazza et al. (2010), en cuanto a la gestión y Regeneración Urbana Sostenible e Integrada.

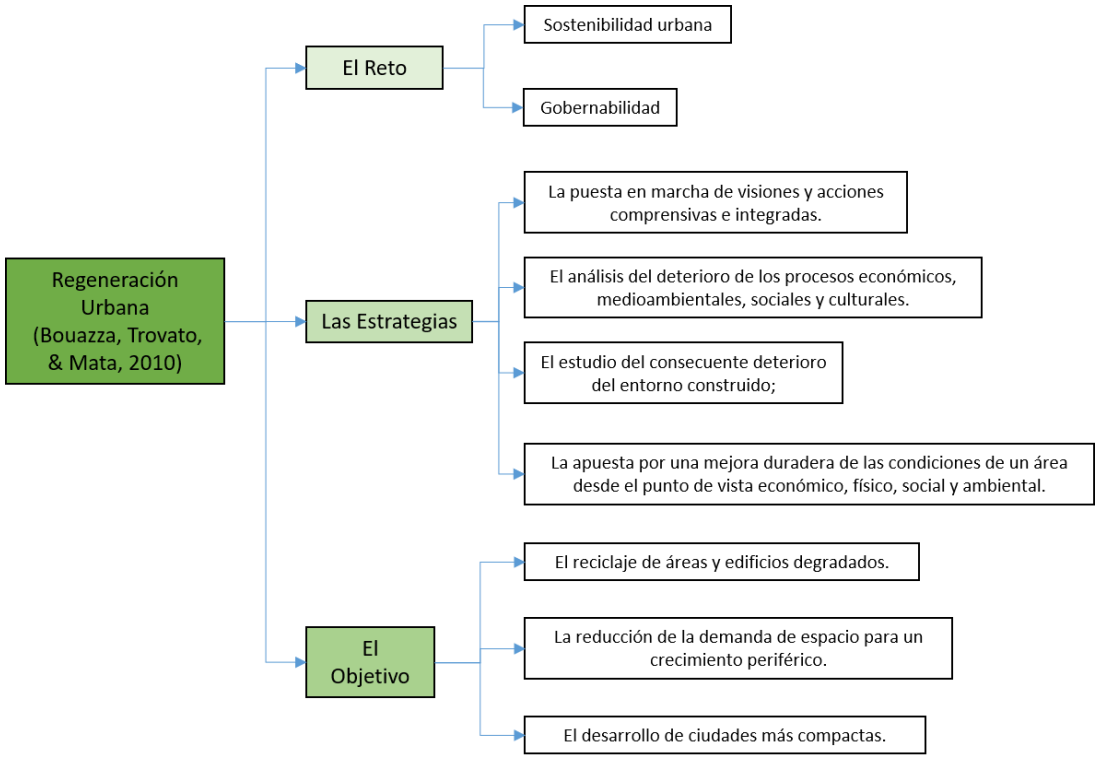


Figura 8. Mapa mental interpretación propia de Gestión y Regeneración Urbana Sostenible e Integrada
Fuente: Elaboración propia a partir de (Bouazza, Trovato, & Mata, 2010)

Es pertinente tener en cuenta lo aportado en el trabajo de Hernández et al. (2015, pág. 129), respecto a la RUI:

> La incorporación de los aspectos socioeconómicos en la regeneración urbana es lo que permite que una acción sea integrada y, en consecuencia, compleja e interactiva, potenciando las sinergias que se producen en la asociación entre los diversos actores, recursos, temáticas y procedimientos.

En esa línea, siguiendo a Matesanz (2016), se evidencia que se trata en todo caso de un llamado a entender la complejidad y diversidad de las ciudades y actuar en consecuencia, desde un enfoque mucho más integral en el cual se procure, con determinación, el deseado equilibrio entre las dimensiones social, ambiental y económica. Al respecto, los autores recapitulan sobre lo declarado en la Carta de Leipzig sobre Ciudades Europeas Sostenibles (Unión Europea, 2007) y señalan que dar prioridad a las políticas integradas significa

> ocuparse de los aspectos espaciales, sectoriales y temporales de las áreas clave de la política urbana, como son la cohesión social y la calidad de vida, la

> creación y consolidación de espacios públicos de alta calidad, el impulso de la eficiencia energética, etc.

Y al mismo tiempo, sobre todo en los barrios menos favorecidos, conjugar "la mejora del medio ambiente físico, con el impulso a la economía y el empleo, la integración e inserción social y el fomento de un transporte urbano eficiente y asequible" (Bouazza et al., 2010, pág. 368).

Matesanz (2016) –siguiendo a autores como González (2014), Merinero, Huete y Muñoz (2014), Zamora y Merinero (2012) y De Gregorio (2010)– comenta que la novedad de la RUI, que refiere a su vez como sus principios fundamentales, se debe a la aplicación en este tipo de intervenciones para la preservación/revalorización de los tejidos urbanos ya consolidados, del enfoque integrado que desde los años noventa se atribuye al desarrollo urbano sostenible.

Por su parte, Martín-Consuegra et al. (2015, pág. 1) comentan que "el concepto de regeneración urbana, más completo que el de rehabilitación, comprende un sistema de cambios importantes en la forma y naturaleza de la ciudad actual con el que se pretende atajar una serie de problemas también complejos". Además, indican que "uno de los documentos de referencia que va a marcar la ruta es «Europa 2020»", cuyo objetivo es "establecer una estrategia que permita un crecimiento inteligente, sostenible e integrador de la UE". Para ello, plantea unas líneas operativas que "se expresan en el sentido de que las políticas de regeneración deben tener en cuenta conceptos innovadores".

El Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid en la introducción del cuestionario de su trabajo, refiriéndose a los dos ejes de recomendaciones de la Carta de Leipzig, y estableciendo un puente entre la conceptualización de la RUI y los ODS, retoma que se debe:

> hacer un mayor uso de las políticas integradas de desarrollo urbano y prestar atención especial a los barrios menos favorecidos dentro del contexto global de la ciudad-, pueden confluir en el ámbito de la "regeneración urbana integrada". En este sentido, puede ser interesante indagar en la posible construcción de este concepto en el contexto de reflexión de la UE sobre el desarrollo urbano sostenible, pero, para ello, es necesario partir del conocimiento de la regeneración urbana tal y como es concebida por todos los Estados miembros. (Instituto Universitario de Urbanística - Universidad de Valladolid, 2010, pág. 5)

A fin de volver a algunas de las miradas más recientes con respecto a una posible definición de RUI, es interesante observar que para el caso de España, en el informe titulado *Ciudad y territorio en regeneración: Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*

(Grupo de Trabajo Especial de Regeneración Urbana - Grupo de Trabajo Ciudad y Territorio en Transición, 2024, pág. 27), se retoma la definición del Real Decreto Legislativo 7/201517 por considerarla “la más idónea, ya que es aplicable a la totalidad del territorio español y hace hincapié en las actuaciones sobre la ciudad existente y su carácter integrado a través de la figura de la «actuación sobre el medio urbano de regeneración y renovación urbana»”. Allí se indica que se trata de:

> Actuaciones sobre el medio urbano: las que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria. (Real Decreto Legislativo 7/2015)

Por otro lado, sobre las novedades que van emergiendo con respecto a las políticas en torno a la RUI, señalan:

> En definitiva, todas estas políticas recientes son el reflejo de una aceleración de estrategias anteriores (que han puesto el foco del desarrollo urbano en la transformación de la ciudad existente) y que, actualmente, incorporan nuevos criterios ambientales, sociales y económicos haciendo de la regeneración urbana integral una de las herramientas fundamentales para hacer frente al cambio climático y conseguir, de manera urgente, los objetivos de desarrollo sostenible sin dejar a nadie atrás. (Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España (CSCAE) - Observatorio 2030, 2024, pág. 22)

Sin embargo, es evidente que esta definición y otras similares requieren ser reflexionadas a la luz de lo hecho hasta ahora desde estas conceptualizaciones y los resultados alcanzados. En este sentido, es interesante observar dos aportaciones que resultan de sumo interés desde la perspectiva aquí planteada. En primer lugar, la reflexión que –con respecto a la RU y las nuevas miradas desde la RUI– plantean Sevilla, Castrillo, Matesanz y Sánchez (2014, pág. 138), en la cual sugieren la necesidad de deconstruir y reconstruir estos conceptos, entendiendo que la RU “se presenta en la actualidad como epicentro de una nueva generación de políticas urbanísticas”, aunque ocurre bajo una confusión generada por yuxtaposición de términos más o menos relacionados, pero “aplicados a iniciativas y proyectos urbanos

muy diversos con el denominador común de referirse a espacios ya urbanizados". Al respecto señalan:

> Desde los años sesenta hasta hoy, las ciudades han ocupado territorio a un ritmo inédito, incrementando al tiempo la separación entre funciones, clases sociales, espacios y paisajes. La neoliberalización de las instituciones a partir de la década de los ochenta ha acelerado la transición hacia una sociedad de mercado y fomentado la desregulación y la expansión de la urbanización en detrimento del equilibrio ambiental y social. ¿Puede la crisis actual dibujar un escenario en el que estas tendencias se inviertan? Y, si eso pudiera ser así, ¿qué regeneración urbana podría permitirnos enfrentar al mismo tiempo el déficit democrático, la brecha creciente de las desigualdades sociales y la crisis ecológica galopante? Obviamente, no hay una respuesta cierta y, menos aún, una respuesta simple a esta pregunta. No obstante, nos parece que hay dos nociones que podrían ayudarnos a imaginar una regeneración urbana comprometida con ese reto, esto es, a reconstruir el concepto sobre bases distintas a las que lo han fundamentado hasta ahora. Nos referimos a la autosuficiencia conectada y el derecho a la ciudad.

Sin duda, estos autores refieren retos plenamente vigentes en las ciudades LA, en particular en la MGL-LA; por tanto, es necesario comprender en profundidad, asimilar e interpretar, desde una perspectiva apropiada al contexto LA, cómo estos conceptos sugerentes (autosuficiencia conectada y el derecho a la ciudad) pueden contribuir a resolver los significativos retos que se deben atender en el presente y los próximos años para avanzar y constituirse como ciudades sustentables.

Para concluir este apartado, es pertinente tener un panorama sintético de las conceptualizaciones empleadas para realizar intervenciones destinadas a atender la problemática de los tejidos deteriorados (ver Tabla 1):

Concepto	Definición sintética	Rasgo distintivo
Renovación urbana	Reemplazar los barrios y tejidos deteriorados por nuevos tejidos que sean atractivos.	Tabula rasa para atraer inversión y nueva población (de corte neoliberal), generar capital.
Rehabilitación y restauración	Intervenir preservando, en especial el patrimonio construido (urbano y arquitectónico) y, eventualmente, el patrimonio ambiental.	Intervención especialmente para preservar el patrimonio cultural y ambiental.
Reciclamiento	Reutilizar tejidos, estructuras y edificaciones existentes, adaptándolas a nuevos usos requeridos.	Aprovechar al máximo lo existente, poniéndolo a tono con las normas vigentes y en correspondencia con un nuevo uso.
Revitalización	Transformar la base socioeconómica obsoleta por una más sostenible, atrayendo nuevas actividades y mejorando el entorno modernizándolo.	Atraer vitalidad a los tejidos existentes.

Recuperación (Rojas, Wegelin, & Rodríquez Villaescusa, 2004)	Mejorar de las condiciones urbanas existentes en una zona que así lo requiere, para recuperar e intensificar su uso, atrayendo nueva población y actividades económicas y de otros tipos.	Procura "equilibrio" entre la preservación de estructuras existentes y el reemplazo o transformación de otras para lograr los objetivos de desarrollo socioeconómico y aprovechamiento pleno del potencial de desarrollo de las áreas centrales.
Regeneración Urbana (RU)	"Actuaciones sobre el medio urbano: las que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos". (Real Decreto Legislativo 7/2015).	Intervenir tejidos preexistentes deteriorados, atendiendo a la compleja combinación de factores sociales, económicos, ambientales, espaciales, gestión; sin embargo, eventualmente no se ha dado bajo un equilibrio armónico entre estas dimensiones.
Regeneración urbana integrada (RUI)	"Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria" (Real Decreto Legislativo 7/2015). En definitiva, todas estas políticas recientes son el reflejo de una aceleración de estrategias anteriores (que han puesto el foco del desarrollo urbano en la transformación de la ciudad existente) y que, actualmente, incorporan nuevos criterios ambientales, sociales y económicos haciendo de la regeneración urbana integral una de las herramientas fundamentales para hacer frente al cambio climático y conseguir, de manera urgente, los objetivos de desarrollo sostenible sin dejar a nadie atrás (Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España (CSCAE) - Observatorio 2030, 2024).	- La aplicación de políticas integradas multidimensionales y que superen el tradicional enfoque sectorial, con marcos de gestión adecuados, coordinadas espacial y temporalmente y que permitan aprovechar los efectos sinérgicos y multiplicadores, o que al menos eviten aquellos contradictorios entre sí, y que permitan la articulación de un proyecto ciudadano inclusivo, de coexistencia y convivencia. Las intervenciones de regeneración urbana requieren un planteamiento global que evalúe las necesidades y estrategias en las siguientes dimensiones: social, económica, ambiental, urbanística, arquitectónica, cultural y de gobernanza. Cada caso concreto requiere un diagnóstico del área que permitirá establecer en qué dimensiones se debe intervenir y cuáles son las medidas necesarias. Hernández et. al. (2015) y Hernández & Rodríguez (2017)

Tabla 1. Síntesis de conceptos "R" empleados en actuaciones urbanísticas para intervenir ACD y APD.
Fuente: Elaboración propia a partir de diversas fuentes

2.7. La RUI, ¿alternativa viable en las MGL-LA?

Al considerar los desafíos que, especialmente desde las dimensiones socioespacial y ambiental, deben enfrentar las MGL-LA en la actualidad, en términos de avance hacia el logro de los ODS, surge la evidente necesidad de revertir el proceso de crecimiento desmesurado de la huella urbana, para sustituirlo por un crecimiento más compacto. Aquí resultan vitales aspectos como la densificación moderada y la adecuada gestión de tejidos al interior de la ciudad construida y consolidada (parcial o plenamente), en muchos casos subutilizados e incluso degradados (en estado de marcado deterioro e

incluso en algunos casos de abandono), sobre todo en los cascos históricos fundacionales y sus áreas circundantes o pericentralidades.

Se ha comentado que es paradójico que la huella urbana siga creciendo de forma desmesurada en la mayoría de las ciudades LA (procurando atender las urgentes demandas de nuevas áreas de viviendas y todos los elementos que le son complementarios), a la vez que persisten las APD, en las cuales se acentúan las problemáticas (constante incremento de su tamaño y cada vez mayores niveles de deterioro), incluso a pesar de sus notables ventajas en el territorio, por ejemplo, en términos de proximidad, dada su ubicación estratégica y disponibilidad de infraestructuras.

En efecto, al realizar un panorama somero del estado de las MGL-LA, en particular de las que han llegado a la categoría de MGL (es decir SP, LMA, CDMX, BTA, CABA y RJ); y de las que se prevé que lo harán en poco tiempo, (tales como Santiago de Chile), es evidente como rasgo común la presencia de amplias ACD y APD, y que presentan tales niveles en su estado de degradación que resultan insostenibles. Es factible constatar este hecho en problemáticas como la marcada crisis medioambiental, la amenaza sobre sectores y bienes patrimoniales, la baja significativa en los índices de calidad de vida de sus habitantes y los de los entornos próximos, la baja calidad de su espacio público, la marcada segregación socioespacial, la conformación de guetos asociados a fenómenos de violencia y degradación social (drogadicción, prostitución, microtráfico, etc.).

Desde luego, estos fenómenos no permiten avanzar en la atención de temas urgentes para estas ciudades, por ejemplo, en cuanto a una de las más importantes sugerencias que la CEPAL (Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía (CELADE) - División de Población de la CEPAL, 2012) realiza como conclusión de su evaluación sobre estas ciudades; esta es, que se debe “facilitar el acceso al suelo urbanizado a los pobres evitando, eso sí, su traslado a zonas periféricas y con escaso equipamiento y accesibilidad”. Se trata de una clara invitación a retomar áreas ya urbanizadas dentro de la ciudad con potencial para atender las demandas de nuevas viviendas y demás equipamientos complementarios.

Evidentemente, el enfoque renovado de la RU que supone una evolución positiva desde la RUI para las urbes europeas podría constituirse también como un referente para LA; sin embargo, es necesario plantear algunas reflexiones al respecto. En primer lugar, es pertinente mencionar que han venido emergiendo y ganando fuerza, desde distintas voces del sur global y particularmente LA, serias críticas y cuestionamientos con respecto a los resultados reales de los ODS (2015) alcanzados hasta la actualidad, después de casi una década desde su formulación y de casi un

cuarto de siglo de su antecedente, los Objetivos de Desarrollo del Milenio (2000). Estas críticas cobran sentido al evaluar sus resultados con miras a las metas al 2030 que, en términos reales, y en especial en los países que no se consideran desarrollados, están lejos de cumplirse, fundamentalmente en lo referido a la protección del planeta, la reducción de las desigualdades y la exclusión social. Además, y en contravía, en muchos aspectos la situación ha empeorado, como lo demuestran problemáticas como el aceleramiento del calentamiento global y los lentos avances e incluso, en algunos casos, retrocesos en la erradicación de la pobreza mundial.

En consecuencia, surgen –en particular desde LA– iniciativas que abogan por redirigir el rumbo hacia nuevas maneras de entender la idea de "desarrollo", en las cuales se reclama una perspectiva holística e integral que trascienda el discurso (no siempre seguido por una acción coherente con este) de "armonizar" el desarrollo económico con el social y el ambiental, cuando en la práctica son los intereses económicos los que han predominado en las decisiones y acciones realmente determinantes. Al respecto, autores como Carlos Mario Yori (2004) proponen avanzar hacia un modelo concebido desde el concepto sustentabilidad, más que desde el de sostenibilidad. En el contexto LA actual, esto puede suponer mucho más que un ajuste semántico, para ser todo un cambio de enfoque en el que el orden sí afecta el resultado, dado que se pone el cuidado de la naturaleza en el primer renglón, procurando armonizarlo verdaderamente con el desarrollo social y el económico; en todo caso, condicionando este último, como lo planteó Herman Daly,[5] al cumplimiento de unos principios de sustentabilidad, fundamentales para garantizan la preservación del medio ambiente.

Es pertinente indicar que, aunque se trata de una construcción conceptual y una reflexión diversa, aún en proceso de construcción y con múltiples tonos e incluso contradicciones en el contexto LA que no se da necesariamente desde el concepto sustentabilidad, un rasgo común que puede reconocerse en algunas corrientes emergentes en estos pueblos es la cada vez más relevante y numerosa presencia de actores protagónicos que marcan la preocupación por volver a considerar el cuidado de la naturaleza o la Madre Tierra, en voz quechua *la Pachamama*, como el asunto fundamental del presente tiempo. Aunque con paradojas vergonzantes como la de un reciente gobierno de Brasil (Bolsonaro: 2019-2022), es posible constatar esta tendencia en la región, mediante las voces de algunos de sus principales lideres, tales como José Pepe Mujica (Uruguay), Luiz Inácio Lula da Silva (Brasil), Andrés Manuel López Obrador (México) y Gustavo Petro Urrego (Colombia), ganadores en su

[5] En diversos trabajos como "Ecological Economics and the Ecology of Economics" (1999) y "Ecological Economics: Principles and Applications" de 2003.

momento en las elecciones presidenciales de cada nación, precisamente por sus propuestas de cambio con enfoque humanista, promoción del cuidado del medio ambiente y sus *cuestionamientos* sobre la vigente idea de desarrollo, vinculado a la idea de "calidad de vida" que debiera evolucionar hacia un estado de bienestar al considerar nociones como la del "Buen vivir".

Este llamado desde LA a poner la dimensión ambiental en primer plano a la hora de avanzar hacia un verdadero desarrollo sustentable, supone un aspecto estructurante en el camino, en el cual aquí se desea contribuir a tejer conjuntamente –entre las MGL- LA inicialmente, pero con la intención de abarcar las demás ciudades de diversos tamaños de la región– una mirada mucho más consensuada y propia con respecto a cómo abordar los necesarios procesos de intervención en sus ACD y APD. Esto podría inspirarse en la conceptualización de la RU, desarrollada desde hace varias décadas en Europa y Norteamérica y renovada desde la RUI, pero no trasplantada literal o parcialmente, como ha ocurrido en el pasado con otros "modelos", sin ser verdaderamente asimiladas y apropiadas a la realidad compleja y necesidades particulares del contexto LA. No tener en cuenta esto significaría, como lo ha hecho en el pasado, un rumbo cargado de desaciertos y vicisitudes de alto costo en múltiples aspectos, al materializarse como réplicas irreflexivas, desarticuladas y con visiones parciales de modelos foráneos.

En esa línea, conviene retomar voces de pensadores de la planificación arquitectónica y urbana latinoamericanos tales como Enrique Browne (*Otra arquitectura en América Latina*, 1988), Cristian Fernández Cox (*Modernidad apropiada*, 1989), Marina Waisman (*La arquitectura descentrada*, 1995), Eduardo Rojas (*La preservación del patrimonio histórico urbano en América Latina y el Caribe*, 2002) y Silvia Arango (*Arquitectura moderna latinoamericana: el juego de las interpretaciones*, 2012), por citar sólo algunos de los más relevantes, que confluyen en llamar la atención sobre la importancia de elaborar una forma propia de concebir el hábitat latinoamericano (urbano y arquitectónico), dotada de identidad que, si bien puede y debe aprender de los aciertos y desaciertos de los referentes mundiales, como el europeo el norteamericano o, más recientemente, de algunos países asiáticos, esencialmente debe reflexionar con mirada crítica sobre su propia realidad. Esto, asimilando e interpretando los referentes con una perspectiva auténtica e innovadora que se enmarca en las singularidades de estos países hermanos que comparten rasgos socioculturales estructurantes derivados de su particular contexto geográfico y su devenir histórico.

En este sentido es esencial el reconocerse como países ricos en diversidades (geográficas, ambientales, culturales, sociales, económicas, etc.), que, enmarcados

en sus exuberantes geografías, han sido habitados desde tiempos ancestrales por pueblos indígenas y, más recientemente (desde 1492), por poblaciones inmigrantes desde Europa y África; etnias que a lo largo de su historia se han amalgamado culturalmente para configurar una manera particular de habitar el territorio y que hoy se establece como una realidad heterogénea, propia y auténtica, que, con sus singularidades y especificidades, exige una respuesta y atención coherente con esta realidad, reconociendo de manera integral sus fortalezas, potencialidades, oportunidades y desafíos, de cara a su futuro a mediano y largo plazo.

En consecuencia, se plantea aquí la confluencia de estos tres elementos: (1) la pertinencia de recoger el planteamiento de la RUI con respecto a entender la ciudad (en este caso las MGL-LA) desde una perspectiva contextualizada, holística, articulada e integral que parta de la puesta en valor los tejidos preexistentes (ambiental, social, urbanístico, patrimonial, económico, cultural, político, etc.); (2) la necesidad de avanzar de modo significativo hacia un desarrollo realmente sustentable, en el cual, el cuidado y la recuperación del medio ambiente sean protagónicos; y (3) la necesidad de concebir el hábitat LA desde una perspectiva apropiada, en la cual medie una proceso de asimilación y reinterpretación de conceptos y referentes; esto permite innovarlos y ajustarlos a la realidad propia de cada ciudad LA. A partir de esta confluencia, sería factible entender la problemática de insostenibilidad de las APD en las MGL-LA como escenarios de oportunidad para una RUI apropiada y sustentable.

2.8. Avanzar hacia ciudades sostenibles, resilientes y humanas en las MGL-LA: ideas sugerentes

En los últimos años, ONU Hábitat ha llamado la atención con respecto a la necesidad de acelerar sustancialmente el avance hacia el logro de los ODS, a nivel global, entendiendo que:

> todas las ciudades son vulnerables a impactos severos provocados por conmociones y presiones de origen natural o humano. Al día de hoy, las ciudades y sus habitantes se enfrentan a más desafíos debido a los efectos de la urbanización masiva, el cambio climático y la inestabilidad política. (ONU - Hábitat, 2018)

En efecto, eventos como las graves inundaciones en Europa Central debido a las intensas lluvias provocadas por la tormenta Boris, que afectaron en septiembre de 2024 a países como Austria, Polonia, Rumania, República Checa y Eslovaquia, entre otros; las severas inundaciones en el sureste de España, que impactaron en octubre de 2024 principalmente a la Comunidad Valenciana debido al paso de la DANA; las inundaciones que afectaron de forma inclemente al centro de los Estados Unidos en abril de 2025, debido al inusual patrón climático “bloque Omega”; por citar solamente algunos de los más mediáticos y recientes, son una muestra tangible e innegable que prueba que todas las ciudades en cada rincón del planeta son vulnerables ante los efectos generados por las afectaciones sobre la naturaleza.

Es evidente que las MGL-LA no son la excepción y, por el contrario, ante el fenómeno de cambio climático pueden llegar a ser aún más vulnerables, no sólo por su particular ubicación geográfica en el planeta, con la presencia de los océanos Pacífico y Atlántico y cadenas montañosas con diversos pisos térmicos, sino también por la existencia de otras vulnerabilidades que agravan las posibles consecuencias, tales como pobreza, limitada respuesta mediante infraestructuras adecuadas, marginalidad, segregación socioespacial, ocupación de zonas altamente vulnerables, etc. Son numerosos los estudios y entidades que así lo refieren, como es el caso de la Organización Meteorológica Mundial (OMM), al indicar que “Inundaciones, sequías, incendios… Los fenómenos meteorológicos y climáticos extremos se están agudizando en América Latina y el Caribe a medida que se acelera la tendencia al calentamiento a largo plazo y el aumento de nivel del mar” (National Geographic, 2023).

Efectivamente, para el caso de LA, es factible ver ejemplos que evidencian esta realidad, como es el caso de las inundaciones en Rio Grande do Sul de 2024 que afectaron a 2,3 millones de personas; también se presentaron inundaciones en Bahía

Blanca en Argentina; La Paz, Cochabamba, Santa Cruz, Chuquisaca y El Beni en Bolivia; y varias provincias en Ecuador; que en marzo 2025 dejaron, en suma, unas 170 personas fallecidas. Sin duda, estos hechos constatan los efectos de la crisis climática que afecta la región.

Ante la inminencia de los desastres naturales que amenazan a la población del planeta como consecuencia del cambio climático con sus diversas manifestaciones, desde ONU-Hábitat se recoge la necesidad de actuar decididamente para atender los retos que esto impone, al establecer que:

> El objetivo de ONU-Hábitat es incrementar **la resiliencia** de las ciudades a los impactos naturales y provocados por el hombre. Para hacerlo, creemos que es absolutamente necesario trabajar con los gobiernos locales, ya que son los más cercanos a los ciudadanos. Por ello, hemos lanzado el City Resiliencia Profiling Programme (CRPP), que ayuda a los gobiernos locales a desarrollar competencias para mejorar la resiliencia y desarrollar una planificación urbana más comprensiva e integrada. También damos soporte a los instrumentos que miden y perfilan la resiliencia a todo tipo de impactos. (ONU - Hábitat, 2018)

Para este fin, el concepto de resiliencia urbana –que constituye un referente para este trabajo en los capítulos subsiguientes– se define de la siguiente manera:

> El concepto de resiliencia describe la habilidad de cualquier sistema urbano de mantener continuidad después de impactos o de catástrofes mientras contribuye positivamente a la adaptación y la transformación.
>
> Por tanto, una ciudad resiliente es aquella que evalúa, planea y actúa para preparar y responder a todo tipo de obstáculos, ya sean repentinos o lentos de origen, esperados o inesperados. De esta forma, las ciudades están mejor preparadas para proteger y mejorar la vida de sus habitantes, para asegurar avances en el desarrollo, para fomentar un entorno en el cual se pueda invertir, y promover el cambio positivo. (ONU - Hábitat, 2018)

Al respecto, se debe comentar que, como respuesta, las MGL-LA han venido implementando políticas que, pese a las típicas limitaciones en su impacto debido fundamentalmente a la falta de continuidad o de suficiente inversión, dan cuenta del reconocimiento de la necesidad de actuar para prevenir que las afectaciones sean cada vez más graves e irremediables. Sin embargo, es claro que uno de los grandes retos de las ciudades LA en general, pero en particular de las MGL-LA, es constituirse como verdaderas ciudades resilientes, tomando como referencia lineamientos globales como los definidos en “La Nueva Agenda Urbana” (ONU Hábitat - Centro Urbano, 2021), que aborda entre sus dimensiones aspectos referidos a la

sostenibilidad social, económica, ambiental y espacial, además de definir medios para su implementación y lineamientos sobre gobernanza y seguimiento.

En ese sentido, es importante señalar que los conceptos de sostenibilidad resiliencia y humanización de las ciudades han ganado relevancia y reconocimiento en el ámbito de la planificación urbana en LA; por tanto, es factible reconocer algunos ejemplos que pueden considerarse buenas prácticas, en tanto buscan revertir situaciones problemáticas recurrentes como la fragmentación, la inequidad y la degradación ambiental. Para citar sólo algunos casos que pueden considerarse significativos, es interesante observar el esfuerzo hacia una movilidad sostenible y una mejora o revalorización del espacio público asociado a la movilidad peatonal y ciclista que ha sido pilar de la transformación de ciudades como BTA (Colombia). Esta cuenta con una robusta red de ciclorrutas (cerca de 630 km) así como una política pública que establece el programa dominical denominado “Ciclovía” (los fines de semana importantes vías vehiculares se destinan exclusivamente al uso recreativo de bicicletas y peatones); con ello, queda en evidencia la preocupación por fomentar una cultura de movilidad alternativa a partir del uso de la bicicleta, a la vez que se generan espacios recreativos que promueve la apropiación del espacio público y la convivencia ciudadana. En ese mismo sentido, BTA ha venido actualizándose en la implementación de su sistema integrado de transporte público mediante la ampliación del sistema de buses BRT (usando buses amigables con el medio ambiente), la construcción de sistemas teleférico integrados al transporte público (Transmicable) y la construcción, en la actualidad, de la primera línea del metro que promete ser de bajo impacto medioambiental.

Por su parte, CDMX ha mejorado significativamente la calidad del aire y la eficiencia del transporte público en avenidas emblemáticas como el Paseo de la Reforma, mediante el proyecto Metrobús que incorpora estaciones que priorizan la accesibilidad universal y la conexión con el entorno, a la vez que se van poniendo a tono con tecnologías de bajo impacto ambiental.

En cuanto a la resiliencia urbana, se ha procurado atender a los desafíos del cambio climático y la degradación urbana a través de proyectos que han incrementado intenciones de restauración y adaptación. Algunos ejemplos de buenas prácticas son reconocibles en Medellín (Colombia), en donde se ha buscado transformar la ciudad, en particular en las Comunas como caso emblemático de transformación urbana con impacto social, y se han incorporado proyectos como los Metrocables (sistemas teleférico integrados al transporte público), conectados a barrios periféricos y de bajos ingresos, los cuales también actúan como catalizadores sociales que aportan en aspectos como la inclusión y la seguridad.

Otro ejemplo que es reconocible como buena práctica, en este caso referido a la vivienda social y a la regeneración de barrios, ocurre en la CABA (Argentina), en particular el Plan de Urbanización de Villa 31 en el Barrio El Retiro. Este materializa la lucha por una vivienda digna y la integración social, generando soluciones innovadoras que evitan el desplazamiento y promueven la equidad, con lo cual se evitan soluciones de tabula rasa y reasentamiento de habitantes para preferir proyectos que integren los asentamientos informales a la trama urbana de la ciudad, incorporando servicios públicos y construyendo nuevas viviendas, sin desplazar a la población original; por lo tanto, se consolidan los lazos comunitarios bajo un enfoque de “no desalojo”, lo que la constituye como en un referente que puede entenderse incluso como una regeneración urbana inclusiva.

Algo similar ocurre en São Paulo (Brasil), en donde las intervenciones en las favelas a través de programas como el “Muritao” constituyen un esfuerzo colectivo en el que se promueve la participación y la autogestión de las comunidades en las intervenciones de mejora para sus propios barrios, mediante lo cual se logra la provisión de servicios básicos, a la vez que se mejora la infraestructura, contando con la colaboración directa de los residentes. De esta forma, se obtiene como resultado un fortalecimiento del tejido social en el cual se garantizan soluciones que se adaptan y corresponden con las necesidades reales de la comunidad.

A partir de estos ejemplos, es factible enunciar que, si bien no corresponden de manera evidente y explícita a una regeneración urbana integrada, sí demuestran que a pesar de los importantes desafíos presentes en las MGL-LA se ha logrado avanzar y evolucionar en los modelos para concebir la ciudad, en pro de desarrollar mayores índices de calidad de vida y equidad social, al igual que sostenibilidad ambiental.

2.8.1. Vigencia de las “tácticas diferentes” - Jane Jacobs

Tal como lo ponen en evidencia Zaida Muxi y Blanca Gutiérrez en la presentación de la tercera edición del libro *Vida y Muerte de las Grandes Ciudades* (Jacobs J. , 1961), (publicado originalmente en 1961), las ideas de Jane Jacobs siguen estando vigentes, pues parafraseando a las autoras, los problemas y amenazas que Jacobs veía en la dispersión territorial, la segmentación de usos, la primicia del vehículo privado, la destrucción de barrios para la “modernización” de la ciudad y la inseguridad derivada de los usos segregados, siguen siendo similares.

En el caso de las MGL-LA y particularmente en lo referido a la intervención de APD, esto es igualmente válido. En efecto, se puede evidenciar que estos problemas y amenazas que denunciaba Jacobs son recurrentes y persisten en la ciudad LA. Esto condiciona de manera determinante la actitud y aptitud con la cual se planifica y

gestiona el fenómeno urbano, sobre todo en lo referido a las políticas planteadas para intervenir ACD y APD, que se realizan desde múltiples perspectivas (renovación, revitalización, recuperación, regeneración, etc.). No obstante, tal como se evidenció antes, tienden a tomar como principal derrotero el enfoque de la renovación urbanística, en la cual es más bien frecuente la tabula rasa sobre los tejidos consolidados preexistentes (espaciales, ambientales, sociales, etc.), destruyendo los barrios, tal como lo plantea una de las principales críticas de Jacobs a ese tipo de políticas.

En ese contexto y para el presente trabajo, lo planteado por Jacobs se constituye como un referente teórico y conceptual fundamental, en tanto que su llamado a revertir la tendencia al crecimiento extenso y disperso de las ciudades, coincide con la fuerte presencia de segmentación de usos y la desaparición de la complejidad urbana, para avanzar más bien hacia una ciudad más tendiente a la compacidad, que procura preservar sus tejido, en particular el social, e incluso, procura restituir tejidos afectados por los procesos de degradación, por ejemplo, el ambiental y el espacial.

En consecuencia, para evitar la pérdida de la diversidad y de la vitalidad de los barrios, y por tanto, de su naturaleza misma –en este caso, refiriéndose en particular a los localizados en zonas pericentrales y que se encuentran en algún nivel de degradación en las MGL-LA– es fundamental procurar barrios cuya naturaleza esté determinada principalmente por la voluntad de sus habitantes, en todo caso apuntando a la diversidad de usos, a las densidades moderadas, a preservar el tejido social, a preservar el patrimonio construido (urbano y arquitectónico), a priorizar los modos blandos y públicos de transporte (caminar y andar en bicicleta por encima del vehículo particular), y, en general, a la idea de propiciar condiciones para la “diversidad urbana”. A lo anterior, y a la luz de la problemática urbana actual en LA, desde aquí se puede adicionar la necesidad de armonizar el hecho urbano construido con el tejido medioambiental, en el camino por avanzar en la conformación de hábitats sustentables.

Se encuentra aquí una clara coincidencia entre las sugerentes y aún vigentes ideas de Jacobs con la conceptualización de la RUI, que en gran medida se contrapone a la idea predominante de intervenir estos tejidos (APD y ACD) mediante la renovación urbana.

2.8.2. Humanización del espacio urbano - Jan Gehl

El trabajo de Jan Gehl se ha constituido en los últimos años como un importante referente para quienes participan de distintas formas en la concepción, gestión y desarrollo de las ciudades, por ejemplo, para académicos, planificadores y gestores

urbanos, e incluso para gobernantes y comunidades que han venido entendiendo la necesidad de empoderarse de su territorio, en particular, en lo referido al espacio público humanizado y de calidad como escenario colectivo de encuentro democrático.

En general, para sus importantes aportes, sobre todo los realizados en los dos trabajos que aquí se toman como principales referentes ((Gehl, Ciudades para la Gente, 2014) y (Gehl, La humanización del espacio urbano, 2019)), Gehl parte de su trayectoria de más de 50 años trabajando en el desarrollo urbano en todo el mundo. A partir de esta, manifiesta su preocupación por el cambio en la manera de concebir las ciudades, evidenciando que hasta aproximadamente la década de 1960 estas evolucionaban sobre todo a partir de la tradición acumulada por siglos. En ese momento, las personas eran el centro de atención, sin embargo, a partir de entonces se delega en gran medida su planificación y desarrollo a los técnicos planificadores, con lo cual se marca una tendencia en la que la teoría remplaza a la experiencia.

Es así como las propuestas del Movimiento Moderno se constituyen como el derrotero a seguir, definiendo las ciudades a partir de la zonificación funcional y priorizando la movilidad del vehículo particular. En consecuencia, bajo esta tendencia, se resta importancia al espacio público como escenario de la vida urbana, y se actúa en la mayoría de las ocasiones sin tener en cuenta el efecto negativo que esto tiene en el comportamiento de las personas y las comunidades.

ONU-Hábitat (Gehl, 2014, pág. XII) coincide en esta preocupación de Gehl subrayando, como una tendencia en las ciudades del mundo actual, la prioridad de la movilidad mediante vehículo particular, resolviendo la movilidad peatonal y el encuentro ciudadano en el espacio público de manera marginal. En consecuencia, su espacio público ha tendido a caracterizarse por la mala calidad y el bajo mantenimiento, redundando en la disminución en la calidad de los tejidos urbanos en general (espaciales, sociales, ambientales, culturales, etc.); por tanto, esto ocasiona un declive en la calidad de vida que ofrecen estas ciudades, e incluso en su competitividad. Se evidencia que, sin espacio público de calidad, las ciudades tienden a caer en fenómenos negativos tales como la exclusión, la prohibición, la degradación y la baja productividad, que afecta de modo trasversal temas como el ambiental, el social y el económico.

Esto es tangible en el caso del espacio público de las MGL-LA, en las cuales se presenta la dicotomía entre tejidos no planificados y tejidos planificados, pero en ambos casos, es perceptible la problemática señalada por Gehl y ONU-Hábitat. Así, en los sectores más informales, el espacio urbano suele ser altamente deficiente en cantidad y calidad, mientras que, en los más formales, el predominio de la implantación de los lineamientos modernistas ha ocasionado insuficiencia, baja

calidad y escaso mantenimiento, con algunas excepciones, en especial en los barrios de la población de mayores recursos económicos y zonas turísticas.

Como respuesta, ONU-Hábitat ha venido promoviendo la conformación de ciudades orientadas hacia las personas, las cuales deben procurar ser más democráticas y equitativas, a la vez que producen menores costos energéticos y huella ecológica, y con mayor compacidad, provisión de servicios públicos, heterogeneidad funcional y, por tanto, un entorno urbano más seguro y protector de sus habitantes. Un aspecto central en esta línea es la conformación de espacios públicos de calidad, "holísticos", ricos en completitud y vitalidad, con lo cual se promueve el desarrollo de infraestructuras, se mejora la sostenibilidad ambiental, la mayor productividad, la inclusión social y calidad de vida (Gehl, 2014, pág. XII).

Gehl es considerado un referente en este sentido pues promueve una ciudad diseñada a escala humana, por tanto, una ciudad que promueve la interacción social. Reconoce que en los últimos años la relación entre el entorno urbano y las personas (la manera en que habitan estos lugares) ha venido tomando importancia, mayor conciencia por parte de planificadores y mayor exigencia por parte de la ciudadanía. En consecuencia, muchas ciudades han avanzado en hacer realidad la idea de tener mejores urbes, en lo cual es fundamental la cualificación de su espacio público y su entorno urbano en general. Se entiende que ponerlo en valor como escenario del encuentro y el disfrute individual y especialmente colectivo, determina en gran medida la calidad misma de la ciudad, incidiendo en temas estratégicos como su posicionamiento frente a otras en el mundo.

Para Gehl, las ciudades se pueden entender como escenarios en los cuales las personas buscan la satisfacción plena de sus necesidades, que van más allá de la adquisición de bienes y servicios y la garantía de acceso y disfrute de servicios públicos esenciales, para ser escenarios donde las personas buscan realizarse individual y colectivamente, prosperar y tener bienestar individual y colectivo.

Atendiendo a esto, el trabajo de Gehl ha contribuido de manera significativa en este sentido, en tanto que propone reflexiones, estrategias, herramientas, etc., orientadas a configurar entornos urbanos y espacios públicos de calidad para la gente, reviviendo la dimensión humana de la ciudad, es decir, espacios humanizados, en armonía con el medio ambiente, multifuncionales, dinámicos y vibrantes, por tanto, llenos de vida al propiciar el encuentro y el disfrute de los ciudadanos.

En *Ciudades para la gente* (2014), Gehl aborda ejemplos de buenas prácticas en ciudades de todo el mundo, incluyendo algunos casos en las MGL-LA. Mediante estos, propone herramientas para usarse en la configuración de entornos humanos para la gente, siendo herramientas fundamentales para el diseño urbano y paisajístico actual,

en el cual se busca marcar la tendencia hacia el cuidado de la vida urbana y las personas que lo habitan, como tema central en la planificación de la ciudad del presente tiempo. Allí reivindica la dimensión humana a partir de los sentidos y la escala, definiendo cómo un espacio público de calidad debe ser vital, seguro, sostenible y saludable, de modo que se propicien ciudades amables, ecológicas, seguras en las cuales la gente habite su entorno de manera provechosa y feliz.

Por otra parte, en *La humanización del espacio urbano* hace énfasis en la vida social entre los edificios, refiriéndose al entorno urbano y el espacio público en el cual ocurren actividades exteriores (necesarias, opcionales y sociales). Para estos, define requisitos necesarios para proyectarlos, así como estrategias para agrupar antes que dispersar, lo que redunda en espacios para caminar (recorrer) y estar (permanecer).

En conjunto, los planteamientos de Gehl, se constituyen como un importante referente en el presente trabajo, de manera que inspiran parte de la reflexión aquí planteada y sirven como orientación para la construcción de los indicadores que conforman el modelo de análisis empleado, especialmente en lo referido a la dimensión físico-espacial y la dimensión ambiental.

2.8.3. Ciudad de proximidad - Carlos Moreno

En su trabajo, Carlos Moreno (Moreno, La revolución de la proximidad: De la «ciudad-mundo» a la «ciudad de los quince minutos», 2023) (Moreno, La “Ciudad de 15 Minutos”: rediseñar la vida urbana con la proximidad de servicios, 2024) cuestiona la forma en que se han concebido las ciudades en los últimos 70 años, desde el modelo productivista imperante en la actualidad, el cual supone el consumo masivo de recursos que ha generado fenómenos como el cambio climático que pone en riesgo la vida misma al final del presente siglo. Cuestiona si es posible devolver a la ciudad su humanidad, capaz de preservar la vida y con tiempo para la socialización y para el desarrollo de cada persona.

Moreno entiende el hecho urbano como una cuestión común o colectiva, por tanto, dedica su trabajo a concebir el diseño de servicios que contribuyan a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, aportando en lo que denomina “rehumanizar las ciudades”. Bajo esta premisa, ha propuesto la “Ciudad de los 15 minutos” (en donde el 15 es una mera referencia, pudiendo ser 10, 18, 23 o 30, dependiendo de las particularidades de cada contexto), un concepto que ha venido considerándose en urbes de todo el mundo para incluirlo en políticas públicas innovadoras.

Se trata de la propuesta de un nuevo paradigma pensado para urbes que, a partir de múltiples centralidades y microcentralidades (policéntrica), ofertan a los ciudadanos todos los servicios (multiservicial) que requieren en cortas distancias, de manera que se reducen y optimizan los tiempos y modos de desplazamiento, apuntando al menor impacto medioambiental posible (bajo consumo de carbón), con lo que se consigue que su calidad de vida mejore de manera significativa.

Para este fin, se ha concebido una matriz de “Alta Calidad Social” que identifica 6 funciones clave, independientes de la densidad y tamaño del territorio, estas son: (1) alojamiento digno con densidad “orgánica” (moderada), (2) condiciones de trabajo que no dependan de recorrer grandes distancias gracias a la descentralización, (3) regenerar una economía local permitiendo acceso a empleo en circuitos cortos y fácil abastecimiento, generando además ingresos a los ciudadanos en su propio entorno, (4) acceso preventivo a salud física y mental, (5) mejor sociabilidad, relacionada con la interacción humana, la cultura ciudadana y el “enriquecimiento del espíritu” mediante la cultura y la educación, y (6) espacio público para la vida y para la gente, es decir, que propicie el esparcimiento y la peatonalización, al tiempo que contribuye a la resiliencia de la ciudad frente a los impactos del cambio climático mediante la presencia de vegetación, agua y otras estrategias y elementos que ayuden a reducir la polución; por ejemplo, empleando modos de transporte de bajo consumo energético

(bajo carbón) como caminar y andar en bicicleta, así como priorizando el transporte público.

En conjunto, su propuesta plantea pasar de concebir infraestructuras técnicas a concebir infraestructuras sociales, lo que se puede interpretar como un replantear la ciudad para la velocidad, las grandes distancias (dependiente del vehículo privado y, por tanto, del petróleo), la zonificación y la dispersión, creada desde la Carta de Atenas con el fin de potenciar la productividad y el consumo (propuesta por el Movimiento Moderno y predominante para el desarrollo de las ciudades después de la II Guerra Mundial), pero que no favorece la socialización; por tanto, propicia la pérdida de la proximidad humana, ecológica y social.

Como respuesta, propone pasar a un nuevo paradigma (inspirado en el reencuentro de la humanidad propuesto desde la Declaración de Bruselas de 1980), que concibe infraestructuras sociales, lo cual permite rehumanizar la ciudad mediante la proximidad, es decir, el diseño de servicios que contribuyan a mejorar la calidad de vida en cortas distancias. La idea es que esas infraestructuras tengan un propósito social (para ser más incluyente y equitativo), ecológico (para ser más viable) y económico (para ser más accesible). Para Moreno, esta infraestructura social es vital para regenerar las ciudades desde una visión humanista de “circularidad social” que garantice para todos los ciudadanos el acceso equitativo y próximo a todo lo necesario, sin distinción o segregación alguna.

En particular, para las ciudades de LA, Moreno entiende su gran complejidad caracterizada por su alta urbanización (continente de ciudades) y la presencia del “peso de la informalidad” que produce territorios no planificados que conviven con territorios planificados, pero desde el paradigma del Movimiento Moderno (concebidos como infraestructuras técnicas), sumando formas en las que se evidencia pérdida del bien común. En consecuencia, su propuesta de ciudad de proximidad puede contribuir a recuperar ese sentido del bien común que inspire las políticas públicas, siempre partiendo de un cuidadoso diagnóstico que identifique dónde se ubican las 6 funciones clave que dignifican al ser humano (mencionadas anteriormente) en un área de influencia cercana (grano urbano fino de 100 x 100 o 200 x 200 metros de distancia) y cómo se accede a ellas y se pasa de una a otra.

De esta forma es posible detectar problemas como la segregación, la gentrificación y las “fracturas urbanas” (dispersión), para tomar conciencia sobre estas problemáticas y, desde el rol del Estado, emprender la construcción de hojas de ruta ambiciosas y particulares para cada ciudad, que permitan incrementar la accesibilidad a la mayor cantidad posible de servicios en cortas distancias empleando una visión policéntrica. Esas hojas de ruta han de ser políticas públicas que deben considerar el bajo consumo

de carbón, la proximidad multiservicial, la solidaridad y la calidad de vida y la integración del ciudadano en la toma de decisiones mediante procesos participativos; teniendo, en conjunto, un aspecto clave, este es, el bien común; desde la descentralización, la desaturación y la distribución de recursos.

De esta forma, desde políticas definidas desde la proximidad como elemento clave, se avanza en sintonía con la atención a las necesidades de respuesta a las problemáticas plasmadas en escenarios globales como los Acuerdos de Paris de 2015, la Nueva Agenda Urbana (ONU Hábitat - Centro Urbano, 2021) y los ODS (ONU - Hábitat, 2015).

2.8.4. Elementos comunes entre los referentes

Para concluir este apartado, es pertinente presentar una síntesis de los elementos comunes o solapes que se presentan entre los enfoques teóricos y conceptuales de estos 3 referentes (Jacobs, Gehl y Moreno) que, si bien se originan en épocas y contextos distintos, permiten reconocer convergencias que se retoman en el desarrollo del modelo de análisis desarrollado en el presente trabajo.

En primera instancia, se reconoce correlación en cuanto a una crítica fundamental a la manera en que se han concebido y gestionado las ciudades en los últimos tiempos, a la luz de las ideas derivadas del Movimiento Moderno (siendo la Carta de Atenas su principal derrotero), a partir de la planificación modernista y funcionalista que claramente ha generado resultados perjudiciales, en tanto que aspectos como la zonificación funcionalista, la segregación de usos del suelo y la prioridad al vehículo privado sobre el peatón generan fragmentación (áreas exclusivas de trabajo, vivienda, recreación, servicios, etc.). Esto limita de manera determinante las posibilidades para configurar ciudades vitales en donde la espontaneidad de la vida urbana sea la protagonista. Otros rasgos comunes tienen que ver con la crítica (especialmente desde Jacobs, 1961) a la renovación urbanística tipo tabula rasa que elimina total o parcialmente los tejidos urbanos consolidados, lo cual se hace palpable en lo físico-espacial, pero es crítico en lo social; a la vez que se cuestiona (especialmente desde Gehl y Moreno) que esta filosofía ha contribuido a degradar el espacio público como escenario colectivo y ha priorizado la velocidad sobre la interacción social de los ciudadanos.

En consecuencia, estos referentes coinciden en postular planteamientos que apuntan a concebir ciudades más compactas, habitables, equitativas, sostenibles, resilientes, diversas, e inclusivas y, por tanto, más humanas; de manera que la planificación no es (como con frecuencia ha ocurrido en el pasado) un fin en sí mismo, sino un medio para mejorar la vida de las personas y preservar la vida en el planeta.

En este sentido, concuerdan en plantear la importancia de revivir y defender la diversidad y la vitalidad de los barrios y en general, de las ciudades. En particular Jacobs (1961) lo hace desde su manifiesto a favor de la diversidad de usos, las densidades moderadas y la puesta en valor del tejido social de los barrios, reconociendo su complejidad. Así, incorporar estas consideraciones en conjunto garantizaría la preservación de ese tejido social y del patrimonio cultural, a la vez que aseguran la vitalidad y la seguridad necesarias para una adecuada calidad de vida en comunidad.

Por su parte, Gehl (2014), desde su idea de “humanizar el espacio urbano”, aboga por una ciudad concebida para la gente, en la cual la calidad del espacio público promueva actividades en comunidad y encuentro social, al reactivar la vida entre los edificios, haciendo las ciudades mucho más amables y habitables. Así mismo, Moreno (2023) aporta desde una solución práctica (ciudad de proximidad) para restituir la necesaria vitalidad de los barrios, proponiendo microcentralidades cuyas funciones esenciales están a poca distancia.

En este sentido, dichos referentes priorizan a la escala humana y la proximidad, de manera que ponen al ser humano en el centro de la planificación urbana, como un actor activo e influyente en el proceso (participación ciudadana activa en los modelos de gobernanza), desplazando al vehículo y a la inercia hacia la productividad y la funcionalidad a ultranza. Se enfatiza la importancia de caminar y observar de manera directa la vida del barrio para entender y gestionar la ciudad desde el reconocimiento de su diversidad y complejidad, y, en consecuencia, mesurar la calidad de las ciudades en función de la calidad de su espacio público y su capacidad para promover los modos de transporte pasivos (predominantemente caminar y usar bicicleta) y la vitalidad y diversidad que son capaces de producir, en palabras de Gehl, promoviendo una ciudad a escala de los sentidos humanos.

Para efectos del presente trabajo, un aspecto coincidente en los postulados de estos tres referentes que resulta de suma utilidad es que no se limitan a la crítica a la ciudad concebida desde el modernismo, sino que pasan a la acción al ofrecer herramientas, principios o lineamientos prácticos que han incidido en la formulación de políticas públicas en diversos lugares del mundo, de manera que se puede afirmar que han contribuido a generar un nuevo paradigma (en construcción) que no sólo se opone a visiones de gran escala en la que la ciudad se pensaba como un organismo estático, para redefinirlo como la manifestación de un proceso social dinámico, siempre cambiante, diverso y complejo, en las que es indispensable la integración armónica de la dimensión social con las dimensiones físico-espacial, económica y ambiental.

A partir de los solapes entre estos referentes, en el modelo de análisis aquí propuesto se puede afirmar que se recogen elementos sustanciales, de manera directa o indirecta, en cada uno de los aspectos considerados; sin embargo, se subrayan a continuación aquellas dimensiones en las cuales ocurre de manera más evidente:

- En la dimensión político-normativa: participación ciudadana y modelos de gestión y gobernanza.
- En la dimensión medioambiental: puesta en valor de elementos de la estructura ecológica, área verde y árboles por habitante.
- En la dimensión físico-espacial: integración con los sistemas de las ciudades, cantidad y calidad del espacio público, diversidad de usos, porcentaje de superficie dedicada a los distintos modos de movilidad en el espacio público (priorizando los más blandos y ambientalmente sostenibles – peatón, biciusuario, transporte público, etc.), accesibilidad universal, diversidad tipológica y de oferta de vivienda, y preservación del patrimonio.
- En la dimensión socio económica: densidad poblacional, mitigación de la gentrificación, percepción de seguridad e índice de cohesión social.

3. Caracterización: 5 MGL-LA y sus APD

El presente capítulo atiende al objetivo específico de caracterizar la problemática de las áreas pericentrales degradadas (APD) en las cinco MGL-LA abordadas, a partir de estudios de caso de intervenciones ya realizadas, seleccionadas por ser consideradas representativas, describiendo sus antecedentes, contexto, características, singularidades y evolución, mediante un modelo de análisis inspirado en indicadores propios de la Regeneración Urbana Integrada (RUI). A esto, se suman las ideas sugerentes enunciadas antes desde autores como Jane Jacobs, Jan Gehl y Carlos Moreno, haciendo énfasis en la dimensión espacial, tal como se describe más adelante dentro de las consideraciones metodológicas específicas.

Para contextualizar este capítulo, es pertinente recordar lo tratado en los capítulos previos con respecto a la novedad que aún supone para las MGL-LA la posibilidad de emplear el enfoque de la RUI en intervenciones que procuran recuperar APD, cualificando de manera simultánea e integral condiciones sociales, ambientales, físicas y económicas, lo cual derivaría en potencializar su sostenibilidad presente y futura. Al respecto, en el presente trabajo se comentó antes que no es posible afirmar la inexistencia de experiencias en cuanto a procesos de intervención realizados desde el enfoque de la RU en el contexto de las MGL-LA; sin embargo, es claro que los casos reconocidos como buenas prácticas hacen énfasis en temas como el mejoramiento integral de barrios de origen informal, y dejan rezagadas, por así decirlo, posibles intervenciones en APD.

Ante esta novedad, se toma en cuenta lo señalado por autores como Segre (2005) y Hernández et al. (2015), quienes reivindican la pertinencia de aprender a partir de la reflexión sobre los aciertos y desaciertos de lo ya realizado, independientemente de si se llevaron a cabo desde la conceptualización propia de la RUI o de otras referidas a modos de intervenir APD o ACD. De este modo, es posible facilitar el camino hacia la consolidación de una manera propia de plantear propuestas de intervención en APD, inspiradas en la RUI y en alternativas innovadoras referidas a la ciudad actual, pero apropiadas a la realidad y problemáticas del contexto de las MGL-LA. Construir a partir de la experiencia previa puede permitir que las nuevas propuestas se planteen desde lo aprendido de la experiencia, de manera significativa.

3.1. Contextualización: 5 MGL-LA estudiadas

3.1.1. Origen y evolución de las 5 MGL-LA estudiadas

Como antecedente, es pertinente tener en cuenta que el origen de las ciudades LA coincide en que su historia está fuertemente marcada por la división en dos grandes etapas: la primera, anterior a su fundación colonial (precolonial) y, la segunda, posterior a ella (colonial a partir de 1492). En todo caso, un rasgo común característico es que su compleja génesis y desarrollo –hasta las ciudades contemporáneas que se conocen hoy– está arraigada en el legado cultural derivado de la mixtura entre su origen indígena, la determinante influencia de la herencia colonial europea y, asociado a ella, el aporte proveniente de África mediante el proceso de esclavización.

Con respecto a esta primera etapa, es pertinente entender que los territorios que hoy ocupan estas urbes fueron habitados ancestralmente por pueblos indígenas que se asentaron allí, en esencia, debido a las condiciones geográficas favorables para su establecimiento y evolución. Esto les permitió llegar a importantes niveles de avance en cuanto a su organización política, social y cultural, contando, por ejemplo, con avanzados conocimientos en temas como agricultura, astronomía y matemáticas, los cuales fueron plasmados en los antiguos poblados y ciudades prehispánicas.

Es así como Ciudad de México (CDMX) ocupa el territorio indígena de México (Tenochtitlan en el Valle de México - lago de Texcoco), habitado aproximadamente desde el 9500 a. C. por diversas culturas indígenas y a la llegada de los españoles por el pueblo de los Mexicas-Aztecas (Gortari de Rabiela & Hernández, 1988); mientras que Buenos Aires (CABA) ocupa la llanura pampeana del Río de la Plata, habitada por el pueblo Tehuelche o Patagones y por el pueblo Querandí (Bernand, 2000). Sin embargo, parafraseando a Jorge Luis Borges (1993) se debe matizar que, en el caso de BA al momento de la llegada de los colonos europeos, no había propiamente una identidad indígena establecida en el territorio, sino que la ganadería –traída por dichos colonos– fue la que, en sus inicios, determinó en mayor medida este entorno. Por su parte, Rio de Janeiro (RJ) ocupa las costas de la Bahía Guanabara, habitada por los indígenas Tupinambás o Tamoios (Freitas da Silva, 2019) y Bogotá (BTA) ocupa el Valle de Bacatá (que en Muisca significa “dama de la montaña que resplandece”) en el lugar llamado Thybzacá o Teusacá, habitado desde cerca del 800 a. C. por el pueblo Muisca (Puyo Vasco & Iriarte, 1988). En cuanto a Lima (LMA) se asienta en el Valle del Río Rímac (que significa “Río hablador” en quechua) en los territorios que, por siglos, ocuparon culturas indígenas como Maranga y Lima, dejando como principal vestigio de su presencia en estos territorios el que se

conoce en la actualidad como Santuario de Pachacamac, de cerca de 3.000 años de antigüedad (Higgins, 2005).

A la llegada de los colonos europeos, estos territorios les ofrecieron esas condiciones favorables gracias a sus exuberantes geografías y, consecuentemente, a la abundancia de recursos disponibles para ser habitados; por ello, se convirtieron en escenario de la ocupación de los territorios indígenas para dar paso a la fundación de las nuevas ciudades coloniales. De esta manera son fundadas, como colonias españolas, CDMX por Hernán Cortés (el 13 de agosto de 1521), BA por Pedro de Mendoza (el 2 de febrero de 1536), BTA por Gonzalo Jiménez de Quesada (el 6 de agosto de 1538) y LMA por Francisco Pizarro (el 18 de enero de 1543); y, como colonia portuguesa, tras expulsar a los colonos franceses, RJ por Estácio de Sá (el 1 de marzo de 1565). Es, entonces, un hecho común de estas ciudades su paso de ser poblados de origen indígena a su fundación como poblados coloniales en un periodo de tiempo muy corto (de tan sólo un poco más de 4 décadas), seguido de toda su evolución hasta la actualidad en un periodo de alrededor de 500 años. Así, comparadas con las antiguas ciudades europeas o las antiguas ciudades-imperio de oriente, las ciudades LA son jóvenes en cuanto a su historia y evolución, aunque son muy cercanas temporalmente en su origen a las ciudades norteamericanas.

La historia de estas 5 ciudades LA guarda importantes similitudes –evidentemente con sus matices y singularidades– a lo largo de su evolución, dado que fueron concebidas bajo los lineamientos de las coronas de España y Portugal. En el caso de las ciudades colonia de España (CDMX, CABA, BTA y LMA), estas se planearon aplicando las llamadas Leyes de Indias, en un trazado regular bajo el esquema de damero cartesiano en torno a una plaza mayor, con la variación de que CDMX y BGTA fueron ciudades al interior de los territorios virreinales, mientras que CABA y LMA surgieron como ciudades puerto para facilitar la salida y entrada de productos. El caso de CDMX debe entenderse, además, a partir de la fundación precolonial de la ciudad de México-Tenochtitlan por parte de los pueblos indígenas originarios hacia 1325, puesto que, si bien su fundación como ciudad colonial española se aproximó al modelo de damero, los colonos mantuvieron elementos de la ciudad prehispánica, tales como el trazado de las calles que también guardaban determinados alineamientos. Por su parte, RJ surgió como ciudad puerto, aunque con ciertas similitudes al modelo fundacional de las ciudades coloniales de España, en tanto que también se organizaba mediante un trazado geometrizado de manzanas, pero en este caso a partir de un puerto fortificado para su defensa.

En su posterior evolución, cada una de estas ciudades transitó cerca de 3 siglos con un crecimiento paulatino hasta el surgimiento de las nuevas repúblicas independientes

–hecho que ocurrió también de manera casi simultánea–, pasando de ser ciudades coloniales a ciudades que avanzaban, en medio de las vicisitudes propias de la conformación de estos jóvenes estados (luchas internas de poder político y militar), a ser ciudades republicanas capitales de los nuevos países independizados hacia inicios del siglo XIX[6]. A finales del siglo XIX estas ciudades aún se mantenían con un tamaño menor, comparado con las ciudades europeas. Para hacerse una idea general de esto, es interesante observar cómo, hacia 1880, Madrid tenía cerca de 500.000 habitantes (INE de España), mientras que CDMX tenía cerca de 250.000, BA cerca de 240.000, RJ cerca de 300.000, LMA 230.000 y BTA apenas cerca de 65.000.

Aunque con matices particulares propios de coyunturas políticas, sociales, militares y económicas de cada país[7], se puede observar que en el periodo entre las últimas décadas del siglo XIX y la primera mitad del siglo XX, para estas urbes ocurrió definitivamente el inicio de la transformación de pequeñas ciudades republicanas hacia ciudades en camino al proceso de metropolización. Todo ello, motivado por la clara influencia de la revolución industrial que se venía dando a nivel mundial, liderada especialmente por las potencias europeas y por Estados Unidos. Entre otras cosas, esto supuso el cambio de sistemas de producción agrícola y rural a las nuevas maneras de producción industrializada y urbana que transformaron la organización social, económica y cultural del planeta, y desencadenaron el proceso de urbanización generalizada vigente hasta la actualidad como marcada tendencia.

Es así como, asociado al proceso de gradual industrialización, en estas urbes LA emergen fenómenos como la masiva migración de personas del campo a las ciudades (sobre todo en búsqueda de oportunidades laborales y, en muchos casos, con el fin de escapar de conflictos violentos desencadenados en las zonas rurales), el acelerado crecimiento demográfico (aumentado, además, tras la I y II Guerra Mundial por la inmigración desde Europa) y el despertar del deseo de los respectivos gobiernos de "modernizarse" para procurar estar "a tono", por así decirlo, con respecto a las ciudades más avanzadas del mundo, aprovechando las bonanzas económicas y, eventualmente, los cambios políticos estructurales que cada nación experimentó en su momento, lo cual trajo nuevos aires de cambio y transformación.

[6] Declaración de independencia: México, 1821; Argentina, 1820; Brasil, 1824; Colombia, 1819; y Perú, 1821.

[7] El proceso de urbanización dado a finales del siglo XIX e inicios del siglo XX, ocurrió en medio de los conflictos internos de cada país, que en muchos casos se asociaron a la industrialización. Esto, también generó situaciones de tensión y conflicto en cada país y ciudad; por ejemplo, CDMX se encontraba en medio de la Revolución mexicana (1910-1917) y se daba la llamada "Decena trágica" (1913); BA enfrentó las llamadas Semana Roja (1918) y Semana Trágica (1919), relacionadas con cruentas masacres a raíz de huelgas y protestas de trabajadores industriales; en RJ se presentaron frecuentes revueltas populares como la llamada "Revuelta de la vacuna" (1904); en BTA, como capital de Colombia, se lidiaba con la llamada Guerra de los Mil Días (1899-1902) que ocasionó, entre otras cosas, la separación de Panamá; y LMA, como capital de Perú, trabajaba para reponerse de la Guerra del Pacífico (1879-1883) en la que enfrentó a Chile.

En efecto, se puede observar –como hecho coincidente– que los periodos en que se detonó definitivamente el proceso de urbanización de estas MGL-LA (por tanto, de crecimiento en población y huella urbana) tienden a coincidir con coyunturas económicas de prosperidad y abundancia en cada nación, que permitieron emprender grandes proyectos urbanos bajo modelos desarrollistas; estos, sumados a las problemáticas que sufrían las zonas rurales, atrajeron mayor cantidad de población inmigrante (nacional y extranjera). Por ejemplo, para CDMX el llamado “milagro mexicano” (1940-1960), se evidencia en la realización de una gran reorganización urbana por sectores según sus actividades (productivas, habitacionales, de gobierno, académicas, hospitalarias, etc.), destacándose proyectos como el de la Ciudad Universitaria de la Universidad Nacional Autónoma de México – UNAM (1943).

En el caso de BA, esta tendencia se relaciona con la prosperidad económica de la nación de finales del siglo XIX e inicios del XX –que se extendió casi hasta la década de 1940–, la cual se ve reflejada en torno a las obras de preparación del primer centenario de la nación (1910), destacándose proyectos como la construcción del primer sistema de metro subterráneo de LA (1913). En el caso de RJ, ser la capital política de Brasil (1763-1960) y uno de los principales polos de desarrollo económico, le permitió la acumulación de riqueza en torno a las exportaciones de sus productos, especialmente café y caucho, a lo que se suma el desarrollo del turismo; esto se refleja en diversos proyectos, entre los cuales se destaca, por ejemplo, la construcción del teleférico llamado Bondinho (1912) que conduce de la playa Vermelha al Morro Pan de Azúcar, un símbolo de la ciudad y de sus principales atractivos turísticos.

Con respecto a BTA son reconocibles varias etapas. La primera de ellas está asociada a los dineros que EE. UU. entregó a Colombia (25 millones de dólares) como indemnización por la pérdida de Panamá, sumados los buenos precios del mercado de café, que, pese a las grandes deudas contraídas en la Guerra de los Mil Días, permitieron una primera oleada de mejoras en la ciudad en el marco de la preparación del primer centenario de Independencia de la nación (1910); esto deja obras significativas como la Estación de la Sabana (1917) y el Aeródromo de Techo (1929). Una segunda etapa, se vincula a los gobiernos progresistas y modernizadores como el de Alfonso López Pumarejo (1934-1938 y 1942-1945), que generaron importantes reformas en diversos sectores del país; se destacan otras obras significativas como la creación de la Ciudad Universitaria de la Universidad Nacional de Colombia (desde 1935). Sin embargo, el gran detonante del proceso urbanizador fue el fenómeno de

violencia generalizado que sometió al país[8] generando grandes migraciones de los campos a las ciudades, especialmente a BTA.

En el caso de LMA, también asociado a la celebración del primer centenario de Independencia (1921) y con el ánimo de reconstruir la ciudad tras la Guerra del Pacifico, se realizaron obras importantes como las avenidas estructurantes del tejido urbano (Paseo de la República, Leguía, Brasil, etc.) y hacia la década de 1930 obras como el Palacio de Gobierno y la Casa Municipal.

Al respecto, autores como Silvia Arango (1993), Alan Gilbert (1994) y Nora Clichevsky (2000) coinciden en indicar que, como consecuencia, en lo referido a la evolución físico-espacial de estas ciudades de LA, este proceso supuso una doble lógica. Por un lado, la de la ciudad planificada, para la cual esta transformación se vio fuertemente influenciada por los postulados de las corrientes europeas, difundidas desde 1928 mediante los Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna (CIAM) y que promovían lo que Le Corbusier llamó “el habitar moderno” mediante un modelo de ciudad funcionalista zonificada por actividades claramente diferenciadas. Por otro lado, la de la ciudad no planificada, producto en gran medida del desbordado y acelerado crecimiento demográfico, y de la débil y lenta respuesta de los gobiernos y planificadores de estas urbes ante este fenómeno.

Un aspecto muy diciente del desencuentro entre estas dos lógicas es el déficit cuantitativo y cualitativo que emergió desde entonces –vigente hasta la actualidad–, y que experimentó la oferta de vivienda digna para las masas de nuevos ciudadanos obreros y empleados. Esto dio surgimiento a las amplias franjas de barriadas y asentamientos informales y de desarrollo progresivo en zonas marginales –y con frecuencia carentes de infraestructuras básicas urbanas–, llegando incluso a asentarse en zonas con amenazas y riesgos por afectaciones al soporte ambiental de las periferias urbanas.

Al respecto, Manuel Castells, indaga: «¿América Latina caso típico de “hiperurbanización”? ¿Situación intermedia entre “desarrollo” y “subdesarrollo”? ¿Coexistencia de crecimiento autosustentado y “marginalización” creciente de una parte de la población?». (2014, págs. 61 - 78)

Parafraseando a Castells (2014), es interesante subrayar como la particular forma de crecimiento de las MGL-LA, marcada por esta situación dialógica entre un crecimiento planificado y uno no planificado, además de la proliferación de asentamientos

[8] Particularmente en dos etapas: en primer lugar, el llamado periodo de “La Violencia” bipartidista (1925-1958) y, consecuentemente, la segunda, conocida como “conflicto armado interno”, asociado a la presencia de movimientos guerrilleros y de paramilitarismo, así como al fenómeno del narcotráfico, especialmente entre la década de 1980 y el 2010, pero infortunadamente aún presente en el país, aunque en menor medida.

informales, ocasionó otras problemáticas como la insuficiencia en calidad y cantidad también en aspectos como las infraestructuras de transporte y de servicios públicos. En consecuencia, esto generó problemáticas como desigualdades en su acceso, contaminación y congestión, los cuales siguen vigentes en gran medida en la actualidad.

También Milton Santos (1979) aporta consideraciones fundamentales para comprender la complejidad de las ciudades de LA, sobre todo en cuanto a su fragmentación y a la dualidad entre los tejidos urbanos de origen formal e informal, a partir de su teoría de los circuitos de la economía urbana y sus correspondientes formas de desarrollo. Este autor explica que dicha dualidad no es una simple coexistencia entre dos formas de ocupar el territorio, sino que resulta de un sistema de producción capitalista global que se manifiesta de una manera particular en LA; esto es, dos “circuitos” interconectados y alimentados mutuamente en una relación de interdependencia y desigualdad.

Santos (1979) identifica inicialmente lo que denomina un “circuito superior”, que corresponde a la ciudad planificada (que incluye grandes centros de negocios, zonas residenciales de clase alta y, en general, infraestructuras que sustentan la acumulación del capital), la cual es liderada desde los gobiernos estatales en sus distintas escalas y es desarrollada bajo las lógicas del mercado global; por tanto, está dominada por la participación de las grandes empresas, de la tecnología avanzada, del comercio formal y de la infraestructura de transporte. Por otro lado, identifica el “circuito inferior”, que corresponde a la ciudad no planificada (esto es: asentamientos irregulares, favelas, barrios informales y, en general, la economía popular, etc.), la cual se basa en el autoabastecimiento, la pequeña producción y el uso de técnicas de baja tecnología; tiene algunos rasgos que la caracterizan como el hecho que sus habitantes son con frecuencia excluidos del mercado laboral formal, por lo que deben crear sus propios medios de subsistencia en el “espacio de la supervivencia”. Bajo esta lógica de interdependencia, el circuito superior se beneficia del trabajo y el bajo costo de vida del circuito inferior, mientras que este último cuenta con mayor autonomía, pero con un bajo poder político y económico que le permita mejorar sus propias condiciones.

En otros trabajos, Santos (2000) (2008) –a partir de su planteamiento del espacio como un sistema de objetos y un sistema de acciones– concibe el espacio geográfico como una “entidad híbrida” conformada por la materialidad (calles, edificaciones, infraestructura, etc.) y por las acciones humanas que la transforman de modo permanente. Allí, de nuevo, la dualidad entre la ciudad formal y la informal propia de las urbes de LA se constituye como un constructo conformado por dos sistemas de

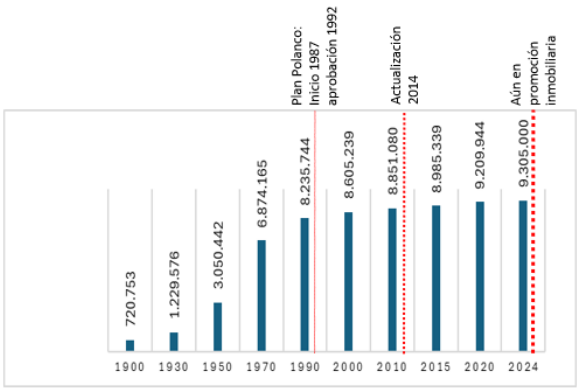
acciones con lógicas socioeconómicas claramente diferenciables. Al respecto, el autor aborda el concepto de “formación socioespacial”, mediante el cual explica cómo las ciudades LA se han moldeado a partir de la interacción de las fuerzas globales y los procesos locales; de esta manera, las primeras crean una “modernidad selectiva” que beneficia a la minoría (circuito superior), en detrimento y con la exclusión de la mayoría (circuito inferior). Esto lo lleva a ser uno de los principales críticos de las políticas públicas aplicadas a la planificación de las ciudades LA que procuran “modernizarlas” de modo sistemático mediante la ejecución de grandes planes e infraestructuras, sin abordar integralmente el problema, puesto que se excluyen asuntos clave como la desigualdad social. A su vez, reivindica la capacidad de los ciudadanos de la ciudad informal para concebir soluciones creativas pese a los limitados recursos, ante la ausencia o insuficiente gestión de los gobiernos locales y nacionales.

Es así como en estas 5 MGL-LA –al igual que en la mayoría de ciudades de la región– este proceso de expansión urbana de doble lógica tendió a territorializarse de manera segregada en tanto que, por un lado, hacia las centralidades y pericentralidades ocurría un crecimiento con frecuencia planificado y con marcada tendencia a incorporar áreas industriales, de viviendas obreras e infraestructuras de soporte para los nuevos modos de producción y sus trabajadores, los cuales resultaron insuficientes con frecuencia; mientras que, por otro lado, sobre todo en las periferias y eventualmente en algunos vacíos urbanos de zonas más centrales, pululaban ocupaciones ilegales del suelo, en las cuales las personas menos favorecidas a nivel económico encontraban la posibilidad de asentarse y resolver por su propia cuenta la necesidad de un hábitat mínimo; no obstante, este casi siempre estaba precarizado y marcado por fenómenos como la segregación socioespacial y la inequidad que acarreaban otros fenómenos negativos como el desempleo, la violencia y la delincuencia. Además, esto ha generado presiones significativas sobre las infraestructuras de servicios y de soporte de las ciudades que finalmente, en el tiempo, deben atender mediante grandes inversiones en infraestructuras y equipamientos necesarios, ante la necesidad de formalizar y cualificar estos tejidos de origen informal.

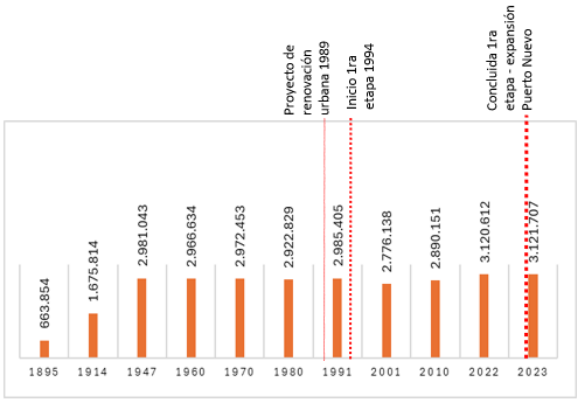
Al respecto, como consecuencia de este tipo de procesos, es frecuente referir que LA y el Caribe constituyen la región en desarrollo más urbanizada del mundo, en tanto que a inicios del siglo XXI se ha observado cómo 3 de cada 4 de sus habitantes vive en urbes y más de la mitad de la población lo hace en las grandes ciudades (de más de 1 millón de habitantes), y se espera que el 80% del crecimiento económico a futuro se genere en ellas (Jarque, 2005, pág. 29).

A continuación, se muestra (ver Figura 9) la evolución demográfica individual y comparativa correspondiente a la población urbana de estas 5 ciudades LA[9] desde el siglo XX y hasta la actualidad; se evidencia un proceso de acelerado incremento como rasgo común en este periodo. También, las líneas de color rojo muestran los principales hitos de las APDI que se abordan mediante el modelo de análisis.

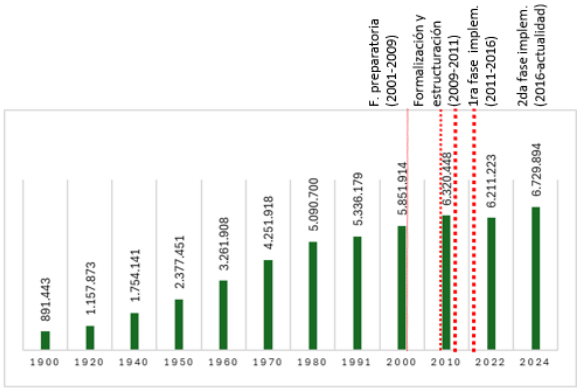
[9] En el caso de BA, que llama la atención por la cifra comparativamente inferior al del resto de MGL-LA estudiadas, debe precisarse que al hablar de población urbana se hace referencia a la ubicada en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), que se localiza dentro del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA), cuya población es de 13´395.796 habitantes (Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022 – INDEC, 2023).



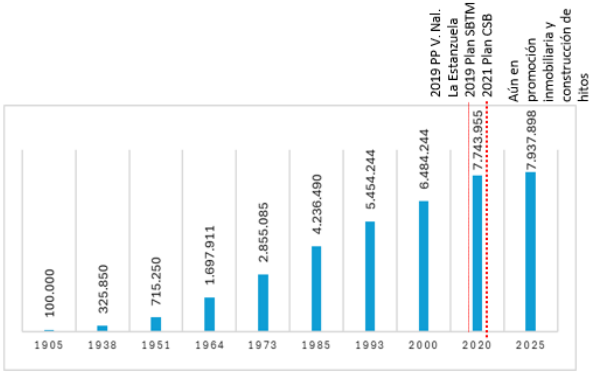
Evolución de la población de urbana de CDMX- Siglo XX al año 2024
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía – INEGI, 2024.
En líneas rojas evolución de Nuevo Polanco



Evolución de la población de urbana de BA - Siglo XX al año 2023
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos – INDEC, 2024.
En rojo, evolución de Puerto Madero

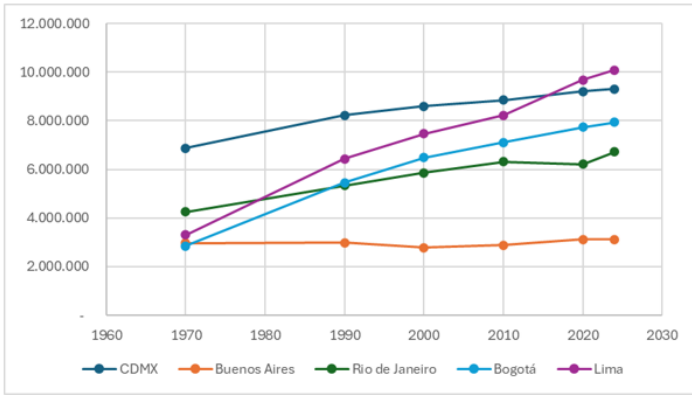


Evolución de la población de urbana de RJ - Siglo XX al año 2024
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Instituto Brasileiro de Geografía e Estadística – IBGE, 2024.
En rojo, evolución de Porto Maravilha



Evolución de la población de urbana de BTA - Siglo XX al año 2025
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE, 2024.

Evolución de la población de urbana de LMA- Siglo XX al año 2025
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística e Informática – INEI, 2023.



Comparativa de la evolución de la población de urbana de las 5 MGL-LA estudiadas
Fuente: Elaboración propia a partir de datos disponibles a 2025

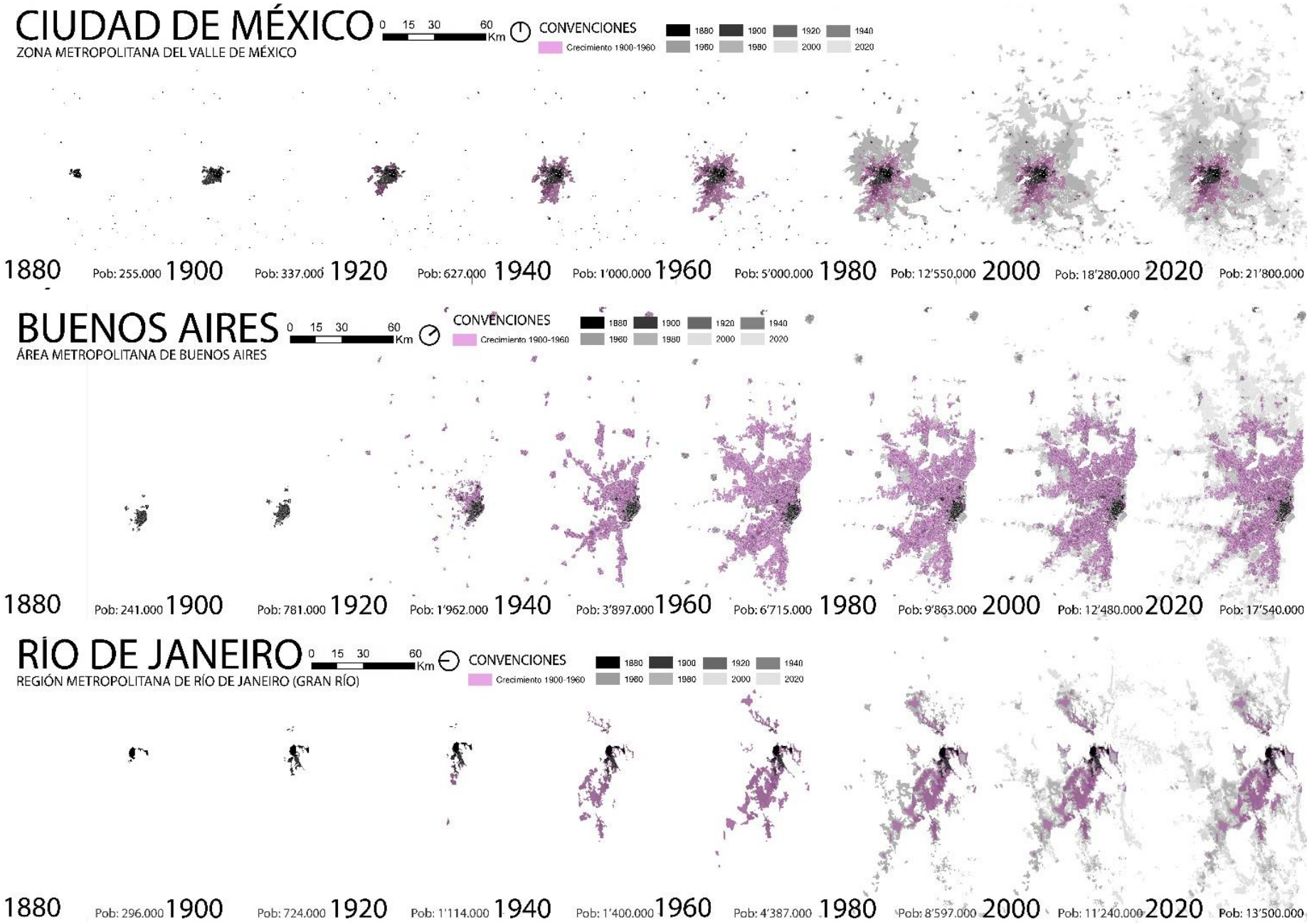
Figura 9. Evolución comparativa de la población urbana en el siglo XX de las 5 MGL-LA estudiadas.
Fuente: Elaboración propia a partir de Instituciones encargadas de las estadísticas poblacionales de cada país.

Es así como durante el siglo XX estas 5 urbes LA incrementaron su población y, consecuentemente, su tamaño (huella urbana) de manera muy significativa, de forma tal que –considerando tan no solo su área urbana (sin incluir el área metropolitana)– aproximadamente CDMX ha multiplicado su población hasta la actualidad en 13 veces, BA en 5 veces, RJ en 8, BTA en 77 veces y LMA en cerca de 50 veces.

En cuanto a su tamaño físico, los mapas presentados a continuación (ver Figura 8) –de elaboración propia a partir de información de diversas fuentes, en particular académicas, así como bases de datos y SIG disponibles en las páginas web gubernamentales de cada una de estas ciudades– permiten observar la evolución de CDMX, CABA, RJ, BGTA y LMA, desde 1880 hasta la actualidad, en la cual se configuran claramente como MGL-LA. Se presentan las 4 ciudades en la misma escala, con el fin de permitir una lectura comparativa entre ellas, evidenciando sus etapas de mayor crecimiento y la huella urbana que se va configurando en el tiempo.

Estos mapas (ver Figura 10) también permiten evidenciar cómo CDMX, CABA y RJ comparten como rasgo común que han discurrido en su evolución urbana desde finales del siglo XIX hasta la actualidad incrementando su población y tamaño de manera acelerada. En especial, desde las décadas de 1920 a 1940 han ampliado su huella urbana hasta generar procesos de conurbación con municipios y poblados vecinos, de manera que se marca una clara tendencia hacia un crecimiento como ciudades extensas más que como ciudades compactas; evidentemente ocupan su entorno inmediato, que en todo caso constituye su soporte medioambiental. Asociado a esto, aunque es difícil precisar una temporalidad específica, se observa como CDMX y CABA se ubican como MGL (superan los 10 millones de habitantes en su área metropolitana) aproximadamente hacia la década de 1980, mientras que RJ lo hace hacia la década de 1990.

En el caso de BTA y LMA, ocurre una situación similar en cuanto al incremento de su huella urbana y el proceso de conurbación, aunque coinciden en un crecimiento más reciente y paulatino, de manera que su mayor aumento se da a partir de las décadas de los 60 a los 80 del siglo XX y sólo recientemente, en lo corrido del siglo XXI, han superado la barrera de los 10 millones de habitantes dentro de su área metropolitana hasta constituirse como MGL. En el caso de BTA, teniendo en cuenta su dificultoso proceso de creación de una estructura regional metropolitana, como lo detalla Boisier Etcheverry (Boisier Etcheverry, 2006), en la actualidad reconoce aún cerca de 7,9 millones de habitantes en su perímetro urbano, pero se estima que su población metropolitana (Región Metropolitana Bogotá y Cundinamarca) llega para 2023 a cerca de 11,5 millones de habitantes (BTA 7,9 mill. + Cundinamarca 3,6 mill.).


CIUDAD DE MÉXICO
ZONA METROPOLITANA DEL VALLE DE MÉXICO
0 15 30 60 Km
CONVENCIONES
Crecimiento 1900-1960
1880 1900 1920 1940 1960 1980 2000 2020
1880 Pob: 255.000 1900 Pob: 337.000 1920 Pob: 627.000 1940 Pob: 1'000.000 1960 Pob: 5'000.000 1980 Pob: 12'550.000 2000 Pob: 18'280.000 2020 Pob: 21'800.000
BUENOS AIRES
ÁREA METROPOLITANA DE BUENOS AIRES
0 15 30 60 Km
CONVENCIONES
Crecimiento 1900-1960
1880 1900 1920 1940 1960 1980 2000 2020
1880 Pob: 241.000 1900 Pob: 781.000 1920 Pob: 1'962.000 1940 Pob: 3'897.000 1960 Pob: 6'715.000 1980 Pob: 9'863.000 2000 Pob: 12'480.000 2020 Pob: 17'540.000
RÍO DE JANEIRO
REGIÓN METROPOLITANA DE RÍO DE JANEIRO (GRAN RÍO)
0 15 30 60 Km
CONVENCIONES
Crecimiento 1900-1960
1880 1900 1920 1940 1960 1980 2000 2020
1880 Pob: 296.000 1900 Pob: 724.000 1920 Pob: 1'114.000 1940 Pob: 1'400.000 1960 Pob: 4'387.000 1980 Pob: 8'597.000 2000 Pob: 11'240.000 2020 Pob: 13'500.000

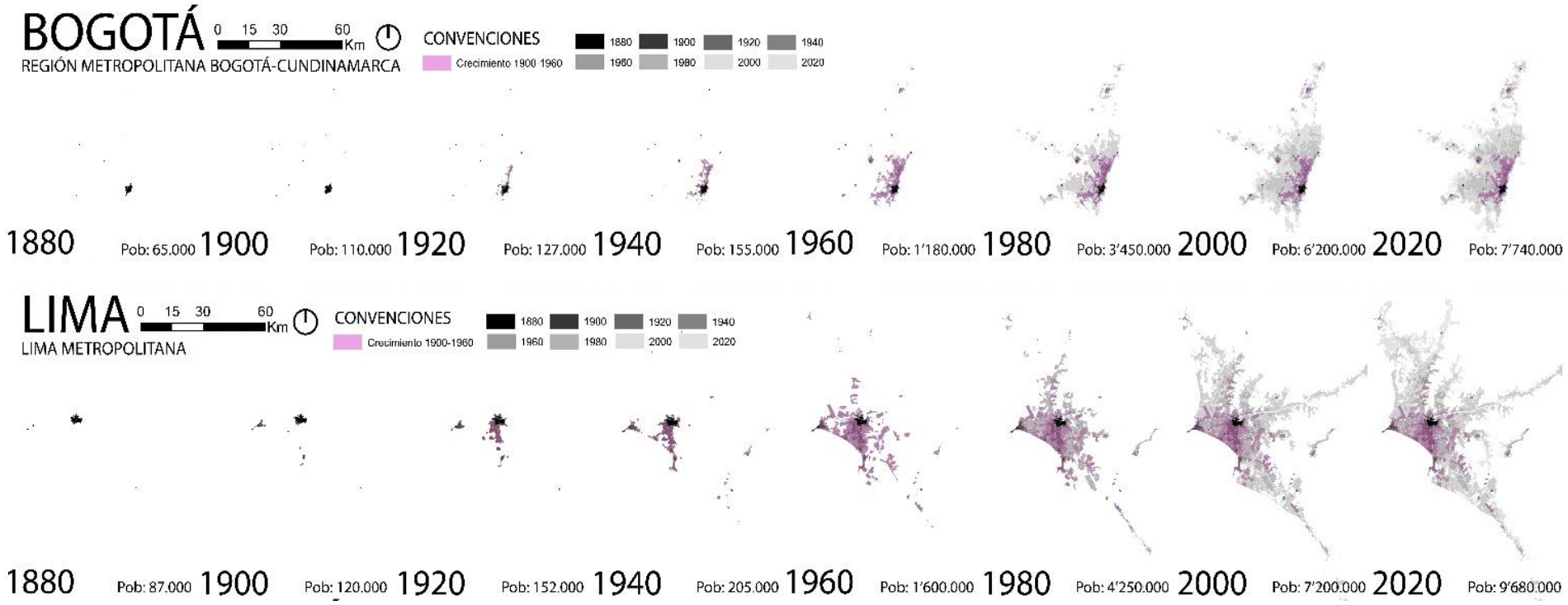


Figura 10. Evolución hasta su condición como MGL-LA de CDMX, CABA, RJ, BTA y LMA
Fuente: Elaboración propia a partir de información de SIG de las páginas web gubernamentales de cada ciudad.
Para ver la imagen con mayor calidad, por favor, remitirse al anexo 1 del presente trabajo.

A continuación (ver Figura 11), se sintetiza la conformación político-administrativa y normativa que permite definir como ciudades-región (se adopta aquí la precisión de este concepto, aportada por Boisier Etcheverry (2006)) a estas MGL-LA, al integrarse y articularse con los gobiernos locales de los municipios y poblaciones vecinas con las cuales ocurren procesos de conurbación y, por tanto, se ha determinado trabajar conjuntamente por el interés común.

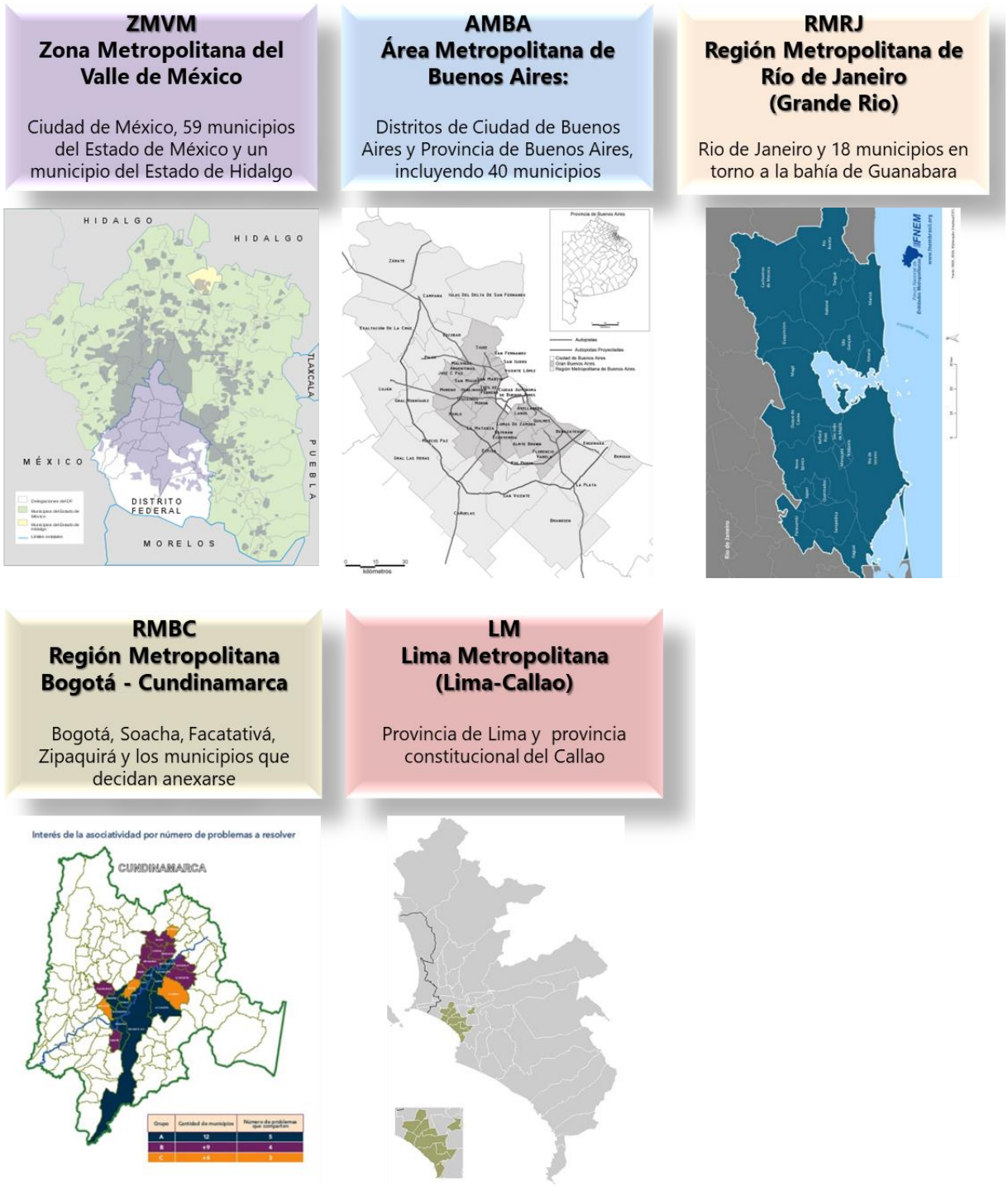


Figura 11. Políticas de ordenamiento regional metropolitano de las 5 MGL-LA
Fuente: Elaboración propia a partir de información en webs gubernamentales

Al respecto, es pertinente comentar que actualmente CDMX[10], CABA[11], RJ[12] y LMA[13] cuentan con un ordenamiento territorial regional plenamente establecido jurídicamente, articulado con los municipios o poblados conexos. En el caso de BTA[14], dada su reciente conformación bajo la denominación Región Metropolitana Bogotá y Cundinamarca (2020), este hecho aún no está plenamente establecido y consolidado en la práctica mediante la aplicación de las políticas de ordenamiento del territorio urbano y metropolitano debidamente articuladas, aunque cotidianamente esta necesidad es evidente. Se presenta entonces (ver Figura 9) el panorama de estas políticas de ordenamiento regional que permite la gestión de estas 5 MGL-LA en su contexto metropolitano, más allá de su perímetro urbano.

Es interesante observar cómo CDMX ha avanzado en su proceso de metropolización generando conurbación con 59 municipios del Estado de México, mientras que BA lo ha hecho con 40 municipios de la Provincia de Buenos Aires, RJ con 18 en torno a la Bahía Guanabara, BTA inicialmente con 6 municipios reconocidos como cascos históricos fundacionales de origen colonial y recientemente con otros 4 (pueden anexarse más), y LMA con varios municipios de la Provincia Constitucional del Callao.

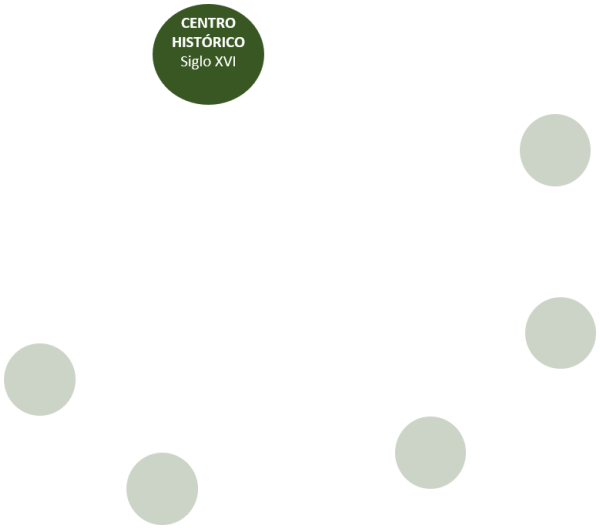
3.1.2. Modelo conceptual explicativo sintético del surgimiento y evolución de las 5 MGL-LA

Con el fin de facilitar la comprensión del proceso de surgimiento y evolución de las 5 MGL-LA estudiadas, hasta su actual estado de consolidación marcado por la transformación urbana multifacética, acelerada y compleja –subrayando especialmente sus similitudes y principales problemáticas–, se plantea el siguiente modelo conceptual explicativo sintético (ver Figura 12), que se narra de manera progresiva procurando encapsular los aspectos más significativos de este proceso:

[10] ZMVM - Zona Metropolitana del Valle de México: Ciudad de México, 59 municipios del Estado de México y un municipio del Estado de Hidalgo.
[11] AMBA - Área Metropolitana de Buenos Aires: Distritos de Ciudad de Buenos Aires y Provincia de Buenos Aires, incluyendo 40 municipios.
[12] RMRJ - Región Metropolitana de Río de Janeiro (Grande Rio): Rio de Janeiro y 18 municipios en torno a la bahía de Guanabara.
[13] Lima Metropolitana - (Lima-Callao) - Provincia de Lima y provincia constitucional del Callao.
[14] RMBC - Región Metropolitana Bogotá – Cundinamarca: Bogotá, Soacha, Facatativá, Zipaquirá y los municipios que decidan anexarse.

1.ª Etapa:

En el siglo XVI se fundan las ciudades coloniales LA, usualmente ocupando territorios ancestrales indígenas. El punto de color verde oscuro representa el casco fundacional (Centro Histórico - CH) de la ciudad principal, mientras que los puntos en color verde claro representan los poblados vecinos (originalmente indígenas a los que se sobrepusieron poblados coloniales), relativamente próximos de esa misma época.



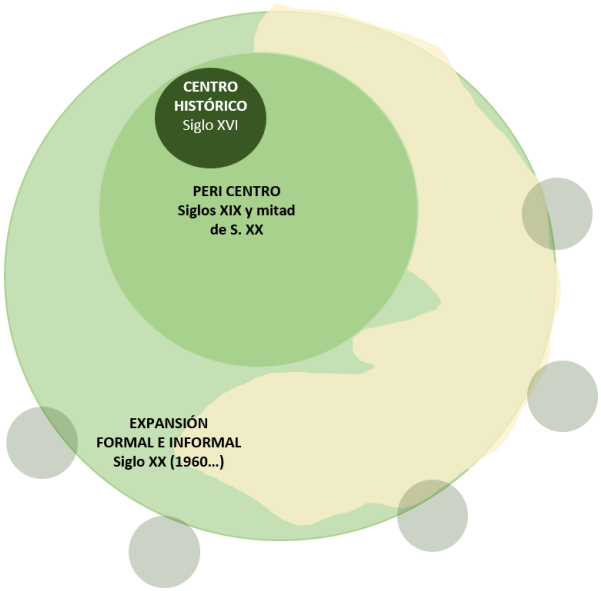
2.ª Etapa:

Entre el siglo XIX y la mitad del siglo XX las ciudades se expanden aproximadamente hasta lo que en la actualidad se constituye como sus pericentralidades, sobre todo como consecuencia del proceso de industrialización que trajo inmigraciones de los campos a la ciudad, a la vez que el inicio de la “modernización”.

El CH sigue conservando su importancia, pero ya denota algunos rasgos de deterioro por la presión de las nuevas dinámicas urbanas.

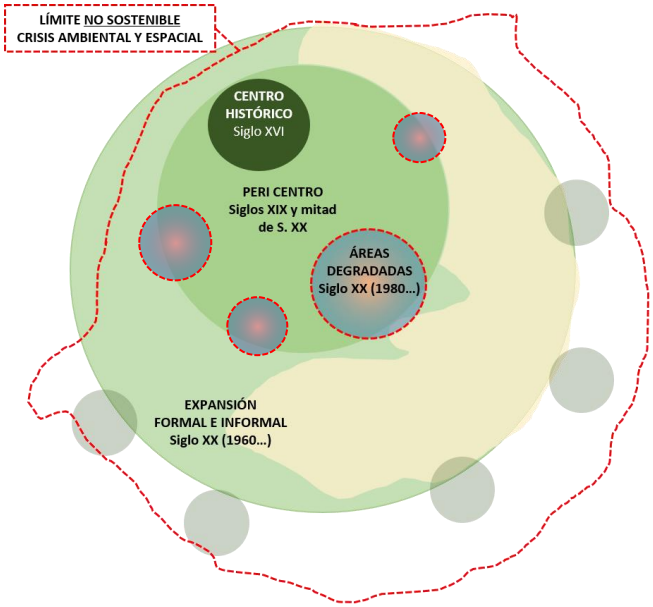
3.ª Etapa:

Aproximadamente desde la segunda mitad del siglo XX se detona la expansión de la ciudad, tanto mediante la planificación formal como a partir del desarrollo de procesos de informalidad. La capacidad de planificación y gestión se ve superada por el acelerado proceso de inmigración e incremento demográfico. Creciendo en torno a los caminos y vías de conexión, se hace plenamente palpable el fenómeno de conurbación con poblados y municipios próximos. El CH muestra procesos de franco deterioro, que lo hacen cada vez menos atractivo para las clases más favorecidas.



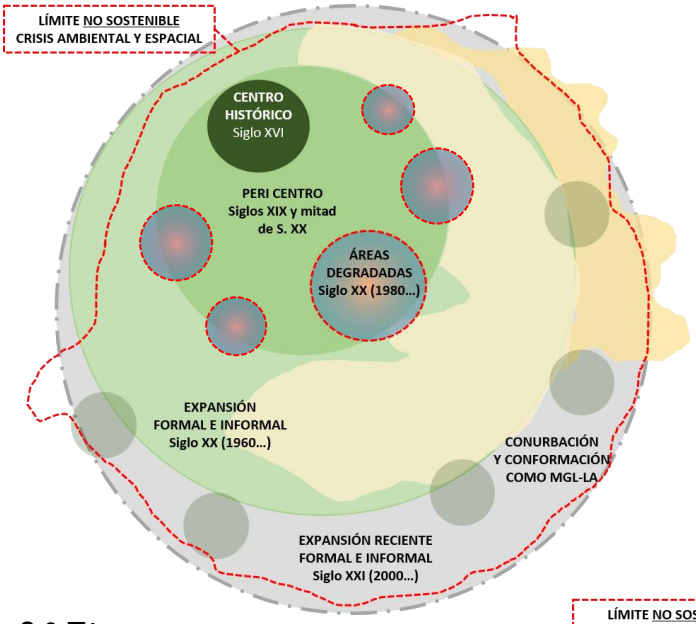
4.ª Etapa:

Aproximadamente, desde la década de 1980 se hace evidente el franco deterioro del CH y la presencia creciente de APD, a la vez que el fenómeno de expansión de la huella urbana (HU) se acerca a límites insostenibles en tanto afectan de manera severa el soporte medioambiental y se agudiza la segregación socioespacial. Aunque las APD se representan como burbujas, en la práctica tienen diversas morfologías (mancha, eje, sector, nodo, etc.)



5.ª Etapa:

En las primeras décadas del siglo XXI se mantiene la tendencia a la expansión de la HU, trascendiendo el límite del soporte ambiental y consolidando el proceso de conurbación. Dado que se superan los 10 millones de hab., se categorizan como MGL-LA. Se multiplican las APD, pero ya se realizan acciones para recuperarlas, al igual que al CH.



6.ª Etapa:

La tendencia actual sigue siendo la expansión, aunque se evidencia un des-aceleramiento en este proceso, asociado a las nuevas tendencias en planificación territorial que reconocen esto como un problema significativo. Al tiempo, se ve la necesidad de recuperar tejidos consolidados (CH, APD, etc.).

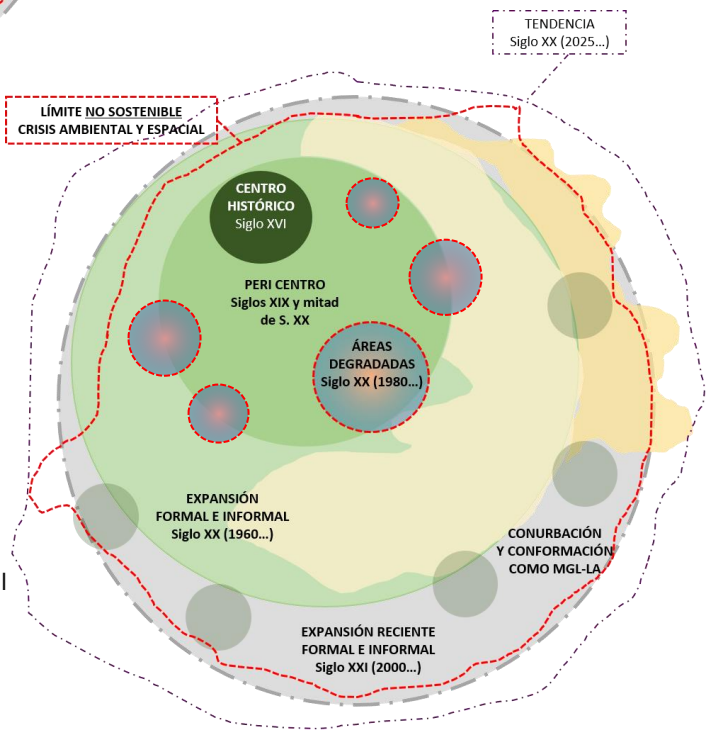


Figura 12. Modelo conceptual explicativo sintético del surgimiento y evolución de las 5 MGL-LA. Fuente: Elaboración propia

3.1.3. Latinoamérica y sus desafíos frente a la urbanización del planeta

Ante la evidencia de un mundo cada vez más urbanizado, que demanda asumir con determinación los retos que ello implica en el camino hacia el logro de los ODS 2030, la ONU-Hábitat ha declarado que “el desarrollo sostenible dependerá cada vez más de que se gestione de forma apropiada el crecimiento urbano, especialmente en los países de ingresos medios y bajos que son los que liderarán el proceso” (ONU - Hábitat, 2015), a los cuales pertenecen los latinoamericanos. Efectivamente, las cifras de 2020 (ONU-Hábitat, 2020) indican que hay 1.934 metrópolis con más de 300.000 habitantes que representan aproximadamente el 60% de la población urbana del mundo y que al menos 2,59 mil millones de personas viven en metrópolis, lo que equivale a un tercio de la población global. Otro dato, no menor, indica que 34 metrópolis han superado los 10 millones de habitantes, por tanto, se han categorizado como Megalópolis (MGL), de las cuales 6 son Latinoamericanas (SP, CDMX, CABA, RJ, BTA y LMA); mientras que 51 tienen una población de 5 a 10 millones, 3 de ellas LA; 494 de 1 a 5 millones; y 1.355 de 300.000 a 1 millón. A continuación, se muestra la relación de las MGL-LA con respecto a las urbes a nivel mundial (ver Figura 13).

Es evidente que el aumento de habitantes está asociado al crecimiento del territorio que ocupan estas urbes, es decir a su huella urbana (Global Footprint Network, 2021), lo cual se constata en este mismo informe de ONU-Hábitat (2020), en el que se expresa que

> entre 2000 y 2015, las ciudades crecieron un 1,5% anual en términos de área y que el crecimiento del suelo cubierto por ciudades fue mayor en países de ingreso bajo (2,6%) que en países de ingreso medio (1,9% en medio-bajo y 1,5% en medio-alto) o países de ingreso alto (1%). (OECD/European Commission, 2020)

Debido a esa expansión, muchas ciudades han trascendido los límites político-administrativos de su territorio urbano, avanzando, por tanto, hacia procesos de conurbación y de ocupación del entorno natural que en gran medida las soportan. El informe destaca que “el aumento de la población y el consumo no controlado de suelo urbano han sido responsables del surgimiento de ciudades y metrópolis más grandes y densas” (OECD/European Commission, 2020).

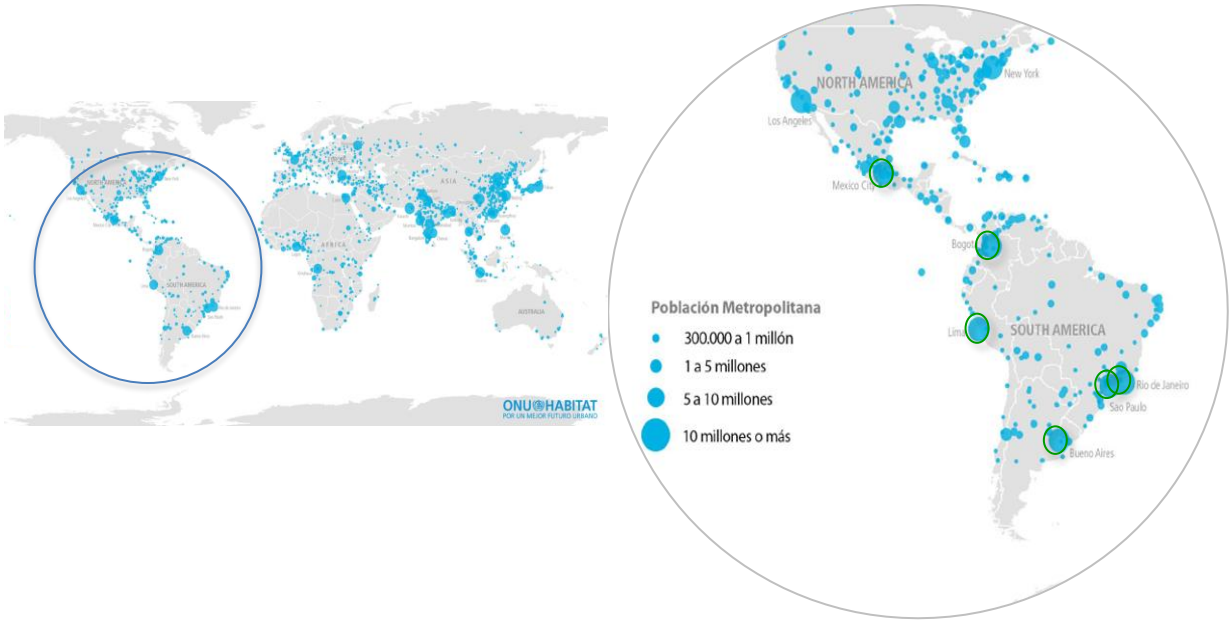


Figura 13. MGL-LA con respecto a las urbes a nivel mundial.
Fuente ONU-Hábitat con modificaciones de autoría propia.

Al respecto, World Population Review (2023) publicó información referida al crecimiento de la población urbana a nivel mundial, incluyendo 778 ciudades y con el objetivo de aportar datos que permitan comprender las tendencias a nivel global. En esta publicación se ratifica que en el listado de las 30 ciudades más pobladas a nivel mundial aparecen estas 6 urbes LA reconocidas claramente como MGL, pero además que su población sigue en aumento, aunque con algún nivel de desaceleración si se compara con décadas anteriores. En la siguiente tabla, se describen datos de referencia que ilustran este proceso:

Megalópolis de Latinoamérica 2023										
Lugar a nivel mundial	Ciudad	País	Fundación	Categoría política	Población 2022		Población Metropolitana 2023	Tasa de crecimiento	Superficie (km2)	Densidad (Hab./Km2)
					Urbana	Metropolitana				
5	Sao Paulo	Brasil	1554 (Portugal)	Capital del Estado de Sao Paulo	12.396.372	22.429.800	22.619.736	0,85%	1522	8102,8
6	Ciudad de México	México	1521 (España)*	Capital del país y Entidad Federativa	9.209.944	22.085.140	22.281.442	0,89%	1494,3	6163,3
16	Buenos Aires	Argentina	1536 (España)	Capital Federal de Argentina	3.120.612	15.369.919	15.490.415	0,78%	203 (CBA)- 13285 (GBA)	15150,96
22	Rio de Janeiro	Brasil	1565 (Portugal)	Capital de Estado de Rio de Janeiro	6.211.423	13.634.274	13.727.720	0,69%	1200,3	5174,77
27	Bogotá	Colombia	1538 (España)	Capital de Colombia	7.936.532	11.344.312	11.507.960	1,44%	1636.35	4907,45
30	Lima	Perú	1535 (España)	Capital de Perú	9.601.434	11.044.607	11.204.382	1,45%	2672,28	3620,94

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de:
https://worldpopulationreview.com/world-cities?utm_medium=website&utm_source=archdaily.mx
Ranking que incluye 778 ciudades en todo el mundo
Los datos de población urbana 2022, superficie y densidad corresponden a diversas fuentes de cada país
* En el caso de Ciudad de México, se reconoce una fundación previa por parte de los Mexicas correspondiente a 1325

Tabla 2. MGL-LA en el *ranking* mundial de ciudades
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de World Population Review (2023) y otras fuentes de cada MGL-LA

En este proceso, las ciudades de LA se caracterizan por corresponder a una de las regiones más urbanizadas del planeta; además, presentan un acelerado incremento en los últimos años, lo cual comporta el doble desafío de actuar apropiadamente frente a los serios riesgos que acarrea, a la vez que saber capitalizar las oportunidades allí latentes.

Frente a los riesgos, es indudable que el incremento de la huella urbana amenaza no solo la sostenibilidad del componente ecológico y ambiental de las ciudades, sino también la calidad de vida de los ciudadanos en lo referido a temas sustanciales como vivienda, transporte, energía, salud, educación, trabajo, protección social, derecho a la ciudad, etc., aspectos que sin duda resultan críticos, especialmente en el caso de Latinoamérica, región caracterizada por sus altos índices de desigualdad (Gaviria & Sarmiento, 2019) y por su realidad compleja, heterogénea y, en muchos casos, paradójica.

Es evidente, que las problemáticas de las urbes latinoamericanas son preocupantes y persistentes, en tanto que:

> (…) entre los déficits urbanos sobresalen la pobreza y la informalidad y precariedad habitacionales (asentamientos improvisados o tugurios), la falta de cobertura de servicios básicos y su mala calidad, las deficiencias del transporte colectivo, los problemas del transporte privado y la escasez de equipamientos comunitarios y espacios públicos. (Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía (CELADE) - División de Población de la CEPAL, 2012)

Al respecto, de acuerdo con lo concluido por los expertos de CEPAL, desde el punto de vista de las políticas públicas en general, se destacan dos desafíos:

> Uno es la ausencia de gobiernos metropolitanos legitimados políticamente, solventes en materia financiera y bien dotados desde los puntos de vista técnico y administrativo. El segundo se refiere a la escasa experiencia, débil voluntad política y falta de instrumentos para actuar sobre asuntos acuciantes, como la inseguridad ciudadana, la especulación inmobiliaria, la congestión vehicular y la segregación residencial. (Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía (CELADE) - División de Población de la CEPAL, 2012)

Esto coincide con lo indicado por Jarque (2005, pág. 30), quien destaca cómo “la importancia económica y social de las áreas urbanas enfrenta a los países de la región ante un complejo desafío. El buen gobierno de las ciudades es crucial para su progreso social y económico”. Por su parte, parafraseando a Rojas (2005, pág. 38), refiriéndose a la transformación de la estructura espacial de las metrópolis LA, se han presentado importantes cambios experimentados en su estructura interna. Entre ellos, se destacan fenómenos como el “desplazamiento de la población, industrias y servicios desde la ciudad central a la periferia, así como el surgimiento de nuevos centros con dinámicas económicas y sociales propias en diversos puntos del vasto territorio urbanizado”; esto supone, entre otras problemáticas, unas metrópolis LA dispersas y fragmentadas, e incluso, con clara tendencia a ser congestionadas e ineficientes, lo cual resta competitividad y afecta la calidad de vida de los ciudadanos.

En consecuencia, según Rojas (2005, pág. 47), el desafío para las ciudades LA consiste en extender los principios del “Buen Gobierno” para ser aplicados a los problemas particulares de las áreas metropolitanas.

En cuanto a las oportunidades, António Guterres –actual secretario general de la ONU– declaró que “la ambiciosa y transformacional Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible no puede alcanzarse sin las ideas, la energía y el tremendo ingenio de los países del Sur”. Con esto, hace referencia a “las formas innovadoras de intercambio de conocimientos, transferencia de tecnología, respuesta de emergencia y recuperación de medios de vida dirigidos por el Sur que están transformando vidas” (Noticias ONU, 2018).

Sin embargo, también subrayó cómo “los avances en el desarrollo han sido desiguales e incompletos”, en alusión a que “aún existe la pobreza extrema, y que muchas personas no pueden satisfacer sus necesidades básicas” (Noticias ONU, 2018).

Efectivamente, Latinoamérica ha venido realizando aportes que pueden resultar interesantes, a partir de la capacidad de sus ciudadanos de buscar soluciones a las sentidas problemáticas y necesidades allí presentes, desde su ingenio, su estrecho vínculo con la naturaleza, su sentido de cooperación y su resiliencia. Se trata de aspectos originados en gran medida en los saberes ancestrales indígenas, matizados por la diversidad multiétnica y multicultural característica de la región, heredada del mestizaje que le es propio desde la colonización europea.

Estas soluciones, que en ocasiones trascienden las limitaciones técnicas, de capacidad de gestión o de recursos, típicamente frecuentes en este contexto, han logrado atender en parte estas necesidades, al tiempo que han llamado la atención a nivel internacional en tanto referentes que se deben tener en cuenta. Coinciden en reconocer autores como Jan Gehl (2014), quien destaca aportes en cuanto a políticas de movilidad (promoción del uso de la bicicleta, redes de Sistemas de Autobús de Tránsito Rápido, BTR que evolucionan hacia el uso de energías limpias, etc.) y de gestión de los espacios públicos. De igual forma, Catherine Paquette Vassalli (2020) refiere aportes en cuanto a proyectos de mejoramiento integral de barrios realizados en los tejidos urbanos periféricos de origen informal en ciudades como Medellín (Urbanismo Social) o Río de Janeiro (Favela Barrio), que bien pueden interpretarse como referentes positivos de una manera singular de realizar procesos de rehabilitación y regeneración urbana.

Por otra parte, es fundamental tener en mente que LA y el Caribe se constituyen como una región megadiversa, en la cual se concentra gran parte de las posibilidades de vida del planeta, abarcando alrededor del 60% de la vida terrestre y una diversa flora y fauna marina y de agua dulce” (Unidad de Estadísticas Económicas y Ambientales

- División de Estadística, CEPAL, 2020). Se estima que es el hogar del 40% de las especies que existen en el mundo, la segunda barrera de arrecife más larga, y más de 1/3 de los recursos de agua dulce, incluyendo las cuencas del Amazonas y el Orinoco, las dos más biodiversas del planeta (The Nature Conservancy, 2025).

Para las MGL-LA esto es igualmente importante pues esta megadiversidad evidentemente también está allí presente, mediada y afectada de manera categórica por su naturaleza urbana. Por tanto, para estas urbes este hecho supone un gran desafío, en términos de la responsabilidad de atender a relevantes problemáticas como la necesidad inminente de enfrentar los efectos del cambio climático (adaptación y mitigación) y detener la pérdida de biodiversidad. De igual forma supone una significativa oportunidad, puesto que, por naturaleza, constituye un escenario propicio para la regeneración de su soporte ecológico, posibilitando gestar iniciativas que podrían redundar en mejorar sustancialmente en aspectos como la calidad de vida para todos los seres vivos que las habitan (incluyendo al ser humano), el fortalecimiento del tejido social e incluso, a potenciar su competitividad.

3.1.4. Tipología de las ciudades estudiadas – MGL-LA

Para concluir este apartado, referido a la contextualización de las 5 MGL-LA estudiadas, es pertinente presentar una síntesis referida a la tipología de ciudades a la cual corresponden, teniendo en cuenta que, en todo caso, se agrupan bajo la tipología de Megalópolis (más de 10 millones de habitantes (Gottmann, 1961)), para lo cual se presenta a continuación (ver Tabla 3) la primera parte de los resultados obtenidos en la investigación mediante el **Modelo de Análisis** aquí propuesto, el cual se explica más adelante en el numeral ***3.4.1. Descriptores e indicadores contextuales de cada MGL-LA estudiada.*** Se incluyen 18 descriptores presentados de manera paralela para permitir una lectura comparativa y correlacional entre las 5 MGL-LA, detallando sus singularidades mediante los datos tomados de las oficiales de la entidad rectora de cada tema en el país.

Es posible consultar el Modelo de Análisis completamente desarrollado, incluyendo las fuentes de cada uno de los datos, en los Anexos 1 y 2 de la presente investigación.

CIUDAD / MGL-LA (Condición como Megalópolis - más de 10 millones de habitantes)							
Indicador o aspecto estudiado		**Unidad de medición o escala de valor**	**Urbana: Ciudad de México (México) - CDMX Metropolitana: Zona Metropolitana del Valle de México - ZMVM**	**Urbana: Buenos Aires (Argentina) - BA Metropolitana: Área Metropolitana de Buenos Aires - AMBA**	**Urbana: Río de Janeiro (Brasil) - RJ Metropolitana: Región Metropolitana de Río de Janeiro (Grande Rio) - RMRJ**	**Urbana: Bogotá (Colombia) - BTA Metropolitana: Región Metropolitana Bogotá - Cundinamarca - RMBC**	**Urbana: Lima (Perú) - LMA Metropolitana: Lima Metropolitana (Lima-Callao) - LM**
DC 1	Fundación	año	1325 (Mexicas) - 1521 (España)	1536 (época precolonial) - 1580 (época colonial)	1502 (precabralina) - 1565 (época colonial)	1470 (precolonial) - 1538 (época colonial)	1469 (precolonial (imperio inca) - 1535 (época colonial)
DC 2	Lugar en el ranking internacional por tamaño	Lugar en el ranking	7	17	23	27	29
DC 3	Categoría política	N/A	Capital del país y Entidad Federativa (Estados)	Capital del país y/o Ciudad Autónoma y Entidad Federativa (Provincias)	Río de Janeiro, fundada como São Sebastião do Rio de Janeiro,es una ciudad, municipio brasileño y capital del estado homónimo	Capital del país y/o Distrito capital y Estado unitario y descentralizado	Capital del país y Estado unitario y descentralizado
DC 4	Población 2022 - Urbana	Habitantes	9.209.944	3.121.707	6.211.223	7.873.316	5.161.700
DC 5	Población 2022 - Metropolitana	Habitantes	21.436.911	17.875.743	17.211.760	10.712.566,00	10.004.141,00
DC 6	Población 2024 - Metropolitana	Habitantes	22.281.442	18.200.851	17.291.679	11.595.305,00	10.432.133,00
DC 7	Tasa de crecimiento	%	3,8	1,8	0,5	7,6	4,1
DC 8	Superficie Metropolitana Superficie Urbana	km2	6.070,30 1.494,30	13.285,00 205,90	5.317.067,00 1.200.330,00	23.993,22 478,00	2819 2672,3
DC 9	Densidad	Hab./Km2	6.163	1.241	5.174	19.230	3.697
DC 10	Condición geográfica predominante	N/A	Ciudad al interior del país, ubicado en el Valle de México	Ciudad costera situada en la región centro-este en plena llanura pampeana.	Ciudad costera atlántica, ubicada en el sureste de Brasil	Centro del país al interior, en la cordillera oriental	Centro del territorio nacional, Vertiente occidental de los andes peruanos, interandinas y del litoral.
DC 11	Altura media sobre nivel del mar	m.s.n.m	2240 m s. n. m.	0 - 30 m.s.n.m	0- 380 m.s.n.m	2.625 m.s.n.m	0 - 860 m.s.n.m
DC 12	Clima	Tendencia	Templado subhúmedo (87 %) - seco y semiseco (7 %) y templado húmedo (6 %)	Templado húmedo de tipo pampeano	Tropical atlántico, caracterizado por ser cálido, húmedo y lluvioso durante la mayor parte del año.	Inviernos fríos o templados y veranos frescos	Clima árido y semicálido -húmedo
DC 13	Temperatura media	°C	Promedio: 12 y 16 °C, según altitud de zona. Mínimas: enero a febrero de −2 a −5 °C. Máximas primavera y verano hasta 32 °C	Promedio: 17° Mínima: Julio 9° - 14° Máxima: Enero 21° - 28°	Mínima: Julio 20° Máxima: Febrero 30°	Promedio: 13.5° Mínima: Debajo de 0° Máxima: 20°	Mínima: Junio - Noviembre 13° - 17° Máxima: Diciembre - Mayo 21.97° - 28°
DC 14	Área definida como susceptible de "R"	km2	34,4	36,90	19,68	53,2	14,1
DC 15	% definida como susceptible de "R"	%	2.36% del área de Ciudad de México	17.9% de Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA)	0.002% de Río de Janeiro	11.1% del área urbana de Bogotá Distrito Capital	0,5% del área urbana de Lima
DC 16	PIB PPA	(Miles de millones USD)	543433 USD / per cápita 22803 (2020) - 14 de 301	259230 USD / per cápita 17959 (2020) - 53 de 301	282695 USD / per cápita 22434 (2020) - 45 de 301	176 447 USD / per cápita 33 087 (2020) - 72 de 301	130 538 USD / per cápita 15 405 (2020) - 99 de 301
DC 17	índice de Desarrollo Humano - IDH	IDH	0,781 (Alto, 2022)	0,849 (Muy alto, 2022)	0,760 (Alto, 2022)	0,758 (Alto, 2022)	0,762 (Alto, 2022)
DC 18	Ubicación del país en ranking de biodiversidad mundial - 2024	Lugar en el ranking	4	9	1	2	5

Tabla 3. Síntesis de 1.1.1. Tipología de las ciudades estudiadas – MGL-LA
Fuente: Elaboración propia a partir de múltiples fuentes (Ver Anexo 1)

3.2. APD en MGL-LA

El presente apartado se dedica a detallar lo referido a las APD (áreas pericentrales degradadas) en MGL-LA, para lo cual se realiza inicialmente un recuento general del surgimiento de estas áreas, tomando aspectos comunes entre estas urbes, para posteriormente, centrar la atención en las características y singularidades de cada una de ellas.

Se procura en todo caso, explicar cómo surgen estas APD en cada una de las MGL-LA estudiadas y establecer una referencia de su estado actual, a la luz de la información recabada en la investigación realizada (esencialmente fuentes oficiales de cada ciudad – ver Tabla 4), sin embargo, es importante advertir que establecer una cuantificación precisa y concluyente de las zonas que cada ciudad presenta en la actualidad que podrían reconocerse como áreas degradadas (bien como ACD, APD o algunas incluso en zonas alejadas de la centralidad histórica); es un ejercicio difícil de realizar, debido fundamentalmente a que se trata de un fenómeno complejo y permanentemente cambiante, por tanto, dinámico a un ritmo distinto al que típicamente van las actualizaciones normativas y los procesos de planeación de cada ciudad.

En este sentido, se debe tener en cuenta que se trata de procesos de degradación cuya atención por parte de cada ciudad se encuentra en distintas etapas, pudiendo identificarse, por ejemplo, entre otros: áreas degradadas sin atender e incluso sin reconocer en la planificación de las ciudades, áreas con intervenciones planteadas pero sin ejecución, áreas con intervenciones realizadas plenamente, áreas con intervenciones realizadas parcialmente, áreas con intervenciones en proceso de realización, etc. En este sentido, algunas limitaciones y consideraciones metodológicas que es pertinente enunciar referidas a la dificultad de cuantificar estas áreas y son: (1) posible desactualización de las bases de datos consolidadas y georreferenciados en los Sistemas de Información Geográfica - SIG de cada ciudad, (2) dinamismo en la ejecución total o parcial de proyectos e intervenciones para atender esta problemática, (3) sobreposición de intervenciones, (4) fragmentación en las intervenciones y (4) limites difusos de estas áreas degradadas.

En consecuencia, las cifras referidas a estas APD procuran recoger de la manera más fiel posible los datos disponibles en las fuentes oficiales, pero son en todo caso una aproximación y no una medida exacta y estática en el tiempo sino más bien un retrato, por así decirlo, de la situación de los años recientes, hasta la actualidad.

3.2.1. Surgimiento y características de las APD en MGL-LA

Como se ha narrado antes, especialmente en el S. XX y hasta la actualidad, ocurre en las MGL-LA un proceso de transformación urbano sin precedentes en su historia, determinado por un sostenido y apresurado crecimiento demográfico asociado al crecimiento de su huella urbana en el territorio, generando como resultado las complejas ciudades existentes en la actualidad, caracterizadas por desafíos y oportunidades significativos, a atender en el camino por avanzar hacia el logro de los ODS. En ese contexto, al referirse al surgimiento de estas APD es importante señalar que obedece a un fenómeno complejo en el que se deben considerar múltiples factores históricos, sociales, económicos, etc. que se manifiestan en dinámicas urbanas que se sobreponen y coexisten, con matices muy particulares en cada ciudad LA, sin embargo, es posible identificar rasgos asimilables que caracterizan este proceso, los cuales se describen de manera general a continuación.

Inicialmente, es pertinente enunciar que si bien el proceso de transformación y expansión urbana que termina por constituir estas urbes como MGL permitió consolidarlas como polos políticos, económicos, culturales, sociales, etc., dinámicos y ricos en oportunidades para quienes las habitan o desean hacerlo, a la vez que, en atractores de inversión, dependiendo de sus condiciones de competitividad a nivel regional y mundial; en lo referido a sus áreas centrales y pericentrales, también supuso con frecuencia dinámicas y factores que, en el tiempo y de manera interrelacional, condujeron progresivamente al surgimiento, afianzamiento y expansión de fenómenos problemáticos que detonaron procesos de degradación (APD), lo cual fue o es evidenciable al observar el estado y condiciones de su tejido físico (urbano, arquitectónico y ambiental), estrechamente ligado a los tejidos sociales y económicos; hasta hacerlos insostenibles.

Un primer aspecto que se puede describir para explicar este fenómeno problemático es justamente la acelerada forma en que ocurrió el proceso de urbanización, lo cual condujo a que los recursos y la capacidad de planificación y gestión de los gobiernos nacionales y locales para responder a ello fuesen usualmente tardíos e insuficientes. Este fenómeno se relaciona de manera directa con la obsolescencia de los tejidos físico-espaciales de estas áreas centrales y pericentrales de las MGL-LA (Hardoy & Gutman, 1992), concebidas originalmente, desde el periodo colonial, para una demanda mucho menor a la que requerían las nuevas dinámicas urbanas, no sólo en cuanto a su capacidad de ofertar unidades de vivienda para la población presente y la migrante, sino también en cuanto al tamaño y la calidad de las superficies que debían atender nuevas demandas como infraestructuras de transporte, nuevos comercios de

mayor diversidad e impacto y alojamientos provisionales para las personas que llegaban a la ciudad.

De esta forma, estos otros tipos de actividades presentes en estas áreas centrales y pericentrales, diferentes a la vivienda, que originalmente habían constituido focos de actividad económica (comercial e incluso industrial, pero a menor escala), también experimentaron procesos de precarización y cambios abruptos de vocación que, a su vez, generaron el abandono o la subutilización de edificaciones destinadas inicialmente para estos fines, propiciando además la proliferación de actividades marginales e informales. De igual forma, esta insuficiencia ocasionó fenómenos problemáticos como la congestión (peatonal y vehicular), falta de servicios o deficiencias en su prestación (por ejemplo, se presentan frecuentes colapsos del sistema de energía, del de suministro de agua y del de evacuación de aguas servidas) y, quizá uno de los más sentidos por los habitantes, el deterioro generalizado del espacio público, con frecuencia invadido y precarizado para usufructuar la oportunidad que ofrecía la alta presencia de transeúntes en estos sectores.

Por otro lado, es recurrente hallar que políticas estructurales, como las de preservación de las unidades de vivienda existentes (con frecuencia ubicadas en inmuebles con algún valor patrimonial), las de oferta de nuevas vivienda o las de preservación del patrimonio mueble e inmueble, no lograron garantizar adecuadas condiciones para que los habitantes originales de estas APD se mantuviesen en estos lugares, y, por el contrario, con frecuencia, la carencia de regulaciones convenientes si propicio, o por lo menos no evitó, fenómenos como el desbordamiento de dinámicas comerciales de alto y mediano impacto en zonas que por tradición tuvieron una vocación residencial, así como la especulación del suelo y, más en tiempos más recientes, la gentrificación.

Por consiguiente, estos fenómenos fueron empujando a la población de todos los niveles socio económicos a otras zonas de la ciudad donde eventualmente lograban satisfacer su demanda de vivienda y sus infraestructuras complementarias, pero agudizando la segregación socioespacial, infortunadamente uno de los rasgos más característicos de las MGL-LA que se suelen asociar al auge de las políticas neoliberales que predominaron en la región a partir de las últimas décadas del S. XX.

Es así como, por ejemplo, para la población de mayores ingresos las transformaciones que estas dinámicas generaban en sus barrios resultaban indeseables puesto que propiciaban la pérdida de su carácter de zona residencial que ofrecía altos estándares de calidad de vida a la vez que transmitían una imagen con cierto nivel de exclusividad y privilegio, por tanto, tendieron a desplazarse a otras zonas en las cuales contaban con nuevas ofertas de vivienda en sectores exclusivos, usualmente localizados en

suburbios privilegiados pero lejanos de las zonas centrales de la ciudad y cuyo rasgo determinante es el de conjuntos o urbanizaciones cerradas que se promocionan como áreas seguras al aislarse de la "inseguridad" del resto de la urbe.

Por su parte, para los habitantes de ingresos medios, esta confluencia de fenómenos que fueron degradando las zonas pericentrales los forzaron a migrar a zonas periféricas en donde las dinámicas del mercado inmobiliario les permitían contar con una oferta de vivienda asequible a sus posibilidades a la vez que con calidades suficientes en cuanto a equipamientos e infraestructuras urbanas complementarias necesarias en los nuevos tejidos que se iban incorporando a estas urbes, sin embargo, igualmente "cerradas" y alejadas de las centralidades urbanas, lo que en gran medida propicio la aparición de nuevas centralidades y microcentralidades en otras zonas de la MGL-LA, en las cuales fenómenos como la incorporación de centros comerciales ha sido uno de los derroteros fundamentales.

En cuanto a los habitantes de bajos ingresos, es recurrente que son la franja de población que resulta más afectada pues, ante la limitada capacidad económica, debían optar por desplazarse a nuevos desarrollos ofertados por el mercado inmobiliario en zonas igualmente periféricas pero significativamente distantes de las centralidades, a la vez que caracterizadas por el interés comercial de abarcar cantidad antes que calidad, al menor costo posible para poder hacerlas asequibles a estos pobladores. La alternativa con frecuencia fue desplazarse a desarrollos informales en zonas periféricas de la ciudad, con todas las limitaciones que ello implica, en los cuales era más factible adquirir suelo a bajo costo para luego ir avanzando mediante autoconstrucción y desarrollo progresivo en sus viviendas. Sin embargo, el peor panorama podía llegar a ser que, no estuviesen a su alcance o no fuese su deseo desplazarse de estas APD, por tanto, debían permanecer en ellas, sometiéndose a convivir con los fenómenos problemáticos que iban emergiendo en este proceso (tales como violencia, delincuencia, drogadicción, prostitución, etc.).

Otro aspecto que explica este fenómeno problemático (surgimiento de las APD) ha sido señalado por Pradilla Cobos[15] y Márquez López (2008) al evidenciar como los modelos de desarrollo económico mundial y sus particulares manifestaciones en el desarrollo de la ciudad LA, con frecuencia estuvieron basados en la intención de promover la industrialización, eventualmente con el ánimo de sustituir o atenuar las importaciones de otros países a la vez que promover la economía nacional. Inspirados en gran medida en los postulados promovidos en los Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna – CIAM (zonificación), esto se plasmó en una de las etapas de

[15] Emilio Pradilla Cobos aporta numerosos trabajos que documentan características particulares de la MGL-LA, especialmente de CDMX, los cuales se pueden consultar en: http://www.emiliopradillacobos.com/articulos.htm

expansión de estas MGL-LA generando zonas específicas de vocación predominantemente industrial o portuaria, usualmente próximas a las vías de ingresos a las ciudades (como el caso de CDMX, LMA y BTA) o los frentes marítimos o de riberas (como es el caso de BA y RJ) y, por tanto, localizadas en las que para su época fueron zonas periféricas, las cuales, en el tiempo y como parte del proceso de expansión de la huella urbana, resultaron inmersas entre los nuevos desarrollos y las centralidades tradicionales, constituyéndose con frecuencia como grandes “tapones urbanos”, por así decirlo, en el sentido de separar tejidos con vocación residencial o comercial a lado y lado de estas zonas industriales las cuales, en todo caso, tendían a procesos de obsolescencia tanto del tejido urbano en el cual se ubicaban como de sus propias edificaciones.

A su vez, estas industrias o actividades portuarias encontraron la posibilidad de ampliarse o relocalizarse en otros tejidos periféricos o en municipios cercanos (que luego terminaron por conurbarse) que les ofrecían ventajas competitivas (como facilidad de transporte o reducción de impuestos). Como consecuencia, estos suelos otrora de vocación industrial o portuaria, al estar ubicados en zonas privilegiadas de estas urbes, pero degradadas en sus características y cada vez con menor vigencia de su vocación industrial, tendieron a la desindustrialización y se hicieron atractivos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios de alto impacto pero que debían surtir complejos proceso de saneamiento de títulos y de gestión ante las entidades competentes para habilitarlos como zonas de renovación o revitalización urbana, generando además desequilibrios en los costos del suelo.

La insuficiencia en la planificación y la obsolescencia estructural del tejido, aunque son factores iniciales, se dispararon a un nuevo nivel con la entrada de las MGL-LA en la dinámica globalizada (Mattos, Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina. De la ciudad a lo urbano generalizado, 2010). Bajo los efectos de la tecnología y la liberalización económica, se inició una "nueva fase de modernización capitalista" (Mattos, Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina. De la ciudad a lo urbano generalizado, 2010, pág. 81) que cambió radicalmente las prioridades urbanas. En esta etapa, el fracaso de la planificación estatal permitió devolver al mercado su función de mecanismo básico de regulación económica y otorgar al capital privado el papel de protagonista efectivo en la dinámica de acumulación y crecimiento (Mattos, 2010, pág. 83). Esta reconfiguración institucional, que se manifiesta como la “neoliberalización del desarrollo urbano” (Pradilla Cobos, La producción de la ciudad latinoamericana durante el neoliberalismo, 2022), consolidó un marco legal y político favorable a la inversión, convirtiéndose en el motor que aceleró la degradación selectiva y la reestructuración de las áreas centrales según criterios de rentabilidad.

El Capital Inmobiliario como Agente de Transformación tuvo como resultado inmediato la revalorización del suelo central. El "despliegue global de un volumen cada vez mayor de capital altamente especulativo" (Mattos, 2004, pág. 2) empezó a ver la tierra metropolitana no como un recurso funcional, sino como un activo clave para generar ganancias. La consecuencia directa de esta primacía financiera fue un cambio en los criterios urbanísticos, donde la "maximización de la plusvalía urbana se ha consolidado como criterio urbanístico central, asumiendo una fuerza capaz de desbordar las regulaciones que habían marcado la fase anterior" (Mattos, 2004, pág. 2), Este enfoque reduce el urbanismo a una cuestión de rentabilidad económica, marginando la función social del suelo y acelerando el deterioro social en las APD. Este deterioro se evidencia en la observación de que las "ciudades de pobres hacen pobres a las ciudades" (Carrión M. & Hanley, 2005, pág. 19), donde la "lógica del tugurio lleva a un sobre uso destructivo del patrimonio" (Carrión M. & Hanley, 2005, pág. 20). Además, esta revalorización impulsada por el mercado no es un proceso neutro o natural, sino que "pone de manifiesto las inequidades e injusticias sociales creadas por las políticas urbanas y por el funcionamiento de los mercados de vivienda" (Iida Kimura, 2017, pág. 170), revelando cómo la acumulación de capital se logra a costa de la exclusión social de los residentes originales.

Esta transformación económica y espacial, impulsada por el neoliberalismo, no acabó con la desigualdad estructural latinoamericana, sino que la hizo más intensa, consolidando la Persistencia de la Ciudad Dual. Esta polarización se explica a través del marco conceptual de *Milton Santos (1975)*, quien indica que el espacio de los países subdesarrollados se organiza por la coexistencia de dos circuitos económicos, distintos pero interdependientes (Santos, Subdesarrollo y polos de crecimiento económico y social, 1975, pág. 84), fenómeno que Carlos A. de Mattos (2004) denomina "ciudad dual". El "circuito superior" de la economía, ligado a los grandes capitales, se beneficia de la revalorización de las *APD*, mientras que el *"circuito inferior"* sirve como un mecanismo de supervivencia, permite que una "gran parte de la población pobre y migrante encuentre un modo de subsistencia, caracterizado por la inestabilidad, la precariedad y la falta de acceso a crédito formal" (Santos, Subdesarrollo y polos de crecimiento económico y social, 1975, pág. 85). La coexistencia de estos dos circuitos significa que la prosperidad en las áreas centrales no se traduce en bienestar general; de hecho, la renovación de la centralidad sin apoyo social adecuado amenaza con la"expulsión de una población que luego irá a engrosar y degradar las periferias" (Carrión M. & Hanley, 2005, pág. 21), trasladando el problema de la pobreza y el deterioro en lugar de solucionarlo en su raíz.

Como consecuencia de estos y otros fenómenos específicos de cada una de las MGL-LA, en la actualidad se reconoce dentro de las políticas públicas de esas urbes un

conjunto de APD respecto a las cuales se han dispuesto manejos y tratamientos particulares orientados a su rehabilitación, planteados desde diversos enfoques y perspectivas que se tratan en este trabajo en la parte final del capítulo 3.

Con el fin de ilustrar este surgimiento de las APD en MGL-LA estudiadas, a continuación, se incluyen apuntes que definen singularidades y matices de cada una de ellas, mapeando estas áreas mediante las ilustraciones y tablas que lo acompañan para lo cual se acude a la lista de fuentes que se describe en la tabla 4, advirtiendo en todo caso que solamente se refieren a las reconocidas actualmente en las políticas de cada ciudad, sin embargo, son tangibles en el territorio algunas que ya dan muestras o síntomas de estar en riesgo de constituirse como tal en el futuro, de no mediar acciones que lo prevengan.

Bogotá	Mapa de Referencia para Bogotá D.C.	https://www.ideca.gov.co/recursos/mapas/mapa-de-referencia-para-bogota-dc
	POT Decreto Distrital 555 de 2021	https://www.sdp.gov.co/micrositios/pot/decreto-pot-bogota-2021
	Tratamientos Urbanísticos POT 555	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/cu-5.1_tratamientos_urbanisticos_1.pdf
	Crecimiento urbano Bogotá	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/7_estudio_de_huella_urbana_0.pdf
Rio de Janeiro	Limite ciudad/barrios Rio de Janeiro	https://www.data.rio/datasets/dc94b29fc3594a5bb4d297bee0c9a3f2_4/explore
	LEI COMPLEMENTAR Nº 111*, DE 1º DE FEVEREIRO DE 2011 (D.O. CÂMARA, 29/3/2011) (AEIU - Áreas de Especial interés urbanístico)	https://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/4600307/4117400/lei_compl_111.pdf
	Mapas antiguos rio de Janeiro	http://literaturaeriodejaneiro.blogspot.com/2003/02/mapas-antigos-do-rio-de-janeiro.html
	Estadísticas Rio de Janeiro	https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rj/rio-de-janeiro/panorama
	ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO CORREDOR TRANSCARIOCA	http://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/4848268/4126820/AudienciaAEIUTrans_v3.pdf
	PLANO DE DESENVOLVIMENTO DA AEIU DO ENGENHO DE DENTRO	https://pantheon.ufrj.br/bitstream/11422/1352/1/JMMaia.pdf
	Instituto Municipal de Planificación Urbana de Pereira Passos (IPP)	https://ipp.prefeitura.rio/
Buenos Aires (CABA)	Manzanas Ciudad de Buenos Aires	https://data.buenosaires.gob.ar/dataset/manzanas
	Plano general región Buenos aires	https://www.bibliocad.com/es/biblioteca/plano-general-buenos-aires-argentina_128533/
	Crecimiento Urbano Buenos Aires	https://ri.conicet.gov.ar/bitstream/handle/11336/61651/CONICET_Digital_Nro.659fe796-90c5-4d48-9e2e-759b254caa1d_A.pdf?sequence=2&isAllowed=y
	Planchetas Código de Planeamiento Urbano	https://data.buenosaires.gob.ar/dataset/planchetas-codigo-planeamiento-urbano
	Código urbanístico Ciudad de Buenos Aires	https://static.cpau.org/.newsite/ejercicio_profesional/codigo-urbanistico/2023/Cuerpo-Principal_to-2022-12-31.pdf
CDMX	Manzanas CDMX	https://datos.cdmx.gob.mx/dataset/poligonos-de-manzanas-de-la-ciudad-de-mexico
	CAD Ciudad de México	https://www.bibliocad.com/es/biblioteca/distrito-federal-ciudad-de-mexico_75456/
	Crecimiento urbano CDMX	https://onuhabitat.org.mx/index.php/superficie-de-cdmx-crece-a-ritmo-tres-veces-superior-al-de-su-poblacion?fbclid=IwAR0UnDyGyy8C7JbwR5MQdNwLEbpjIs0DIYYB4DHqO1aE7jUD9m0GzHnTWRc
	Norma urbana CDMX	https://paot.org.mx/centro/leyes/df/pdf/2023/LEY_DESARROLLO_URBANO_15_05_2023.pdf
	SHP Uso del suelo CDMX	https://datos.cdmx.gob.mx/dataset/uso-de-suelo

Lima	Mapas georreferenciados Lima	https://www.geogpsperu.com/2016/06/calles-de-lima-metropolitana-shapefile.html
	Crecimiento urbano Lima	https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4853272
	Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima	https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/3851856/Ord.%202499-2022%20%2B%20PLANMET%202040%20%281%29.pdf.pdf?v=1668791607
	Plan Maestro del Centro Histórico de Lima (PMCHL)	https://portal.imp.gob.pe/planificacion/centro-historico/

Tabla 4. Fuentes de información por cada MGL-LA para reconocer APD identificadas en políticas públicas. Fuente: Elaboración propia

Respecto a las figuras que acompañan cada MGL-LA estudiada, se mapean en color amarillo las APD reconocidas en las políticas públicas correspondientes (se debe considerar que no todas las zonas reconocibles como APD están siempre incluidas en esas políticas) y se usa una gama de grises para indicar el desarrollo de estas ciudades, identificando en color negro el casco histórico y en grises (de más oscuro a más claro) las épocas de su evolución. También se subraya el perímetro aproximado que tenía CDMX hacia la década de 1960, con el fin de establecer un referente de comparación entre las 5 MGL-LA en esa década en la cual coincide una etapa de aumento de la huella urbana y la población de la ciudad.

3.2.2. Singularidades de las APD en CDMX

En cuanto a las singularidades del surgimiento de las APD en CDMX, es interesante considerar lo planteado por Garza y otros autores (2018) quienes narran como en su centro histórico y sus áreas aledañas (que luego se constituyeron como pericentralidad) se concentraron desde la fundación de la ciudad actividades políticas, económicas, culturales, etc. propiciando un desarrollo urbano más bien denso y con alto valor del suelo, pero posteriormente, como parte del proceso de expansión, caracterizado por la tendencia a ser extensa y difusa y, por tanto, descontrolada y potenciada por los procesos de migración y la especulación inmobiliaria (asociado a las políticas neoliberales), se condujo al paulatino abandono de algunas de estas zonas que a la postres se convierten en APD.

Adicionalmente, este fenómeno se exacerbó en cierto momento (especialmente las últimas décadas del S. XX) con la incorporación de políticas públicas de desarrollo urbano de la ciudad que privilegiaron justamente este crecimiento extensivo en zonas periféricas, en detrimento de aquellas dirigidas a la preservación de estas zonas centrales y pericentrales, conduciendo a la débil inversión en mantenimiento y, por tanto, a la obsolescencia de estos tejidos (arquitectónicos, urbanos, infraestructura y, asociado a ello, sociales y económicos, entre otros) y a agudizar la segregación socioespacial que afectó especialmente a las franjas de población con menores posibilidades económicas.

De acuerdo con las entidades pertinentes en CDMX tales como la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) (2020) y el gobierno de la Ciudad (Gobierno de la Ciudad de México, 2019), además de diversos autores (Ayala, Vargas, & Álvarez, 2019), se reconocen actualmente como zonas degradadas centrales y pericentrales entre otras, algunas franjas del Centro Histórico, Barrio La Merced y sus alrededores, La Colonia Doctores, Barrio Tepito, La Pensil La Morelos y otras zonas próximas, además de algunas que muestran síntomas de degradación en algunas edificaciones abandonadas o muy deterioradas como es el caso de Colonia Roma.

En el caso de CDMX, se debe enunciar aquí el caso de la zona noroccidental de la ciudad, al norte del exclusivo barrio Polanco, esto es, el entorno de los barrios Granada, Ampliación Granada, Mariano Escobedo, Popotla y Anáhuac, originalmente correspondientes a una vocación predominantemente industrial y residencial de clase popular, pero que con el tiempo fueron perdiendo vigencia y, por tanto, cayeron en procesos de obsolescencia de edificaciones e incluso abandono. Este sector, bajo el nombre de Polanco y Nuevo Polanco, ha venido experimentando una serie de intervenciones urbanas dirigidas a su revitalización trayendo nuevos desarrollos inmobiliarios de vivienda y comerciales (varios centros comerciales), a la vez que importantes equipamientos urbanos como el Museo Soumaya (ubicado en la Plaza Carso), los cuales, en conjunto, han configurado una de las zonas más apetecidas de la ciudad. Este proyecto se estudia en los siguientes capítulos del trabajo.

Dadas las singularidades de los procesos y la complejidad derivada del dinamismo de este fenómeno en CDMX, es difícil determinar con precisión un dato exacto del área susceptible de actuaciones de renovación, revitalización, regeneración, reciclamiento o similares urbano para atender su condición de degradación o posibilidad de mejoramiento, sin embargo, es factible realizar una estimación de esta superficie basada en las fuentes citadas en la tabla a continuación (ver tabla 5):

Área intervenida	Antecedentes e intervenciones	Superficie aprox. km2	Fuente
Centro Histórico	Diversas intervenciones en el tiempo. Declaratoria como Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO (1987) Creación del Fideicomiso Centro Histórico	9,1	Gobierno de la Ciudad de México, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda - SEDUVI https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/ Fideicomiso Centro Histórico de CDMX https://centrohistorico.cdmx.gob.mx/
Corredores estratégicos Densificación y reciclamiento urb. mediante Programas Parciales de Desarrollo Urbano y la figura de Polígonos de Actuación			
Corredor Insurgentes	Ejes de transporte y actividad económica + revitalización y reciclamiento a través de la rehabilitación de edificios y la construcción de nuevos desarrollos de uso mixto.	1,5	https://ci-sa.com.mx/
Corredor Paseo de la Reforma	Corredor icónico de la ciudad: Construcción de edificios en altura y rehabilitación de propiedades.	1,0	https://energiahoy.com/2022/10/20/corredor-reforma-una-mirada-al-nucleo-mas-grande-de-la-cdmx/

Antiguas Zonas Industriales y Predios Estratégicos Reconversión de espacios industriales abandonados o en desuso, fuente significativa de renovación y reciclamiento urbano.			
Vallejo - i (Azcapotzalco)	Transformación de antiguo polo industrial en el Clúster logístico y de innovación Industrial más importante ZMVM	5,0	https://vallejo-i.cdmx.gob.mx/ Agencia de Inversión InCDMX
La Mexicana (Santa Fe, Cuajimalpa)	Parque Público Metropolitano para regeneración de antigua mina de arena	0,28	Gobierno de la Ciudad de México, Secretaría del Medio Ambiente - SEDEMA, 2017. https://sedema.cdmx.gob.mx/ https://parquelamexicana.mx/
Proyectos de Recuperación de Espacio Público y Áreas Degradadas Revitalización de plazas, parques y corredores peatonales			
Parque Lineal Ferrocarril de Cuernavaca (Miguel Hidalgo)	Transformación de antiguas vías férreas en parque público recreativo	1,75	https://www.archdaily.mx/mx/886566/parque-lineal-ferrocarril-de-cuernavaca-gaeta-springall-arquitectos https://capitel.humanitas.edu.mx/parque-lineal-ferrocarril-de-cuernavaca-un-espacio-para-la-integracion-ambiental-y-social/
Programa Mejoramiento Barrial y Comunitario para el Bienestar Iniciativas que buscan la regeneración social y física de entornos urbanos existentes mediante infraestructura básica, equipamientos y mejora de vivienda			
Mejoramiento barrial	Diversas colonias que presentan condiciones de degradación urbana, conflictividad e inseguridad social que disminuye la calidad de vida de sus residentes	2,5	https://sebien.cdmx.gob.mx/programa-mejoramiento-barrial-y-comunitario
Programas Parciales de Desarrollo Urbano Establecen la planificación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial en áreas específicas de la ciudad. Los Programas Parciales tienen un carácter especial adaptado a las condiciones particulares de algunas áreas			
Nuevo Polanco y otros	Actualmente existe un total de 45 Programas Parciales de Desarrollo Urbano, de los cuales 29 corresponden a Suelo Urbano. Se estima que cada uno abarca un área aprox. de entre 30 a 60 hectáreas (se toma aquí el promedio de 45 hect.).	13,05	https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/programas-parciales-de-desarrollo-urbano
TOTAL, ESTIMADO		33,9	
ÁREA URBANA DE CDMX		1494,3	
% DE ÁREA RECICLAMIENTO RESPECTO AL URBANA CDMX		2,3%	

Tabla 5. Estimación de áreas susceptibles reciclamiento, renovación, regeneración en CDMX
Fuente: Elaboración propia a partir de fuentes citadas

La tabla 6 muestra el área metropolitana (ciudad región) y el área urbana de CDMX contrastadas con las áreas susceptibles de reciclamiento, acudiendo a los datos disponibles para 2023-2024. De igual forma, se muestra (ver figura 14) el porcentaje aproximado de áreas reconocidas bajo este tratamiento en las políticas de planificación urbana de CDMX. Posteriormente se mapean estas áreas en el territorio pericentral (ver Figura 15), sobreponiendo las épocas de desarrollo o de la ciudad.

CDMX	km2	%
Zona Metropolitana del Valle de México (Área Ciudad Región)	6070,3	100%
Zona Metropolitana del Valle de México sin incluir CDMX	4610,4	76,0%
Ciudad de México (Área Urbana)	1494,3	24,0%
CDMX - Para considerar sólo en área urbana al calcular el área RE	1459,9	100%
Ciudad de México (Área Urbana) sin incluir CDMX área R	1459,9	97,6%
Áreas susceptibles de Reciclamiento	34,4	2,36%

Tabla 6. Áreas (Km2) CDMX respecto a las áreas reconocidas de reciclamiento, renovación, regeneración, etc.
Fuente: Elaboración propia a partir de las fuentes citadas en las tablas 4 y 5.

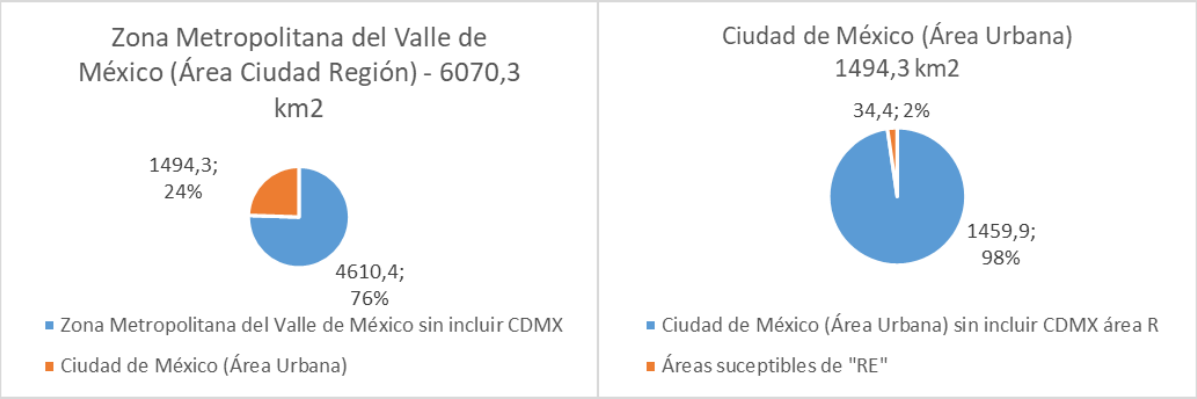


Figura 14. Porcentaje de áreas de reciclamiento, renovación, regeneración, etc. en CDMX
Fuente: Elaboración propia a partir de las fuentes citadas en las tablas 4 y 5.

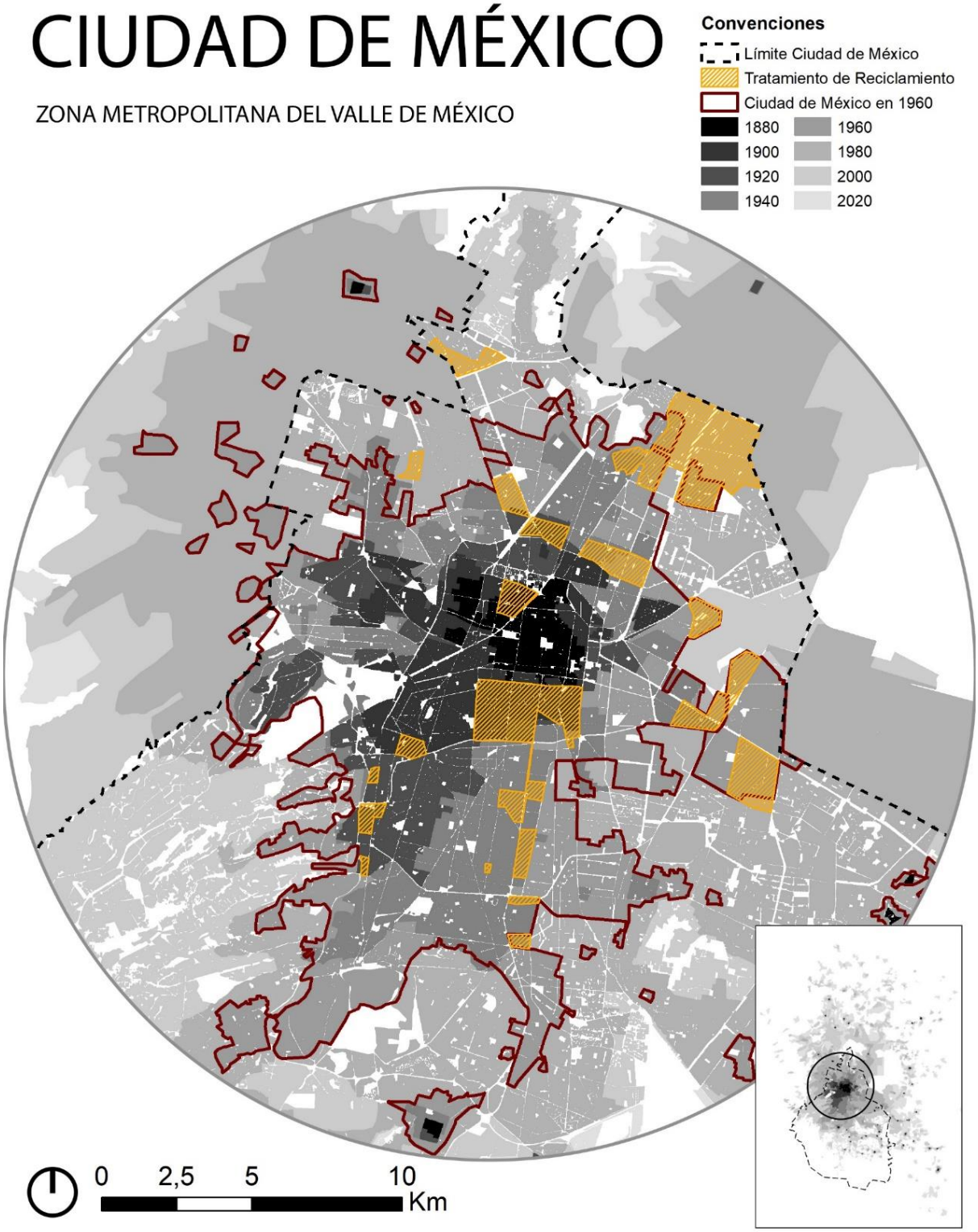


Figura 15. APD reconocidas como de reciclamiento, renovación, regeneración, etc. en APD de CDMX.
Fuente: Elaboración propia a partir de las fuentes citadas las tablas 4 y 5.

3.2.3. Singularidades de las APD en BA (CABA)

En cuanto a los matices particulares del surgimiento de las APD en BA, claramente se relaciona con su marcado proceso de expansión de la huella urbana, generado, entre muchos aspectos, por la descentralización de la ciudad asociado a cambios en su estructura política, económica y social. En este caso, como antecedente, siguiendo a Ciccolella y Mignaqui (2021) y Ciccolella, Vecslir y Baer (2015), es importante señalar que en BA inicialmente se da un proceso de consolidación del centro histórico como principal nodo de actividad política, comercial, administrativa e incluso residencial; con lo cual se da un fenómeno de marcada concentración de inversión y población en esta zona, sin embargo, a partir de mediados del S. XX la búsqueda de viviendas más asequibles, especialmente por parte de las franjas de población con ingresos económicos medios y bajos a la par que fenómenos como la aparición de nuevas centralidades secundarias, detono un proceso que en algunos casos generó un paulatino proceso de degradación de áreas centrales y pericentrales.

Este proceso se acentuó por la obsolescencia del tejido arquitectónico y urbano en algunos barrios tradicionales debido a la falta o débil gestión que permitiera inversión en su mantenimiento, sumado a la tendencia al desarrollo e implementación de políticas en la planificación urbana que apuntaban más hacia la ciudad dispersa antes que a la ciudad compacta. Por otro lado, se presenta también una reestructuración económica nacional (especialmente hacia las últimas décadas del S. XX) que afecta naturalmente a la ciudad, sumando a procesos de desindustrialización y obsolescencia de la zona portuaria que ocasionaron la transformación paulatina de antiguos distritos industriales dejándolos en muchos casos subutilizados e incluso abandonados, lo que derivó en su degradación física, económica y social.

Acudiendo a las entidades encargadas del tema en BA (Secretaría de Desarrollo Urbano - Buenos Aires Ciudad SEDCU, 2022) y organizaciones no gubernamentales que han tratado el tema tales como Arquitectos Sin Fronteras – Argentina (2015), se reconocen entre las principales APD categorizadas como objeto de procesos urbanos de regeneración, renovación o revitalización en la ciudad el Microcentro y áreas vecinas (Algunos sectores o edificaciones en los Barrios San Nicolas y Moserrat), los barrios La Boca, Barracas y Villa 31 (que han venido siendo objeto de diversas iniciativas de regeneración urbana pero que siguen siendo marginales y limitadas a las zonas turísticas), Barrio San Telmo y antiguos distritos industriales del sur de la ciudad tales como Chacarita, Villa Crespo y Parque Patricios.

Un caso particular a enunciar en este apartado es el de Puerto Madero, barrio de la Comuna 1 de BA que actualmente oferta el costo de suelo más alto de la ciudad pero que para llegar a este punto debió transitar a lo largo de su historia por diversos y

complejos procesos que le permitieron pasar de ser un puerto obsoleto y abandonado y una gran isla (cerca de 350 hectáreas) artificial ganada a la costa del rio de la Plata mediante diques, igualmente inutilizada, a ser uno de los ejemplos considerados como representativos y exitosos como ejercicio de revitalización urbana, que logro reciclar edificaciones industriales para reconvertirlas en bloques de viviendas y comercio altamente apetecidos por tradicionales y nuevos residentes de la ciudad. Este proyecto se estudia en los siguientes capítulos del trabajo.

En BA también se identifican dificultades para cuantificar con exactitud las áreas susceptibles de proceso de renovación, revitalización, regeneración, reciclamiento o similares, principalmente por la complejidad y dinamismo de esta problemática, lo cual implica, por ejemplo, sobreposición de intervenciones o fragmentación en su formulación o realización, sin embargo, es factible realizar una estimación de esta superficie basada en las fuentes citadas en la tabla a continuación (ver tabla 7):

Área intervenida	Antecedentes e intervenciones	Superficie aprox. km2	Fuente
Distritos Económicos (Tecnológico, de Diseño, Audiovisual, de las Artes) Reconversión de usos del suelo, promoviendo el reciclaje de edificios existentes y la construcción nueva para atraer nuevas empresas y comercios			
Distrito Tecnológico (Parque Patricios)	Centro de promoción, desarrollo, innovación y conocimiento que alberga empresas (TICs)	3,28	https://buenosaires.gob.ar/distrito-tecnologico
Distrito de Diseño (Barracas)	Promueve el desarrollo de industrias a partir de los sectores ligados al diseño, como factor de competitividad en la economía	1,00	https://www.cuerocima.com.ar/conoce-el-distrito-de-diseno-en-barracas/
Distrito Audiovisual	Fomentar la instalación de empresas de la industria audiovisual - abarca los barrios porteños de Palermo, Chacarita, Villa Ortúzar, Paternal y Colegiales	9,24	https://buenosaires.gob.ar/distritos-economicos-de-la-ciudad/distrito-audiovisual https://www.cideu.org/proyecto/distrito-audiovisual-buenos-aires/
Distrito de las Artes (La Boca)	Recuperación de tejidos urbanos y edificios históricos para un centro de promoción y desarrollo de espacios de creación, producción y difusión cultural	4,29	https://buenosaires.gob.ar/desarrolloeconomico/subsecretaria-de-politicas-productivas/distrito-de-las-artes
Grandes Proyectos Urbanos y Predios Ferrocarrilarios / Portuarios en Reciclamiento / Renovación Reconversión de espacios portuarios e industriales abandonados o en desuso			
Puerto Madero	Ttransformar el antiguo puerto en desuso para su integración con la Ciudad - Caso íconico y paradigmatico en BA - continua en proceso desde hace 35 años	1,7	https://buenosaires.gob.ar/gobierno/corporacion-antiguo-puerto-madero https://puertomadero.com/nuevo-sitio/cpm/
Parque de la Innovación	Aprovechar predios de lo que fuera la Ciudad Deportiva de Boca / Tiro Federal pats instalarán oficinas, un polo comercial, universidades y edificios de viviendas.	0,12	https://parqueinnovacionba.com/
Catalinas Norte I y II	Nuevo distrito que enfatiza la conectividad y espacios verdes en el corazón de la Ciudad, próximo a la costa.	0,29	https://www.argentina.gob.ar/bienesdelestado/ventasyconcesiones/ventas-bienes-inmuebles/catalinas-norte-parcela-2
Estaciones Ferroviarias y su entorno Recuperación de las estaciones y el entorno de las 7 estaciones centrales de ferrocarril de BA			

Retiro, Constitución, Liniers y otras	Modernización de estaciones con redensificación, revitalización de sus entornos y reciclamiento de viejas estructuras	4,25	http://www.arcondebuenosaires.com.ar/estacion-retiro.htm
Renovación y Revitalización del Microcentro y Áreas Comerciales Planes para peatonalizar calles, mejorar el espacio público y promover nuevos usos en el área central			
Plan Microcentro	Revertir el deterioro de la zona, recuperar su carácter e importancia original y permitir que vuelva a ser un lugar de encuentro para sus ciudadanos.	1,5	https://buenosaires.gob.ar/noticias/el-plan-microcentro-en-numeros
Corredores Comerciales	Calle Florida, Av. Corrientes, Av. Callao y otras: revitalización de calles comerciales a través de mejoras en el espacio público, fachadas y promoción de la actividad.	0,1	https://www.eldestapeweb.com/economia-finanzas/locales-comerciales/principales-corredores-comerciales-en-caba-registran-alta-demanda-y-suba-de-precios-2024168250
Proyectos de Regeneración Urbana en Barrios Vulnerables Integración social y urbana que forma parte del Proyecto de Transformación Urbana del AMBA			
Barrio 31 - Padre Mujica - Programa Barrio 31	Mejorar el acceso a servicios básicos seleccionados y vivienda adecuada en barrios vulnerables seleccionados	0,4	https://buenosaires.gob.ar/sites/default/files/media/document/2022/06/02/9039c680ac8a35f61dee5445a7042603eff7fa87.pdf
Barrio Rodolfo Ricciardelli (1-11-14)	Mejoramiento integral	0,45	https://vivienda.buenosaires.gob.ar/integracion/barrio-ricciardelli#top
Barrio 20 (Villa Lugano)	Mejorar conectividad y accesibilidad dentro del barrio con el resto de la ciudad y esponjamiento de cada una de las manzanas	0,15	https://vivienda.buenosaires.gob.ar/integracion/barrio-20#top
Otros Barrios	Playón de Chacarita, Rodrigo Bueno, Camino de Sirga, Barrio 15 y Carrillo y Lacara	0,10	https://vivienda.buenosaires.gob.ar/integracion/rodrigo-bueno#top
Reconversión de Áreas Residuales y Espacios Públicos Transformación de espacios subutilizados o degradados en nuevos parques o plazas			
Parque de la Estación (Almagro-Balvanera)	Reciclamiento de un predio ferroviario residual para un parque lineal y un centro cultural	0,015	https://buenosaires.gob.ar/desarrollourbano/noticias/los-vecinos-de-almagro-y-balvanera-van-poder-disfrutar-de-un-nuevo-espacio
Parque Lineal del Bajo (Paseo del Bajo)	Reconfiguración integral de la zona del Bajo porteño - Nuevo pulmón verde con espacios para uso público	10	https://buenosaires.gob.ar/desarrollourbano/desarrollo/parque-del-bajo
TOTAL, ESTIMADO		36,9	
ÁREA URBANA DE CABA		205,9	
% DE ÁREA "R" RESPECTO AL URBANA DE CABA		17,9%	

Tabla 7. Estimación de áreas susceptibles de reciclamiento, renovación, regeneración, etc. en CABA
Fuente: Elaboración propia a partir de fuentes citadas

La tabla 8 muestra las áreas urbana y metropolitana de BA contrastadas con el área definida para tratamientos de regeneración, renovación o revitalización, acudiendo a los datos disponibles para 2023-2024. De igual forma, se muestra (ver Figura 16) el porcentaje aproximado de áreas reconocidas bajo este tratamiento en las políticas de planificación urbana de BA. Se mapean también (ver Figura 17) estas áreas en el territorio, sobreponiendo las épocas de desarrollo o de la ciudad, tal como se describe en el cuadro de convenciones.

BA	km2	%
Área Metropolitana de Buenos Aires: (Área Ciudad Región)	13285,0	100%
Área Metropolitana de Buenos Aires sin incluir CABA	13079,1	98%
Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) (Área Urbana)	205,9	2%
CABA - Para considerar sólo en área urbana al calcular el área RE	205,9	100%
CABA (Área Urbana) sin incluir área R	169,0	82,1%
Áreas susceptibles de "RE"	36,9	17,9%

Tabla 8. Áreas (Km2) BA respecto a las APD reconocidas como de reciclamiento, renovación, regeneración, etc.
Fuente: Elaboración propia a partir de las fuentes citadas en las tablas 4 y 7.

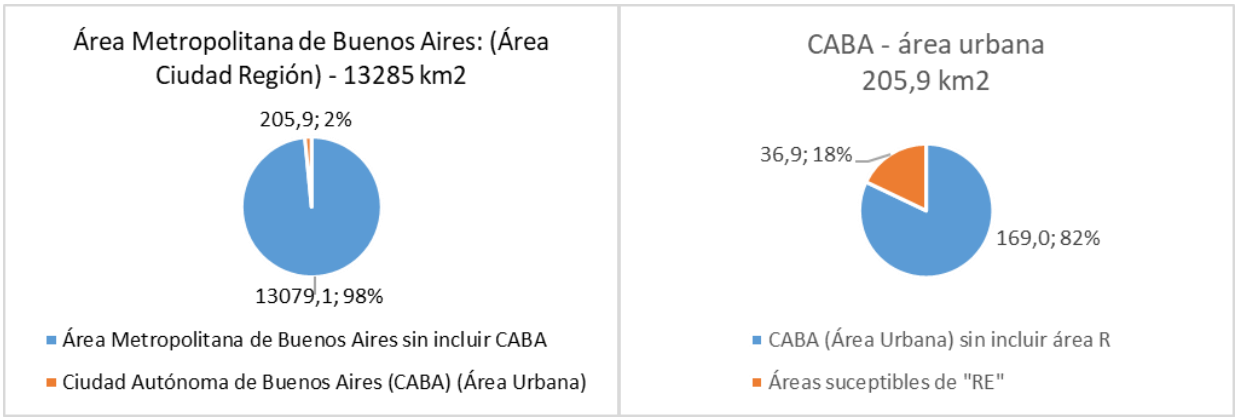


Figura 16. Porcentaje de áreas Tratamiento de reciclamiento, renovación, regeneración, etc. en CABA
Fuente: Elaboración propia a partir de las fuentes citadas en las tablas 4 y 7.

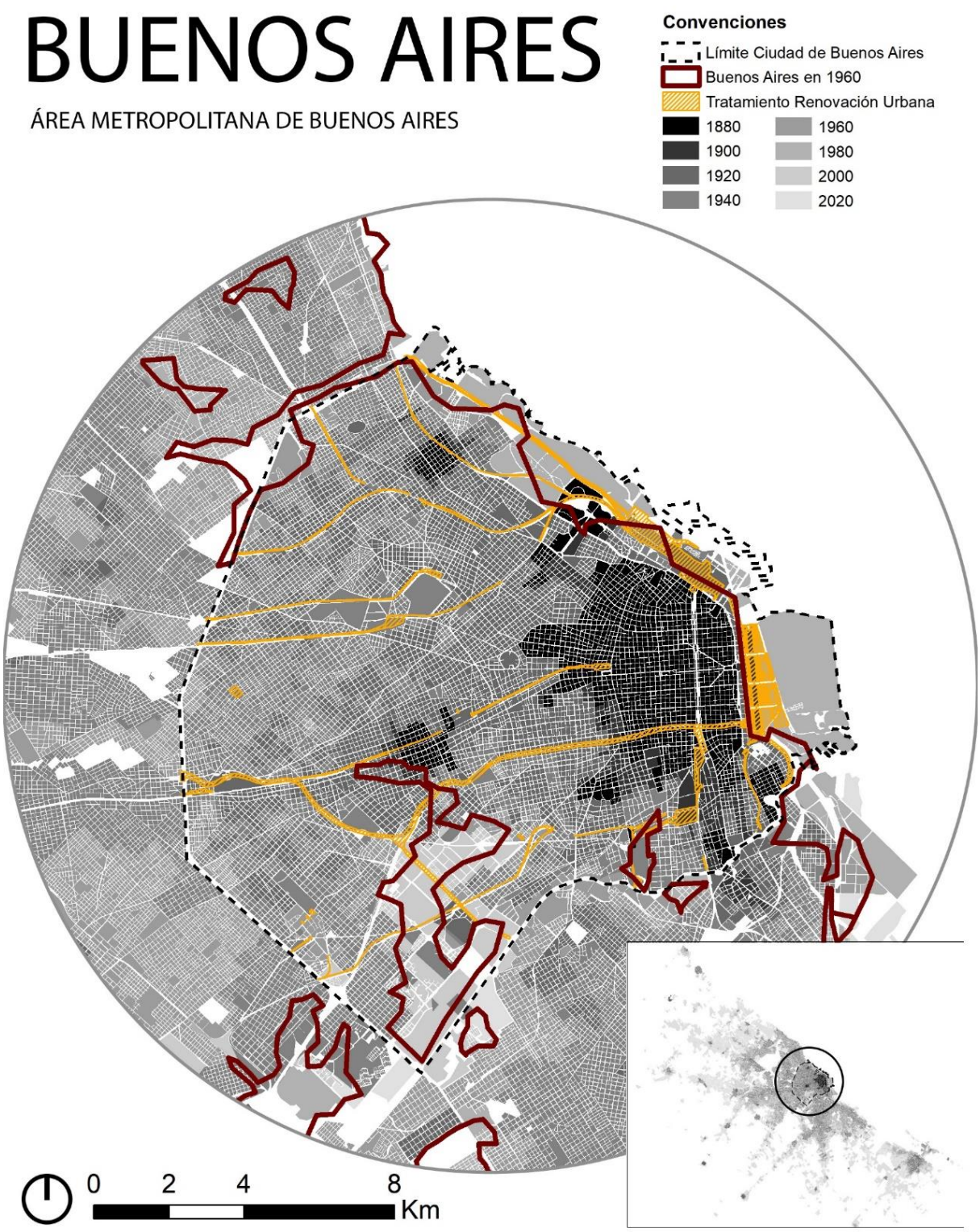


Figura 17. APD reconocidas como de reciclamiento, renovación, regeneración, etc. en APD de CABA.
Fuente: Elaboración propia a partir de las fuentes citadas en tablas 4 y 7.

3.2.4. Singularidades de las APD en RJ

En cuanto a las singularidades del surgimiento de las APD en RJ, siguiendo a autores referentes para este caso como Mauricio de Almeida Abreu (1997), se puede observar que se trata de un fenómeno complejo determinado, entre otros aspectos, por la vasta extensión y accidentada topografía de la ciudad, propia del margen occidental de la Bahía de Guanabara entre Copacabana e Itaipú. De igual forma, es importante tener en cuenta que se presenta allí sobreposición de diversos procesos históricos y políticos que han sido determinados por aspectos como la marcada estratificación y segregación socioespacial del Área Metropolitana y las políticas públicas características de cada fase de desarrollo de la formación económica y social de Brasil.

Es así como en RJ inicialmente se da una concentración de actividades económicas y administrativas en la zonas centrales y pericentrales, muy ligadas a toda la actividad portuaria y comercial, que impulsaron un intenso desarrollo y la valorización inmobiliario pero, justamente debido ello y a la posterior expansión de la ciudad, más bien acelerada y desordenada, hacia sectores como la Baixada Fluminense y la Zona Norte, sumado a la poca inversión en mantenimiento y a la débil generación e implementación de políticas para recualificar el tejido urbano central y pericentral consolidado, fueron generando fenómenos de obsolescencia y deterioro físico y social en edificaciones y el entorno urbano en general, especialmente en los barrios tradicionales. Como consecuencia se presentan fenómenos de migración de la población hacia otros sectores de la ciudad, generando abandono progresivo de estos sectores que, a la postre, terminan por convertirse en APD.

Este fenómeno de migración de los habitantes hacia otras zonas de la ciudad tiene igualmente diversos matices, pero, siguiendo a Gustavo de Oliveira Figueiredo (2017) se evidencia como la ocupación de RJ es reflejo de las históricas contradicciones y luchas internas de la propia sociedad brasileña y cómo reacciona en búsqueda de mejores condiciones de vida, de manera que se puede señalar como esto se asocia a la búsqueda de ofertas de vivienda más asequible por parte de la población de menores ingresos económicos, que se dirigen hacia las crecientes favelas en las periferias y zonas montañosas; mientras que para la población con ingresos económicos medios y altos, se busca más bien alejarse de las zonas en proceso de degradación para procurar mejores condiciones de calidad de vida. Sin embargo, algunos sectores de la población de menores ingresos económicos se ven obligados (ante la falta de recursos y alternativas mejores) a mantenerse en las zonas en proceso de degradación, pese a las difíciles condiciones y a la problemática social y ambiental creciente allí.

Para el caso de RJ, instituciones como el Instituto Pereira Passos de la Prefeitura do Rio, reconocen en sus políticas de planificación urbana entre las principales APD, objeto de intervenciones de renovación, revitalización o regeneración urbana, sectores como el Centro Histórico de la Ciudad que, pese a su importancia y el carácter patrimonial de algunas zonas, debe enfrentar problemas como el abandono y la subutilización de edificaciones de vivienda y otros usos (comercial, industrial, etc.), el hacinamiento ocasionado por la conversión en inquilinatos de antiguas casonas o edificios de vivienda (edificios arrendados por habitaciones a familias numerosas y de muy bajos recursos), degradación de su espacio público, pérdida de su vocación residencial.

De igual forma zonas como Leopoldina, ubicada al norte de la ciudad, que agrupa barrios como Manguinhos, São Cristóvão y Benfica, antiguamente caracterizados por su vocación predominantemente industrial, pero que progresivamente, debido al desplazamiento de esta actividad a otras zonas de la ciudad, fueron justamente desindustrializándose, y, como consecuencia, cayendo en procesos de degradación. Un caso particular es el del barrio Santa Teresa, ubicado en la colina central de RJ, y caracterizado por su fuerte identidad cultural y por su arquitectura patrimonial, sin embargo, ha venido enfrentando desafíos para preservarse, recuperar una parte de su infraestructura que se ha venido debilitando y la necesidad de articular un turismo responsable y sostenible, a la vez que evitar fenómenos como la gentrificación.

Un caso importante para destacar aquí es el de la Zona Portuaria, tradicionalmente epicentro de actividades económicas comerciales e industriales, fue cayendo en el tiempo en un proceso de obsolescencia que condujo a amplias zonas a la decadencia y el abandono. Este proceso es más bien generalizado en toda la zona, sin embargo, con motivo de los Juegos Olímpicos celebrados en RJ en 2016, se realiza el amplio proyecto llamado “Porto Maravilha”, con el objetivo de revitalizar parte de este sector, atrayendo nuevos inversores y residentes, a la vez que preservando parte del patrimonio allí presente. Este proyecto se estudia en los siguientes capítulos.

Se hace recurrente en estas 5 MGL-LA la dificultad de contar con un dato exacto de las áreas reconocidas como susceptibles de reciclamiento, renovación, regeneración, etc., sin embargo, es factible realizar una estimación, a partir, fundamentalmente de las fuentes oficiales y otras complementarias. Para el caso de RJ, la siguiente tabla (ver tabla 9) muestra el resultado de esta estimación:

Área intervenida	Antecedentes e intervenciones	Superficie aprox. km2	Fuente
Operación Urbana en zonas portuarias			
Operación Urbana Porto Maravilha	Restaurar la infraestructura urbana, el transporte, el medio ambiente y el patrimonio histórico y cultural de la Región Portuaria. mejorar las condiciones de las viviendas y atraer nuevos residentes. Realizada a propósito de los JJ. OO. y Paralímpicos de Río 2016, como centro de entretenimiento, cultura y ocio para "transformar la ciudad en la capital de la innovación y la tecnología LA".	5,0	https://www.ccpar.rio/projeto/porto-maravilha/operacao-urbana/ https://landscape.coac.net/recuperacion-del-frente-maritimo-de-rio-de-janeiro-orla-prefeito-luiz-paulo-conde https://es.prefeitura.rio/desenvolvimento-urbano-e-economico/porto-maravilha-um-polo-de-inovacao-e-moradia-na-regiao-central-do-rio/ https://www.archdaily.cl/cl/806632/urbanizacion-de-la-orla-prefeito-luiz-paulo-conde-boulevard-olimpico-b-plus-abr-backheuser-e-riera-arquitetura
Programa Morar Carioca / Reurbanização de Favelas Infraestructura urbana, conectividad vial, alumbrado público, recolección de basura, ocio y paisajismo			
Beneficia 29 zonas Áreas de Especial Interés Social (Favelas)	Mejoras de infraestructura para más de 20.000 viviendas - 80 mil personas Acciones de regularización de tierras	10,0	https://es.prefeitura.rio/habitacao/programa-morar-carioca-beneficia-29-areas-da-cidade-com-melhorias-de-infraestrutura/
Renovación y Revitalización de Áreas Centrales y Ejes Turísticos (Zona Sul y Centro)			
Programa Reviver Centro - Plan de recuperación urbana, cultural, social y económica de la región central	Atraer nuevos residentes, aprovechando edificios y terrenos existentes que han estado vacíos durante décadas en una región de la ciudad con abundante infraestructura y patrimonio cultural. Creación de nuevas zonas verdes, el fomento de la movilidad urbana limpia y la activación del espacio público a través del arte también forman parte del proyecto. Abarca Rua do Ouvidor, Largo da Carioca	0,5	https://carioca.rio/servicos/reviver-centro/ https://reviver-centro-pcrj.hub.arcgis.com/
Mejoramiento y Revitalización de Espacios Turísticos	Orla de Copacabana, Ipanema Intervenciones frecuentes para revitalizar y mantener estas zonas de especial ínteres económico	0,5	https://www.ccpar.rio/projeto/porto-maravilha/operacao-urbana/
Grandes Equipamientos y Entornos Olímpicos (Região de Barra da Tijuca, Deodoro) Construcción de infraestructura y equipamientos para los JJ. OO. 2016 - renovación y regeneración urbana en sus entornos			
Parque Olímpico da Barra da Tijuca	Transformar el espacio en un centro de ocio, cultura, deporte y negocios.	1,2	https://diariodorio.com/plano-de-roberto-medina-para-o-parque-olimpico-da-barra-trava-na-camara-e-votacao-e-adiada/ https://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/4279306/4105726/Linhadotempo3anosparaosJogos.pdf
Complejo Deportivo de Deodoro	Construcción y rehabilitación de diversas instalaciones deportivas	2,0	https://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/6616925/4178817/RelatorioPrestacaodeContas.pdf https://www.archdaily.com.br/br/01-5642/complexo-esportivo-de-deodoro-bcmf-arquitetos
Proyectos de Renovación de Antiguas Zonas Industriales (Zona Norte) Reconversión de antiguas zonas industriales			
Varios proyectos	Por ejemplo, reconversión de terrenos ferroviarios o industriales en el entorno de la Estación Leopoldina o São Cristóvão	1,0	-
TOTAL, ESTIMADO		20,2	-
ÁREA URBANA DE RJ		1200329,0	-
% DE ÁREA "R" RESPECTO AL URBANA DE RJ		0,002%	

Tabla 9. Estimación de áreas susceptibles de reciclamiento, renovación, regeneración, etc. en RJ
Fuente: Elaboración propia a partir de fuentes citadas

Por su parte, la tabla 10 muestra las áreas urbana y metropolitana de RJ contrastadas con el área definida para tratamientos de regeneración, renovación o revitalización, acudiendo a los datos disponibles para 2023-2024. De igual forma, se muestra (ver Figura 18) el porcentaje aproximado de áreas reconocidas bajo este tratamiento en las políticas de planificación urbana de RJ. También se mapea (ver Figura 19) estas áreas en el territorio, sobreponiendo las épocas de desarrollo o de la ciudad, tal como se describe en el cuadro de convenciones.

RJ	km2	%
Región Metropolitana de Río de Janeiro: (Área Ciudad Región)	5317067,0	100%
Región Metropolitana de Río de Janeiro sin incluir área urbana RJ	4116738,0	77%
Rio de Janeiro (Área Urbana)	1200329,0	23%
Rio de Janeiro (Área Urbana) - Para considerar al calcular el área RE	1200329,0	100%
Rio de Janeiro (Área Urbana) sin incluir área RE	1200308,8	100%
Áreas susceptibles de "RE"	20,2	0,002%

Tabla 10. Áreas (Km2) RJ respecto a las áreas de reciclamiento, renovación, regeneración, etc.
Fuente: Elaboración propia a partir de las fuentes citadas en tablas 4 y 9

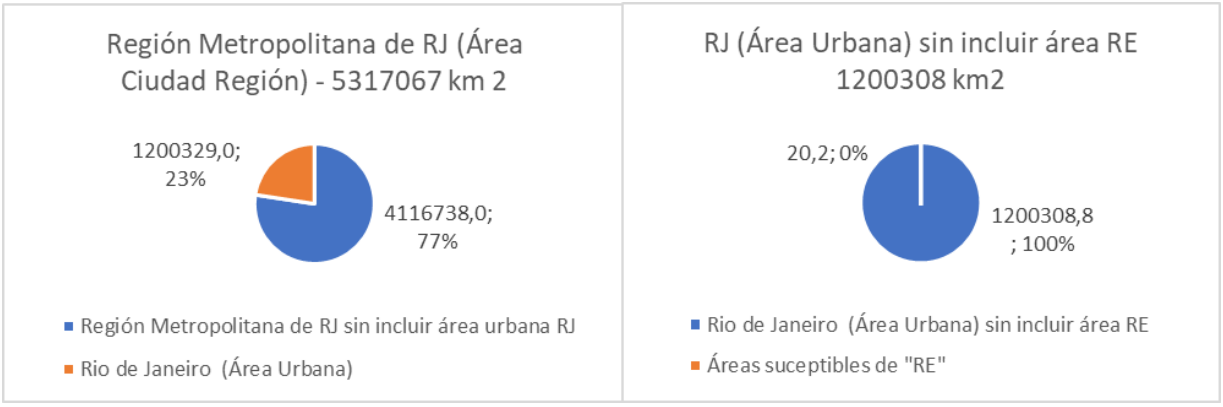


Figura 18. Porcentaje de áreas Tratamiento de Reciclamiento en RJ
Fuente: Elaboración propia a partir de las fuentes citadas en tablas 4 y 9.

Para el caso de RJ, llama la atención el bajo porcentaje de áreas susceptibles de "RE" respecto al total del área urbana, sobre lo cual es pertinente subrayar en primer lugar que se trata de una ciudad caracterizada por su vasta extensión, accidentada topografía y la presencia de grandes franjas poco o nada construidas como playas (por ejemplo, Ipanema y Copacabana), sierras (por ejemplo, da Carioca, Pedra Bonita y Pedra da Gávea), morros (do Pão de Açúcar, da Urca, do Corcovado, Santo Amaro, da Posse, do Rangel, da Conceição, da Babilônia, Escada de Jacó, etc.) y florestas (por ejemplo, da Tijuca). También incide en este dato la limitada información disponible en las fuentes oficiales de la ciudad, de manera que, en la estimación aquí presentada, se incluyen particularmente las áreas que las políticas públicas de la ciudad reconocen como susceptibles de este tipo de intervenciones, dentro del tejido ya construido y consolidado, por tanto, no se incluyen estas zonas sin urbanizar.

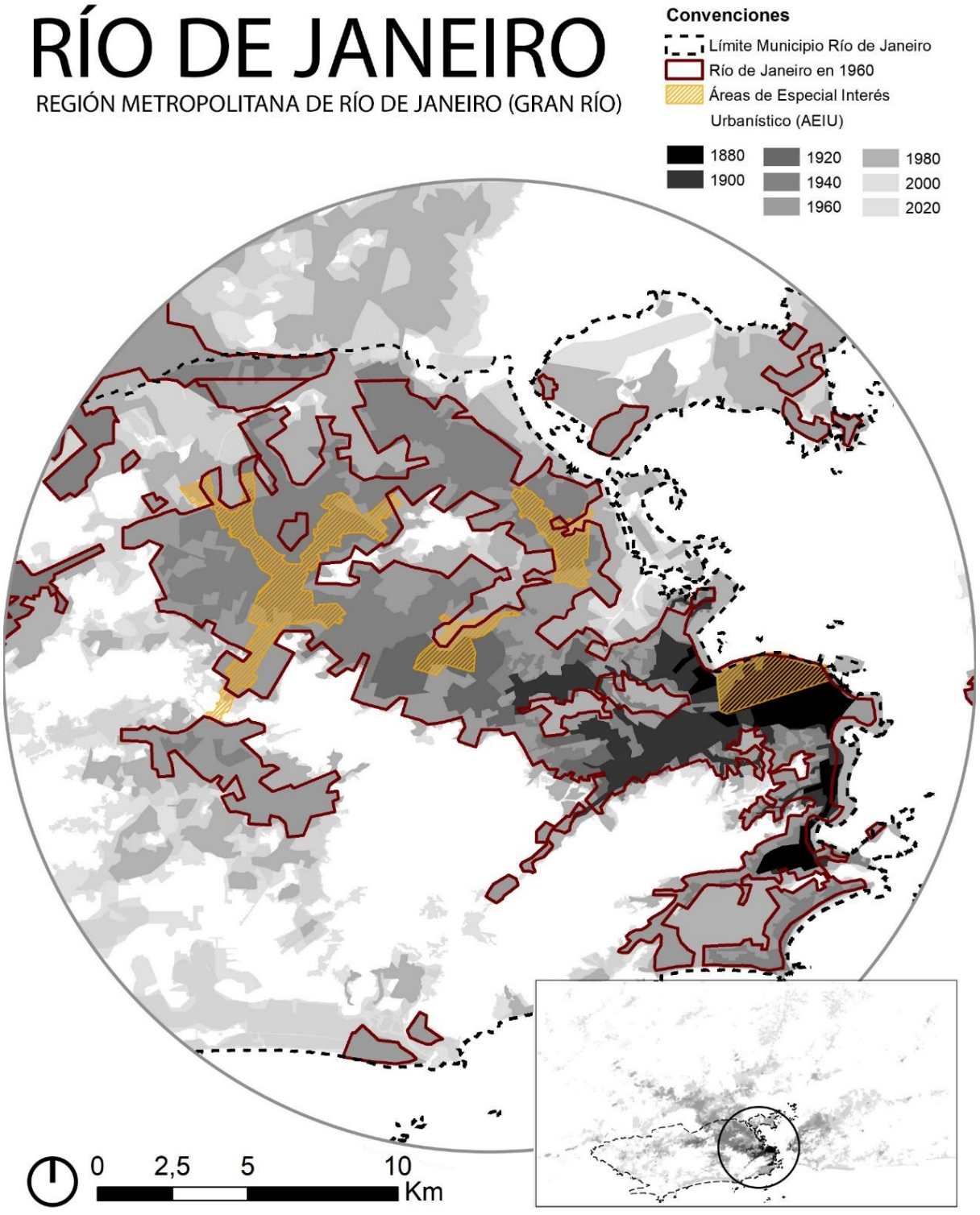


Figura 19. APD reconocidas como de Tratamiento de Revitalización y otros en APD de RJ.
Fuente: Elaboración propia a partir de las fuentes citadas en tablas 4 y 9.

3.2.5. Singularidades de las APD en BTA

En lo referido al surgimiento de APD en BTA también se identifican fenómenos complejos y multifactoriales que se relacionan de manera similar a los de las 3 ciudades anteriores, especialmente en cuanto a la concentración que se da inicialmente de actividades económicas, políticas, culturales y residenciales en la que hoy es la zona histórica central y pericentral de la ciudad; a lo que sigue, desde las primeras décadas del S. XX, un crecimiento acelerado y desbordado de la huella urbana, asociada al crecimiento demográfico que superaron la capacidad de gestión de los gobiernos de turno. De igual forma se evidencia debilidad en las políticas e inversión dirigidas a la preservación de sectores y edificaciones patrimoniales.

Como consecuencia, la ciudad crece especialmente hacia el norte, occidente y sur, a lo largo de los antiguos caminos que conducían a las afueras de la ciudad, generando conurbación progresiva con los municipios vecinos (Arango, 1993), bajo la doble lógica de, por un lado, una ciudad planificada a partir de las influencias del pensamiento promovido por el movimiento moderno en los CIAM, reconocible especialmente en la zonificación (zonning), la construcción de grandes infraestructuras tales como aeropuerto y red ferroviaria y la construcción de ciudadelas residenciales de grandes torres que aplican los principios propuestos por Le Corbusier (Dir. Del Castillo Daza, y otros, 2008); y, por otro, la ocupación irregular de suelos en las periferias por parte de los pobladores de menores ingresos socioeconómicos, para conformar por su propia cuenta barrios informales mediante autoconstrucción. Esta manera de crecimiento generó a su vez una marcada segregación socioespacial en la ciudad que también influye en los procesos de deterioro de algunos sectores específicos.

En ese contexto, algunos fenómenos específicos detonaron el surgimiento de APD, tales como la incorporación de infraestructuras como la Estación de la Sabana (1917), correspondientes a la red ferroviaria que llegaba a Bogotá desde todo el país, a una zona de la ciudad que originalmente tenía vocación residencial para las franjas de población de ingresos altos y medios, pero que con la confluencia de personas que transitaban por este sector, progresivamente fueron constituyéndose como centralidades en las que iban apareciendo inicialmente hoteles, comercio de mayor impacto e incluso, algunas actividades problemáticas como delincuencia y prostitución, deteriorando definitivamente los tejidos del barrio. Estos fenómenos expulsaron a los pobladores originales dejando a la deriva edificaciones con cierto valor arquitectónico, las cuales fueron convirtiéndose en inquilinatos y, en el tiempo, en lugar de actividades cada vez más nocivas.

Por su parte, el constante incremento del valor del suelo hizo también que se diera el fenómeno de desplazamiento de industrias hacia municipios vecinos u otras zonas de la ciudad, generando en algunos casos desindustrialización y, con ella, la degradación de estos sectores.

Otro aspecto que contribuyó a deteriorar tejidos hasta convertirlos en APD, originalmente destinados al uso residencial y comercial de bajo impacto, fue la incorporación y adaptación más bien improvisada de plazas públicas, como la de San Victorino y la Plaza España, para ser usados como mercados públicos, lo que atrajo una nueva dinámica económica y social que claramente afecto estas zonas debido a la aparición de comercios de mediano y alto impacto y otras actividades tales como prostitución y comercios ilegales, por ejemplo, de repuestos hurtados para vehículos. Aunque posteriormente estos mercados fueron reubicándose y organizándose en infraestructuras especializadas para este fin, sin duda, este proceso generó daños irreversibles en estos sectores.

Como consecuencia de estos y otros fenómenos, dentro de las políticas públicas de la ciudad y desde autoridades correspondientes tales como la Secretaría Distrital de Planeación, se reconocen, entre otras algunas zonas centrales y pericentrales como degradadas, por tanto, que requieren proceso de revitalización, por ejemplo, sectores periféricos de la Localidad de La Candelaria (especialmente sus bordes sur y occidental), que, pese a su carácter patrimonial y su intensa actividad turística, ha venido presentando problemáticas como la pérdida de su vocación residencial, gentrificación, deterioro de edificaciones, inseguridad, etc. haciendo necesario implementar políticas para equilibrar su preservación y la retención de residentes originales con las nuevas actividades tales como restaurantes, hoteles y equipamientos culturales (Secretaría Distrital de Planeación ; Secretaría de Hábitat , 2014).

También se reconoce el tejido aledaño a la Av. Jiménez, especialmente a la altura de San Victorino, tradicionalmente reconocido como un importante corredor comercial de la ciudad pero que ha venido sufriendo de fenómenos de inseguridad y violencia, que han generado su deterioro. De igual forma las antiguas zonas industriales de localidades como los Mártires y Puente Aranda, sometidas a presiones en los costos del suelo y a la insuficiencia en la capacidad de sus tejidos para alojar actividades de alto impacto, a lo que se suman múltiples problemáticas como delincuencia y prostitución, que han generado el desplazamiento de los pobladores originales, así como la desindustrialización.

Las localidades de los Mártires y Santafé, son de las más afectadas por este fenómeno de APD, evidenciando significativos problemas de deterioro físico, tugurización y

complejas problemáticas sociales (violencia, delincuencia, prostitución, etc.); siendo, por tanto, objeto de numerosas intervenciones en procura de su revitalización. Se ubican allí intervenciones como las del Parque Tercer Milenio, El Bronx Distrito Creativo y San Bernardo, las cuales se analizan más adelante dentro del presente trabajo.

Como se evidencia, el tema de las APD y ACD en BTA es complejo debido esencialmente a su dinámica cambiante, por tanto, ser un fenómeno en permanente transformación, acentuado por la gran cantidad de obras de alto impacto en curso actualmente y desde hace ya un tiempo significativo, por ejemplo, la Primera Línea del Metro de la ciudad. Al respecto, se debe reconocer que los gobiernos recientes de la ciudad han procurado contar con información detallada para definir su seguimiento y manejo específico, especialmente mediante su Plan de Ordenamiento Territorial y la gestión de entidades como la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano (RenoBo, 2025), sin embargo, dadas sus singularidades es difícil determinar con precisión un dato exacto del área susceptible de actuaciones de renovación, revitalización, regeneración, reciclamiento o similares actualmente presentes en la ciudad, por tanto, se presenta en la siguiente tabla (ver tabla 6) una estimación de esta superficie basada en las fuentes citadas en la columna de la derecha:

Área intervenida	Antecedentes e intervenciones	Superficie aprox. km2	Fuente
Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) Instrumento de gestión de los bienes de interés cultural			
Centro de Bogotá	Delimitado en 3 localidades: Los Mártires, Santa Fe y La Candelaria actualmente, en el polígono del instrumento adoptado viven aproximadamente 56.000 personas. (DANE 2018)	8.35	https://idpc.gov.co/pemp/plan-especial-de-manejo-y-proteccion-del-centro-historico-de-bogota/
Teusaquillo	Delimitado por la Secretaría de Cultura, Recreación y Deporte (SCRD), se individualizaban los Sectores de Interés Cultural (SIC) por los barrios Palermo, Santa Teresita, La Magdalena, y Armenia. Así mismo, se re-delimitaba el SIC de La Soledad aumentando su área a la totalidad del barrio.	1.84	https://idpc.gov.co/PEMP/Teusaquillo/2023/09_DTS_Sintesis_de_diagnostico.pdf https://idpc.gov.co/PEMP/Teusaquillo/2023/07_Presentacion_sintesis.pdf
Parque Nacional Enrique Olaya Herrera	Declaratoria como bien de interés cultural del ámbito nacional otorgada mediante el Decreto 1756 de 1996, reconoció valores históricos, arquitectónicos, documentales y ambientales que éste posee en su parte baja. Dicha declaratoria se encuentra sustentada en dos aspectos: primero, en que es el primer Parque proyectado a escala urbana para la ciudad, que se mantiene como hito urbano y como punto de encuentro de la población capitalina; y segundo, en que su diseño mezcla los conceptos de los jardines francés, inglés y japonés.	3.42	https://drive.google.com/file/d/18_TPY3xkoczXSrZJxVvL37XCf80n1Dr7/view

PROYECTOS GESTIONADOS POR LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO (RENOBO) operador de proyectos de revitalización urbana de Bogotá			
Centro Internacional de Comercio Popular San Victorino.	En 1998, la Administración Distrital adoptó (Decreto 880), el programa de Renovación Urbana para la recuperación de los barrios San Bernardo, Santa Inés y su área de influencia, que acoge proyectos como Voto Nacional – La Estanzuela, San Bernardo - Tercer Milenio y el Centro Internacional de Comercio Mayorista San Victorino, con el propósito de revitalizar las zonas más deterioradas del centro de Bogotá y mejorar las condiciones de vida de los habitantes y visitantes a la zona.	0.02	https://RenoBo.com.co/es/proyectos/centro-internacional-de-comercio-mayorista-san-victorino
Ciudadela El Porvenir y El Porvenir	Entre 1997 y 2000 se dio inicio al desarrollo de estas ciudadelas, ubicadas en la localidad de Bosa. Esta iniciativa modificó el modelo de urbanización, que se venía dando en Bogotá para controlar los asentamientos de origen informal en las zonas periféricas de la ciudad y mejorar la calidad de vida de sus residentes y visitantes. La Ciudadela El Porvenir es una pieza clave en la consolidación del borde sur-occidental de Bogotá	1.31	https://RenoBo.com.co/es/proyectos/el-porvenir
Parcial de Renovación Urbana del Proyecto del Voto Nacional-La Estanzuela	Transformación profunda del corazón de Bogotá. Un proyecto que reimagina y resignifica el antiguo Bronx —un lugar que fue símbolo de exclusión y dolor— como el nuevo epicentro de la creatividad, la memoria, el arte y la innovación en Colombia. Se trata del primer distrito creativo inducido del país, liderado por la Fundación Gilberto Álzate Avendaño (FUGA) en convenio con RenoBo. Incluye el Centro de Talento Creativo Multicampus y la Alcaldía de los Mártires	0.03	https://RenoBo.com.co/index.php/es/proyectos/bronx-distrito-creativo https://bogota.gov.co/mi-ciudad/plan-parcial-voto-nacional https://www.archdaily.co/co/923611/barrio-bronx-en-bogota-un-proyecto-de-renovacion-para-transformarlo-en-distrito-creativo
PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA GESTIONADOS ANTE SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN DE BOGOTA D.C.			
44 PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA	Instrumentos que busca la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo (Art. 373, Decreto 190 de 2004 - Compilación POT). Se encuentran registrados 44 planes parciales en diferentes estados de desarrollo o planeación. Para el área total se toma un promedio de 73 Hct por cada uno. Se reseñan algunos de los más notorios: Búfalo, Sagrado Corazón, Bavaria Fabrica, Avenida Colon, San Rafael, Corferias - EAAB, Benfor, Cartón de Colombia, Triangulo Bavaria, Calle 72, San Bernardo y SB Tercer Milenio, CAR Universidad Libre, Montevideo, Noa, Ecopetrol, Dispapeles, Voto Nacional – La Estanzuela, Pedregal, Proscenio, Ciudad CAN, Cafam y Otros.	37.23	https://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-renovacion-urbana/planes https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/guia_reparto_cargas_beneficios.pdf

Proyectos de renovación urbana para la movilidad sostenible Proyectos corredores verdes de movilidad			
Se desarrollan en torno a los componentes del espacio público para la movilidad y las redes de transporte dentro de las cuales se encuentra la infraestructura vial y de transporte del Distrito, con el objetivo de mejorar las condiciones urbanísticas y aprovechar las oportunidades generadas por la construcción y entrada en operación de los sistemas de transporte urbano. En el desarrollo de estos proyectos se debe aplicar criterios de desarrollo orientados al transporte sostenible -DOT- para mejorar las condiciones urbanísticas en la escala de proximidad. Para estos proyectos aplica la norma urbanística del tratamiento de Renovación Urbana y del área de actividad estructurante receptora de actividades económicas			https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=119582
Zonas de reserva vial de la Avenida Longitudinal de Occidente – ALO	Se consideran proyectos de renovación urbana para la movilidad sostenible en los cuales se pueden desarrollar infraestructura del espacio público para la movilidad y las redes de transporte urbano complementados con la dotación de soportes urbanos, de espacio público e infraestructura para servicios sociales y del cuidado, y en general para el desarrollo de otros motivos de utilidad pública.	0.45	https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=119582 https://bogota.gov.co/mi-ciudad/habitat/en-bogota-la-alo-va-y-se-hara-desde-la-calle-80-hasta-la-calle-153
Revitalización en el Ámbito del Cable Aéreo San Cristóbal, CASC Nodo de Equipamientos Altamira Nodo de Equipamientos La Gloria	El decreto 614 DE 2023. Anuncia la puesta en marcha del Proyecto con el propósito de mejorar las condiciones de transporte de personas que habitan en aquéllos sectores periféricos de la ciudad y que están caracterizados por presentar condiciones de accesibilidad complejas y falencias en la continuidad de las redes de transporte disponibles, así como para generar dinámicas socio-económicas, de renovación urbana, de inclusión y equidad social que mejoren la calidad de vida de los habitantes en los sectores intervenidos.	0.015	https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=124158 https://RenoBo.com.co/es/proyectos/manzanas-del-cuidado-altamira-y-la-gloria-cable-aereo-san-cristobal
Proyecto Integral de Revitalización Urbana del Cable Aéreo de Potosí (PIRCAP),	En sesión del 01 de diciembre del 2023 del Consejo de Gobierno de Bogotá, mediante Acta N° 58 se solicitó la Declaratoria de Importancia Estratégica para las vigencias futuras ordinarias del proyecto "Elaboración de estudios y diseños, gestión predial y obras demás intervenciones de espacio público y equipamientos priorizados por el Proyecto Integral de Revitalización que contemplan el Sistema de Transporte de Cable Aéreo Potosí (PIR CAP)" para los años 2025, 2026 y 2027 en el proyecto de inversión 7575 "Estudios y diseños de proyecto para el mejoramiento integral de barrios - Bogotá 2020 - 2024". Solicitud aprobada de manera unánime por la Alcaldía Mayor de Bogotá y el Gabinete Distrital.	0.053	https://secretariageneral.gov.co/sites/default/files/documentos_informacion_pe/2024-01/Acta_58_CG-1-12-2023.pdf https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.6993069&isFromPublicArea=True&isModal=False
TOTAL, ESTIMADO		53.2	
ÁREA URBANA DE BTA		478.0	
% DE ÁREA "R" RESPECTO AL URBANA DE BTA		11.1%	

Tabla 11. Estimación de áreas susceptibles de reciclamiento, renovación, regeneración, etc. en BTA
Fuente: Elaboración propia a partir de fuentes citadas

A continuación, la tabla 12 muestra las áreas urbana y metropolitana de BTA contrastadas con el área definida para renovación urbana, acudiendo a los datos disponibles para 2023-2024. De igual forma, se muestra (ver Figura 20) el porcentaje aproximado de áreas reconocidas bajo este tratamiento en las políticas de planificación urbana de BTA. Se mapean estas áreas en el territorio (ver Figura 21), sobreponiendo las épocas de desarrollo o de la ciudad, tal como se describe en el cuadro de convenciones.

BTA	km2	%
Región Metropolitana Bogotá + Cundinamarca: (Ciudad Región)	23993,22	100%
BTA Distrito Capital (Área Total)	1636,35	7%
BTA DC (Área Total Urbana + Sumapaz)	1636,35	100%
El 29% de BTA es área urbana (sin contar Sumapaz)	478	29%
BTA DC (Área Urbana sin Sumapaz) - Sólo área urbana al calcular el área RE	478	100%
Áreas susceptibles de "RE"	53,2	11,1%

Tabla 12. Áreas (Km2) BTA respecto a las APD reconocidas como de Tratamiento Renovación.
Fuente: Elaboración propia a partir de las fuentes citadas en la tabla 2

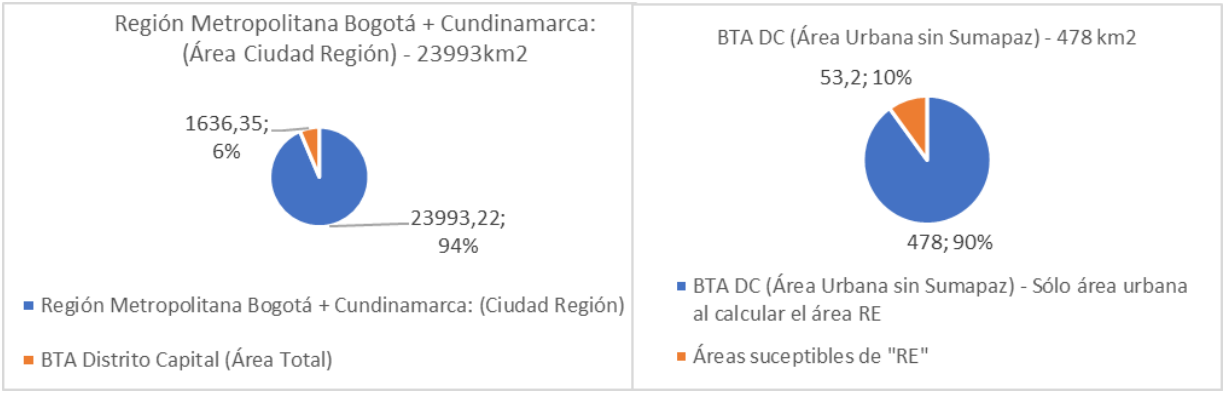


Figura 20. Porcentaje de áreas Tratamiento de Renovación en BTA.
Fuente: Elaboración propia a partir de las fuentes citadas en las tablas 4 y 12.

En el caso de Bogotá, llama la atención el alto porcentaje de áreas susceptibles de proceso de revitalización que se reconocen en la actualidad, especialmente si se contrasta con lo significativos índices de crecimiento de la huella urbana. En conjunto, resulta un hecho tangible que se presenta una clara contradicción al favorecer mediante las políticas públicas a la ciudad extensa y dispersa cuando se cuenta con un número considerable de áreas que bien pueden aprovecharse para procurar un crecimiento de la densidad bajo un modelo de ciudad compacta, idea que ha venido ganando espacio en las últimas administraciones de la ciudad.

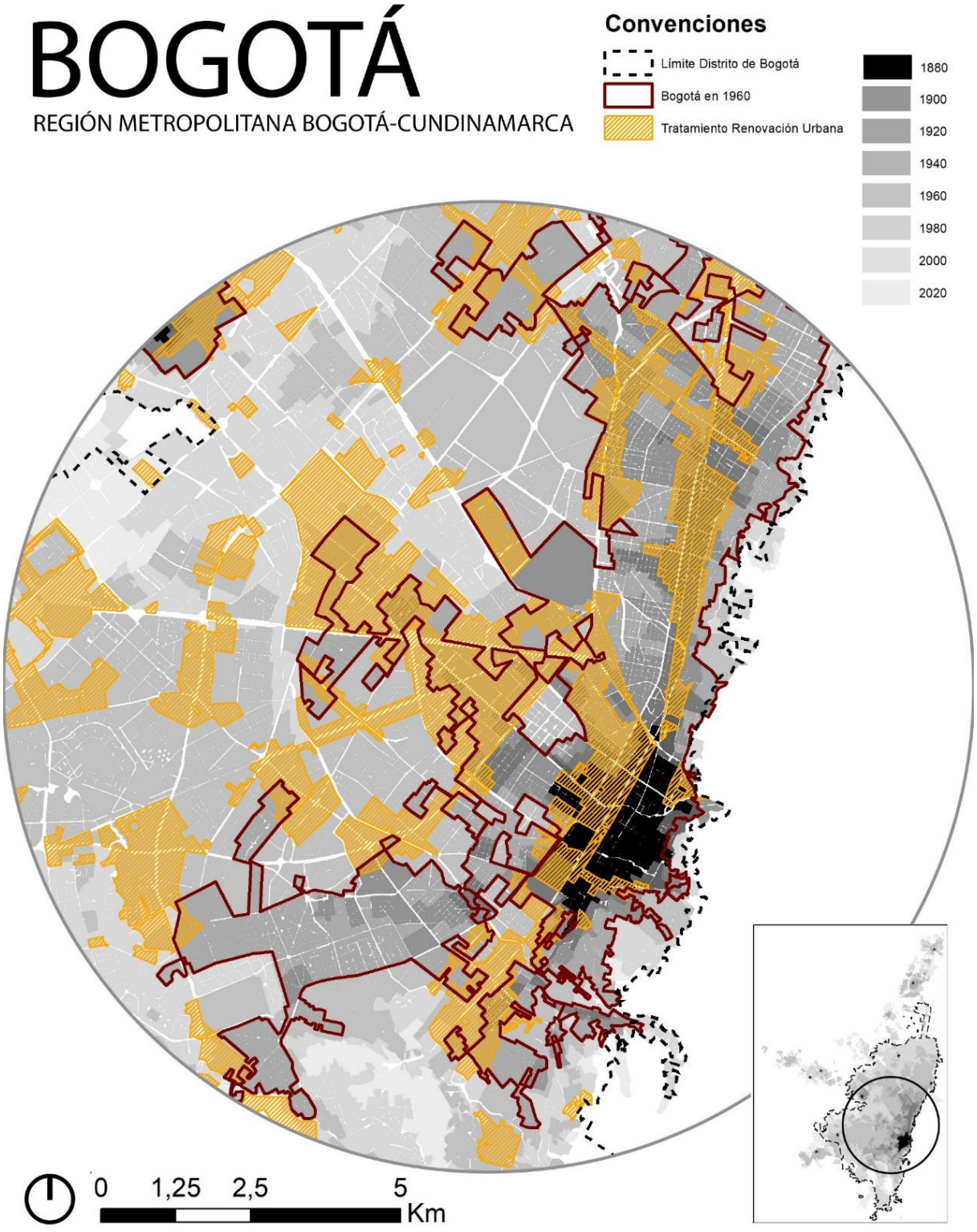


Figura 21. APD reconocidas como de Tratamiento de Revitalización y otros en APD de BTA.
Fuente: Elaboración propia a partir de las fuentes citadas en tabla 2.

3.2.6. Singularidades de las APD en LMA

Para finalizar el presente apartado, en el caso de LMA se deben destacar como las principales singularidades en cuanto al surgimiento de APD que, coincidiendo con las ciudades anteriores, se presenta inicialmente una concentración de actividades comerciales, residenciales, sociales y políticas en el centro histórico de la ciudad, pero en el proceso de crecimiento acelerado de la ciudad en el S. XX, estas funciones se van desplazando a otras zonas de la ciudad por diversas razones, entre las cuales se debe señalar la migración de sus habitantes en búsqueda de mejores condiciones de calidad de vida por parte de las familias más adineradas y de ingresos medios, como respuesta a la cada vez más afectada condición de los tejidos y edificaciones en el centro histórico de la ciudad. Esto a su vez, se asocia a la falta de políticas e inversiones que permitieran preservar estos tejidos (arquitectónicos, urbanos, sociales, etc.).

En el caso de LMA el problema de la conformación de inquilinatos en antiguas casonas abandonadas por sus dueños originales o subutilizadas por sus inquilinos, usualmente precarizadas y tugurizadas, detonó además serios problemas jurídicos debido a la tenencia o posesión no legalizada de inmuebles por parte de numerosas familias de bajos ingresos económicos, lo que ha significado un reto importante al momento de emprender proyectos con miras a la recuperación de edificaciones y sus tejidos urbanos aledaños (Instituto Metropolitano de Planificación, 2024).

Entre las principales áreas que se reconocen como susceptibles de procesos de revitalización o regeneración urbana en el centro y el pericentro de la ciudad se deben nombrar, entre otras, el Centro Histórico, que pese a su carácter y alto valor patrimonial reconocido por la UNESCO (1991), presenta extensas zonas y edificaciones deterioradas, afectadas por tugurización, hacinamiento de sus habitantes e inseguridad.

De igual forma, se debe enunciar el sector del Cercado de Lima (barrios Cercado y Altos), que han experimentado incremento en la informalidad de actividades comerciales y residenciales, a lo que se asocian problemas de violencia e inseguridad, razón por la cual han sido objetos de iniciativas de renovación urbana que buscan rescatar su valor estratégico para la ciudad a la vez que mejorar las condiciones de calidad de vida de sus habitantes (Instituto Metropolitano de Planificación, 2024).

Debe mencionarse finalmente el sector de la Muralla, ubicada sobre los muros que en la época virreinal configuraron el borde del Centro Histórico de LMA mediante la construcción de una fortificación para proteger la ciudad colonial de ataques desde el exterior, estructura de la cual en la actualidad quedan pocos vestigios. Allí se han

presentado numerosos problemas que han generado proceso de degradación, frente a los cuales las autoridades locales han realizado interesantes procesos de regeneración y revitalización con la intención de recuperar para la ciudad estos tejidos urbanos a la vez que beneficiar a los grupos de habitantes que allí tiene sus viviendas, usualmente bajo condiciones críticas, extremadamente precarizadas debido a fenómenos de hacinamiento, inseguridad, segregación y marginalización. Se ubica allí, por ejemplo, el Conjunto La Muralla, que se estudia aquí más adelante, en el cual "(…) se propone la reconstrucción de un vecindario que ya tenía constituido un tejido social, y la densificación de sus edificaciones para obtener mayores y mejores espacios públicos, tanto hacia el interior del conjunto como en sus límites" (Rediviss - Red Iberoamericana de Vivienda Social Sostenible , 2024).

Como en los casos anteriores de las otras MGL-LA estudiadas, las áreas reconocidas como de reciclamiento, renovación, regeneración, etc. en LMA son de difícil cuantificación, sin embargo, es factible presentar aquí un dato aproximado, a partir de las fuentes citadas en la siguiente tabla (ver tabla 12).

Área intervenida	Antecedentes e intervenciones	Superficie aprox. km2	Fuente
Programa Municipal para la Recuperación del Centro Histórico de Lima (Prolima)	Patrimonio de la Humanidad (Unesco, 1991) Intervenciones de rehabilitación y regeneración en el Cercado de LMA - intervenciones diversas, por ejemplo, recuperación de fachadas, control de usos y mejoramiento de espacio público	4,0	https://www.construyendo.pe/noticias/construccion/inician-restauracion-de-170-inmuebles-en-el-centro-historico-de-lima/
Proyectos de Renovación Urbana Tipo tabula rasa parcial para recuperar distritos de alta densidad deteriorados			
Proyecto Río Verde (Cercado de Lima y Rímac)	Reconfiguración de áreas ribereñas del Rimac y reubicación de barrios para incorporar parques y nuevas vías	1,7	https://www.archdaily.pe/pe/983161/proyecto-especial-paisajistico-rio-rimac-un-corredor-verde-ecologico-como-oportunidad-para-la-regeneracion-urbana-de-lima
Proyectos de vivienda social en áreas centrales	Por ejemplo, el proyecto La Muralla y barrios como Altos, La Victoria. Intervenciones para densificación y sustitución de tugurios por edificios de vivienda social articulados en el tejido de la ciudad consolidada	1,0	https://es.scribd.com/document/341662803/Analisis-Conjunto-Residencial-La-Muralla
Corredores Viales y Proyectos de Transporte Masivo Intervenciones a lo largo de la Vía Expresa - Metropolitano para incorporar el sistema de transporte masivo y mejorar su entorno			
Corredores del Metropolitano de LMA (por ejemplo, Paseo de la República y Vía Expresa Grau)	Obras asociadas a la incorporación del Sistema de Transporte Masivo, con una franja de actuación de 30 m aprox. a lado y lado del corredor, cuya longitud es de cerca de 33 km,	2,0	https://metrolima.pe/metropolitano/ https://peruconstruye.net/2024/11/28/via-expresa-grau-corredor-que-unira-metropolitano-y-linea-1/
Línea 1 del Metro de Lima (Corredor)	Obras asociadas a la incorporación del Metro de LMA, generando una franja de actuación de 30 m aprox. a lado y lado del corredor, cuya longitud es de cerca de 35 km	2,0	https://metrolima.pe/linea-1/
Reciclamiento y Revitalización de Áreas Industriales en Desuso Reconversión de zonas industriales hacia usos residenciales, comerciales o de servicios			

Zonas de Barranco, Chorrillos, La Victoria (antiguas fábricas)	Diversos proyectos inmobiliarios que cambian la vocación a antiguas fábricas o terrenos industriales en desuso para nuevos desarrollos de uso mixto	0,4	https://munibarranco.gob.pe/portal/historia-de-barranco/
Programa Mejoramiento Integral de Barrios Mejorar la calidad de vida de la población, mediante la actuación coordinada y concurrente del Min. de Vivienda, Construcción y Saneamiento, los Gobiernos Locales y la Comunidad Barrial			
Barrios que requieren mejoramiento integral	Tipo de proyectos: Intervención Integral, Movilidad urbana (pistas y veredas), Puentes urbanos, Losa de usos múltiples, Parques y Plazas	3,0	https://www.gob.pe/institucion/pmib/institucional https://www.archdaily.pe/pe/980887/valora-nuestro-barrio-presenta-21-proyectos-de-mejoramiento-urbano-para-la-ciudad-de-lima
TOTAL, ESTIMADO		14,1	
ÁREA URBANA DE LMA		2672,3	
% DE ÁREA "R" RESPECTO AL URBANA DE LMA		0,5%	

Tabla 13. Estimación de áreas susceptibles de reciclamiento, renovación, regeneración, etc. en RJ
Fuente: Elaboración propia a partir de fuentes citadas

Respecto al caso de LMA, la tabla 13 muestra sus áreas urbana y metropolitana, contrastadas con el área definida para tratamientos de regeneración, renovación o revitalización, acudiendo a los datos disponibles para 2023-2024. De igual forma, se muestra (ver Figura 22) el porcentaje aproximado de áreas reconocidas bajo este tratamiento en las políticas de planificación urbana de LMA. Se mapean estas áreas (ver Figura 23) en el territorio, sobreponiendo las épocas de desarrollo o de la ciudad, tal como se describe en el cuadro de convenciones.

LMA	km2	%
Área Metropolitana de Lima (AML): (Área Ciudad Región)	2819,0	100%
Área Metropolitana de Lima sin incluir área urbana LMA	146,7	5%
Distrito de Lima (Área Urbana)	2672,3	95%
Distrito de Lima (Área Urbana) - Para considerar al calcular el área RE	2672,3	100%
Distrito de Lima (Área Urbana) - sin incluir área RE	2658,2	99,5%
Áreas susceptibles de "RE"	14,1	0,528%

Tabla 14. Áreas (Km2) LMA respecto a las áreas de Renovación, revitalización o regeneración.
Fuente: Elaboración propia a partir de las fuentes citadas en tablas 4 y 13.

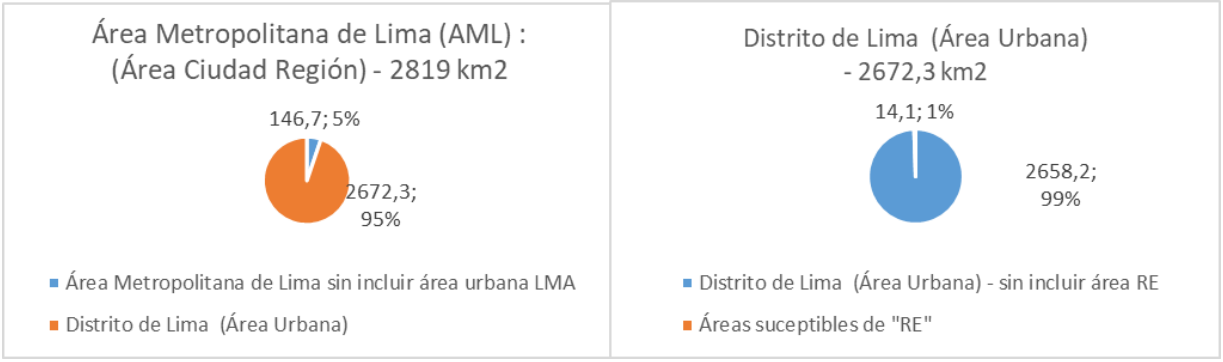


Figura 22. Porcentaje de áreas Tratamiento de Renovación, revitalización o regeneración en LMA.
Fuente: Elaboración propia a partir de las fuentes citadas en tablas 4 y 13.

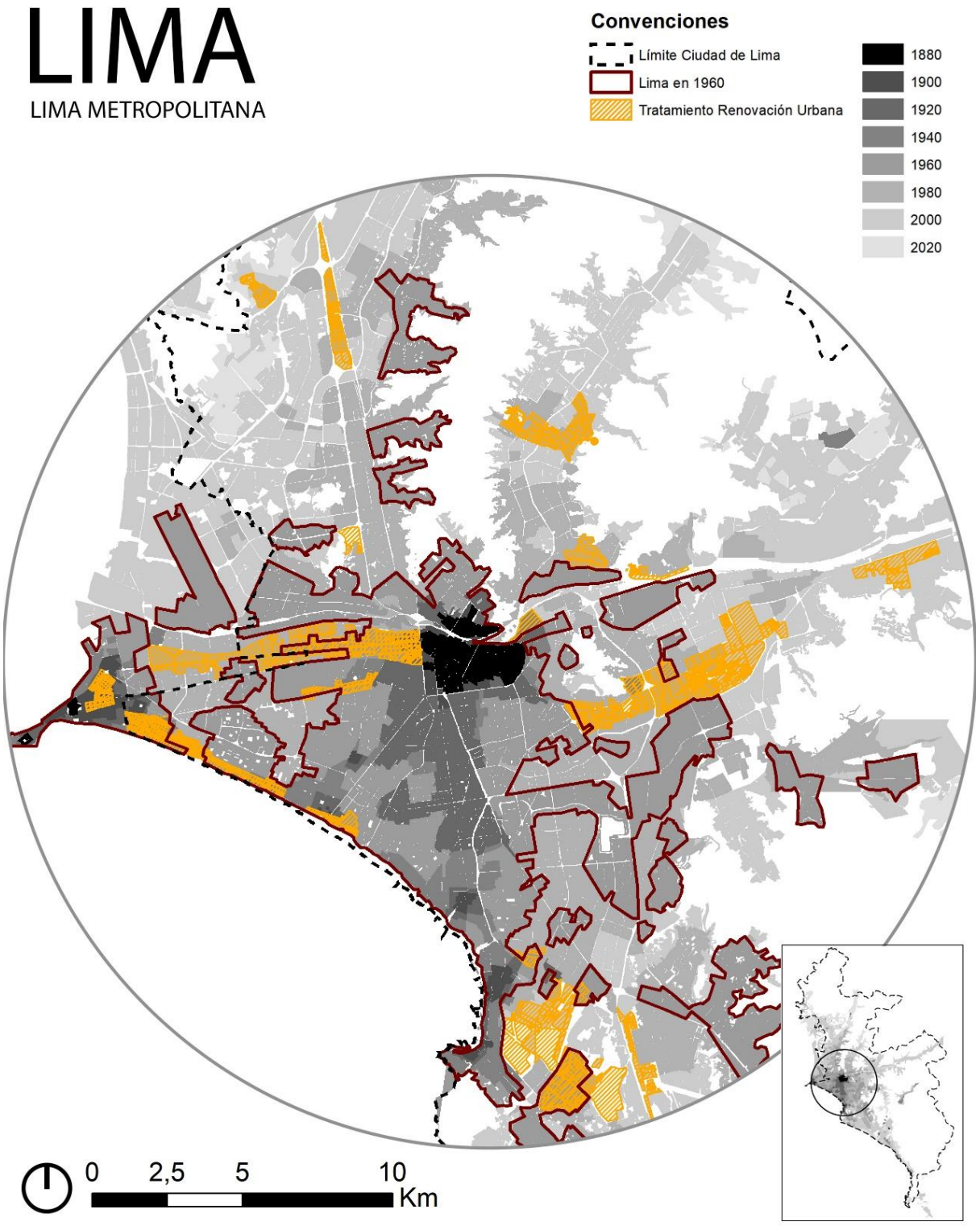


Figura 23. APD reconocidas como de Tratamiento de Renovación, revitalización o regeneración en APD de LMA.
Fuente: Elaboración propia a partir de las fuentes citadas en tablas 4 y 12.

3.3. Del concepto a la política pública: Instrumentos de planificación urbana para APD en las MGL–LA

Es pertinente considerar, desde las políticas públicas, cuáles han sido los instrumentos, zonificaciones y categorías que se disponen para cada ciudad, las cuales plasman en gran medida las líneas de pensamiento que en el contexto de las MGL-LA se han empleado al momento de intervenir ACD y APD, a la luz de la tensión entre las perspectivas anglosajona y mediterránea que han estado presentes en distintos momentos y formas en el contexto LA, aunque con claro predominio de la primera de ellas. Al respecto Bustos-Peñafiel & Castrillo-Romón (2020) hacen una interesante síntesis de algunas de las perspectivas que han reflexionado sobre este tema en el contexto LA, destacando trabajos como el de Catherine Paquette Vassalli (2020) quien señala diferencias entre las visiones implementadas en LA respecto a las desarrolladas en Europa y Norteamérica, de manera que para el caso de LA:

> *"(…) los grandes proyectos sobre suelos urbanos reciclados son minoritarios, donde la revitalización de los centro históricos y la densificación de las áreas pericentrales tienen un encaje problemático, y donde el "mejoramiento urbano integral de barrios" en periferias urbanas populares (de origen informal pero también, más recientemente, formal) constituye la modalidad de regeneración más abundante y valiosa, merecedora de ser "fuente de inspiración para la elaboración de propuestas alternativas" frente a la regeneración urbana basada en grandes proyectos"* (Bustos-Peñafiel & Castrillo-Romón, 2020).

Por su parte Delgadillo (2020) subraya como en LA, tanto desde expertos como desde los marcos jurídicos:

> *"(…) conciben a la renovación urbana de otra forma, no como tabula rasa. En Colombia, la Ley Nacional de Ordenamiento Territorial de 1997 equipara el mejoramiento urbano integral con la renovación urbana. En Chile, la ley N°18595 (1987) crea la figura de "zonas de renovación urbana", definidas como aquellas áreas delimitadas por la municipalidad que requieren de mejora, rehabilitación, remodelación o renovación, que serán objeto de beneficios tributarios. Mientras que Carrión* (Carrión, El centro histórico como proyecto y objeto de deseo, 2005) (2003) *habla de la "renovación" de los centros históricos con el objeto de preservar su legado histórico, no para reconstruir su pasado sino para encarar su futuro".*

También Escallón Gartner (2014) aporta consideraciones a tener en cuenta en el contexto LA referidas a la gobernanza en procesos de RU, respecto a las cuales se aclara que se refiere específicamente al caso de Bogotá, pero, a la luz de los

resultados que se describen en este trabajo, bien pueden extrapolarse a las otras MGL-LA. Siguiendo a Fung (2003), Escallón Gartner (2014) señala la contradicción implícita al tener en cuenta que *"las formas institucionales de la democracia liberal, particularmente la democracia representativa, parecen no encajar con los ideales centrales de la política democrática, entre los cuales está facilitar una participación activa de la ciudadanía y propiciar acuerdos y consensos apoyados en el diálogo*", lo cual se refleja en la débil institucionalidad de las MGL-LA, que eventualmente ha sido incapaz de garantizar la participación activa y decisoria de las comunidades en las transformaciones urbanas, en las cuales *"(…) se requerirían modelos que se acerquen a dimensiones de sinergia y cooperación y que impulsen procesos de ganancia colectiva"*.

Teniendo en cuenta este tipo de consideraciones y con el fin de contribuir en el proceso de caracterización aquí propuesto referido específicamente a lo referido al paso desde la conceptualización hasta las políticas públicas de cada MGL-LA estudiada, desde sus instrumentos de planificación urbana orientados a la intervención de ACD y APD, a continuación, se relaciona cada uno de los marcos normativos correspondientes a las 5 MGL-LA estudiadas, que, aunque ciertamente en algunos casos difieren de los enfoques con los cuales se llevaron a cabo las APDI estudiadas, si permiten tener un panorama de referencia del estado actual de evolución de esta temática. Se hace referencia de manera específica a la categorización que en cada MGL-LA se realizan específicamente referidas a APD o a ACD.

3.3.1. Instrumentos de Planificación Urbana para APD en CDMX

Para el caso de CDMX se retoma inicialmente el Plan General de Desarrollo Urbano - Ciudad de México A 10 Años (Pgdu Cdmx +10), 2012 (Distrito Federal, 2012) (ver Figura 25) en el cual se definía "la orientación prioritaria que con base en las políticas de desarrollo que las circunstancias de la ciudad plantean punto estás se ubican en diversas zonas del DF con un tratamiento urbano específico. La delimitación de las áreas de actuación actuales se ha definido de manera específica en los programas delegacionales y parciales del desarrollo urbano punto conceptos que definen a cada una de las áreas de actuación", así (ver Figura 24):

- **De conservación patrimonial:** son las áreas que representan valores históricos, arqueológicos, artísticos o culturales, así como las que, sin estar formalmente clasificadas como tales, presentan características de unidad formal y propiedades que requieren de atención especial para **mantener y potenciar sus valores**.

- Con potencial de desarrollo
- De integración metropolitana.
- Con potencial de mejoramiento
- **Con potencial de reciclamiento:** considera aquellas áreas que cuentan con infraestructura básica y servicios urbanos adecuados, localizadas en zonas de gran accesibilidad vial, generalmente ocupadas por vivienda Popular unifamiliar de uno o dos niveles de altura y con grados importantes de deterioro estructural. Cuenta con viviendas que podrían captar población adicional a través de la ampliación, uso más densificado del suelo, transferencia de potencialidades de desarrollo y ofrecer mejores condiciones de rentabilidad considera, también, el aprovechamiento de predios subutilizados con estacionamientos, talleres y bodegas que operan bajo la informalidad o que representan un mayor potencial del suelo. Se aplica también a zonas industriales deterioradas o abandonadas donde los procesos urbanos y económicos deben reconvertirse y evitar impactos negativos al medio ambiente.

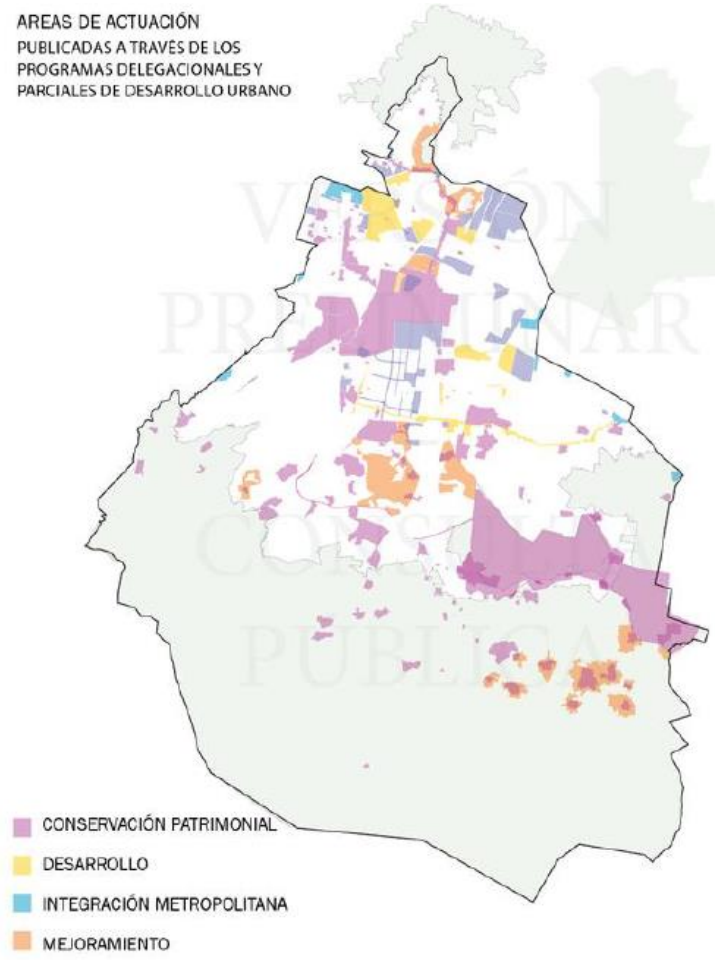


Figura 24. Áreas de actuación pública en CDMX
Fuente: Programa General de Desarrollo Urbano – CDMX a 10 Años (Pgdu Cdmx +10), (Distrito Federal, 2012)

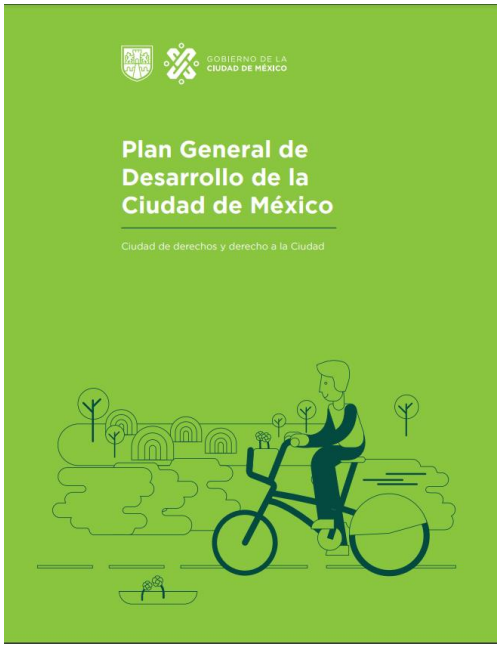


Figura 25. Portada del Plan de Desarrollo de CDMX 2020
Fuente: Gobierno de CDMX, 2020

En cuanto a las más recientes actualizaciones normativas, para el caso de CDMX, se concibe el Plan General Metropolitano de la Ciudad de México (Gobierno de CDMX, 2020), en el cual se incluyen tópicos que claramente apuntan a ponerse a tono con las problemáticas vigentes en el presente tiempo en mediante la inclusión de elementos como "Ciudad sustentable, sana y resiliente", "Desarrollo urbano sustentable e incluyente" y, de especial interés aquí, "Regeneración urbana y vivienda incluyente", respecto a la cual dispone en su Objetivo Estratégico 18:

> **"Regeneración urbana dinámica y compacta:** Disminuir las desigualdades territoriales con enfoque de derecho a la ciudad, a través de la potencialización de proyectos de alto impacto territorial, basados en la regeneración urbana, la reconversión económica y la transformación demográfica de diferentes polígonos y zonas Se redistribuyen las cargas y los beneficios del desarrollo urbano, mediante el rediseño de centros y subcentros urbanos que optimizan el uso del suelo vacante y dinamizan la vocación de desarrollo económico del territorio".
>
> Se dispone como indicador el "Uso de 51.170 predios baldíos con 885.74 millones de metros cuadrados, según su vocación para el desarrollo territorial".

Y, como Líneas de acción:

> • Operar un modelo de ciudad policéntrica para dinamizar la vida de barrio o de proximidad en la ciudad, a través de la adopción de usos múltiples compatibles con procesos de integración urbano, social y habitacional.

> • Fortalecer la integración y movilidad metropolitana de las personas, los bienes y servicios, con redes de logística e infraestructura física, tecnológica y digital.
> • Implementar mecanismos de cooperación pública, privada y social para una gestión urbana inteligente, que genere reequilibrios en la dotación, comunicación y conectividad de nuevos centros y subcentros urbanos.
>
> • Generar y gestionar nuevas centralidades urbanísticas que activen el desarrollo de vivienda asequible, inversiones públicas y privadas, así como diversificar las vocaciones económicas, con verificación de los impactos y beneficios sociales, urbanos y ambientales generados.
>
> • Aprovechar y administrar espacios localizados en suelo urbano; en particular, inmuebles no edificados, no utilizados o subutilizados, al redefinir usos y densidades adecuados a las potencialidades de desarrollo y la minimización de la huella ecológica. de la ciudad.

De igual forma dispone:

> Consolidar e incrementar el Programa de Regeneración Urbana al atender los 12 corredores existentes y proponer otros nuevos localizados en la zona Oriente, Sur y Norte periféricas de la Ciudad de México. En estos corredores y zonas de regeneración se promoverá intensamente la construcción de vivienda incluyente con mezcla social, la cual deberá ser del 30%, como mínimo con relación del total.

Como se puede evidenciar, en esta normativa reciente del CDMX se hace clara referencia a la RU, y, aunque no de manera explícita, se pueden inferir elementos característicos de la RUI.

- **Mecanismos de gestión y financiación para intervenir APD en CDMX**

Como complemento a lo presentado hasta aquí, es importante hacer un panorama de los mecanismos que hacen viable las actuaciones enmarcadas en las categorías dispuestas en la política de planificación de CDMX (ver también Tabla 5), los cuales suponen aspectos fundamentales para su financiación y gestión, centrando aquí la atención a aquellos que favorecen la intervención de áreas degradadas. En ese sentido, se evidencia aquí que CDMX cuenta actualmente dentro de su marco normativo con un conjunto de mecanismos que le permiten abordar este tipo de intervenciones con suficientes recursos como para lograr proyectos ambiciosos, como las planteadas, fundamentalmente mediante la asociación público privada, siendo articulados principalmente mediante el **Programa General de Desarrollo Urbano** (Secretaría de Desarrollo Urbano y Viivienda CDMX, 2025)**,** instrumento de planeación de mayor jerarquía a nivel metropolitano que se define como “un instrumento para

orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de la CDMX, que determina la política, la estrategia y las acciones del desarrollo urbano, así como las bases para expedir los Programas de los subsecuentes ámbitos de aplicación".

Por tanto, "se convierte en factor fundamental para promover y estimular la participación de todos los agentes sociales interesados en mejorar la capacidad productiva de CDMX".

En ese marco se cuenta con 3 tipos de Programas:

- **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano (PDDU):** *Constituyen el elemento rector en materia de planeación y el ordenamiento territorial, en cada uno de los Órganos Político-Administrativos que integran a la Ciudad de México.*
- **Programa General de Desarrollo Urbano:** *Establece la zonificación primaria de la Ciudad de México, fija las políticas y estrategias de un proyecto de ciudad con tratamiento a corto, mediano y largo plazos, y determina los ejes fundamentales para que, en el contexto de un desarrollo equilibrado, se contenga el crecimiento desordenado y se asegure la protección ambiental en un marco de efectiva coordinación interinstitucional.*
- **Programas Parciales de Desarrollo Urbano (PPDU):** *Establecen la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial en áreas específicas de la ciudad. Los Programas Parciales tienen un carácter especial adaptado a las condiciones particulares de algunas áreas.*

  Imprescindibles para concretar proyectos de renovación o reciclamiento en polígonos delimitados, como los corredores urbanos o antiguas zonas industriales.

En ese contexto, se tienen los siguientes mecanismos de gestión y financiamiento:

- **Sistema de Actuación por Cooperación (SAC)** (SEDUVI CDMX, 2025)**:** *Instrumento previsto por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el cual busca realizar proyectos y obras específicos de infraestructura, equipamiento y espacio público, que generen beneficios directos a las personas y entorno urbano de zonas específicas. Lo anterior lo lleva a cabo el Gobierno de esta Capital Social, mediante la implementación de una estrategia urbana y el trabajo en conjunto de actores públicos, privados y sociales que inciden en el territorio de nuestra urbe.*

  Permite agrupar predios de diferentes propietarios para su desarrollo o renovación conjunta, compartiendo las cargas y beneficios de la urbanización siendo el Polígono de Actuación una figura es clave para la implementación de los SAC. Tiene la ventaja de permitir superar las limitaciones de la propiedad privada.

- **Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano (Predio Receptor)** (Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana - CDMX, 2025)**:** *Trámite mediante el cual se autoriza la intensidad de construcción en predios sujetos a la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano conforme a lo dispuesto por los Programas de Desarrollo Urbano, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento.*

  Permite transferir el potencial de construcción no utilizado en un predio, para potenciar otro predio con mayor potencial para ser desarrollado. Se suele usar en predios patrimoniales (especialmente en el Centro Histórico) o espacios públicos especiales, para disuadir de ser demolidos.

- **Expropiación por Causa de Utilidad Pública:** Instrumento que permite al gobierno de la ciudad adquirir predios privados, mediante pagos concertados y justos de indemnización, por fines de utilidad pública, por ejemplo, construcción de espacio público o vías.

- **Fideicomisos de Desarrollo Urbano y Entidades Gestoras:** Empleado bajo la figura de fideicomiso para el Centro Histórico de la ciudad o para el caso de la Agencia de Promoción de Inversiones y Desarrollo, siendo mecanismos de financiamiento y gestión útil para coordinar inversión público – privada y adquirir predios que interesa conservar, renovar, revitalizar o regenerar.

- **Incentivos Fiscales y Urbanísticos:** El gobierno de la ciudad puede realizar exenciones tributarias o beneficios urbanísticos como flexibilidad de usos y aumento de la edificabilidad para proyectos que contribuyan a procesos de renovación, rehabilitación, revitalización o regeneración. Es muy útil en sectores patrimoniales o distritos de desarrollo estratégico.

Esta relación de instrumentos permite verificar que CDMX cuenta con un marco amplio y diverso de mecanismos de gestión y financiación para intervenir APD u otros sectores en procesos de renovación, rehabilitación, revitalización o regeneración. Es factible comprobar que estos mecanismos han sido empleados en proyectos como los listados en la tabla 5.

3.3.2. Instrumentos de Planificación Urbana para APD en CABA

Para el caso de CABA se retoma aquí el Código Urbanístico de BA (Gobierno de Buenos Aires, 2024) (ver Figura 26) que realiza una Tipificación y normativa específica para cada distrito de la forma en que se describe a continuación.

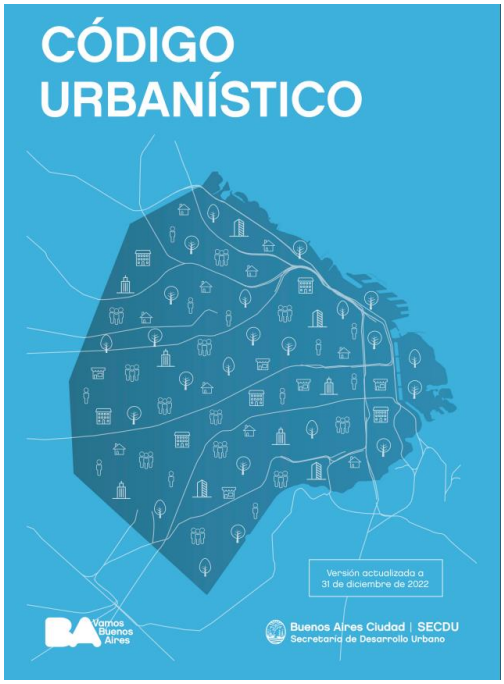


Figura 26. Portada del Código Urbanístico de CABA.
Fuente: Gobierno de BA 2024

Se presenta la definición completa de aquellos casos referidos a actuaciones en APD (ver Figura 27):

- AE: Distritos con Arquitectura Especial
- APH: Distrito Áreas de Protección Histórica
- ARE: Distrito Área Reserva Ecológica.
- P: Distrito Portuario
- **RU: Distrito de Renovación Urbana*:*** *"Corresponde a zonas en las que existe la necesidad de una reestructuración integral: por obsolescencia de algunos de sus sectores o elementos; por afectación a obras trascendentes de interés público; por sus condiciones de deterioro en los aspectos físico-económico-social.*

  La afectación a distrito RU implica, por el término de dos años a contar desde la adopción de la medida, que no se podrá modificar el estado de los usos y construcciones, admitiéndose únicamente obras de mantenimiento y conservación".

- U: Distritos con Urbanizaciones determinadas.
- UF: Distritos de Urbanización Futura.
- UP: Distritos Urbanización Parque.
- UF: Urbanizaciones Futuras
- **ARU G: Áreas de Renovación Urbana Generales:** Corresponde a zonas en las que existe la necesidad de una reestructuración integral debido a:

  - Por obsolescencia de algunos de sus sectores o elementos;

  - Por afectación a obras trascendentes de interés público;

  - Por sus condiciones de deterioro en los aspectos físico–económico–social.

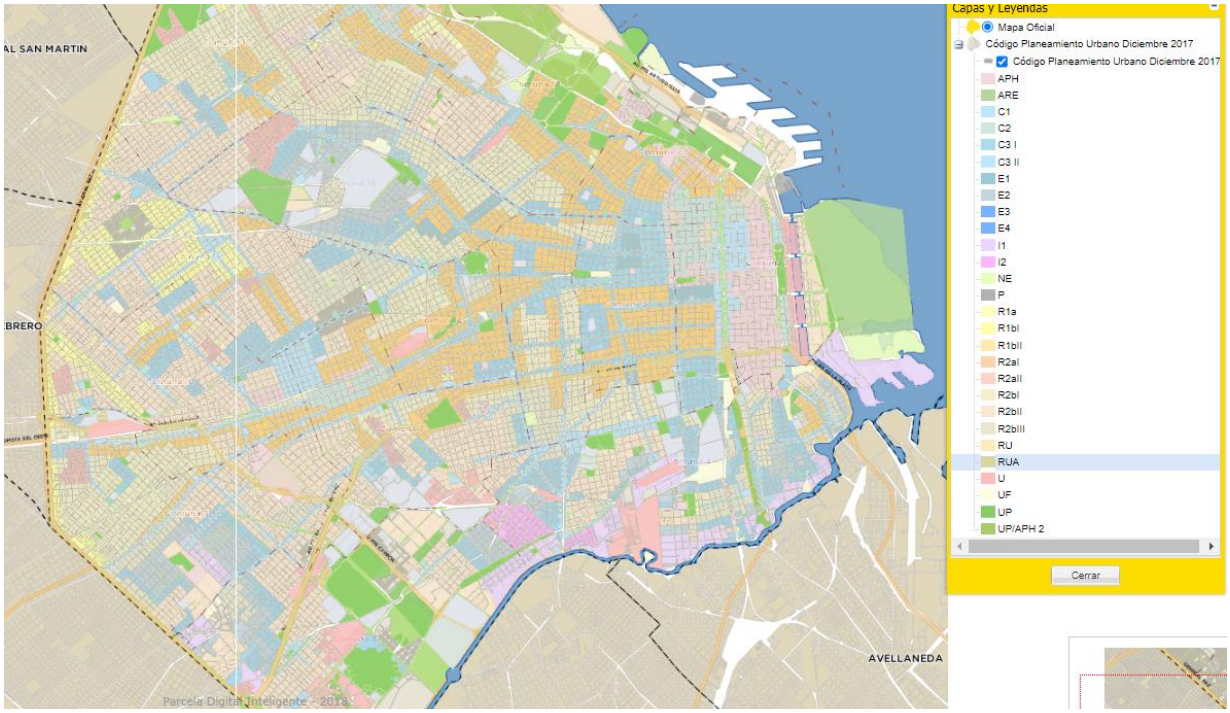


Figura 27. Normativa por Distritos en BA.
Fuente: http://www.ssplan.buenosaires.gov.ar/webfiles/mapa_cpu.php

En esta norma también se recogen conceptualizaciones más recientes referidas a la RU, aunque no se hace referencia a la RUI de manera específica.

Mecanismos de gestión y financiación para intervenir APD en CABA

En el marco del Código Urbanístico de BA (Gobierno de Buenos Aires, 2024), CABA cuenta con un amplio y completo abanico de mecanismos de gestión y financiación para intervenir áreas degradadas o barrios vulnerables de la ciudad. Centrando la atención en aquellas referidas a la intervención de APD susceptibles de realización de procesos de renovación, revitalización, regeneración y reciclamiento urbano, y como

complemento a lo presentado anteriormente ((ver también Tabla 6) a continuación, se enuncian de manera sintética:

- **Leyes de Distritos Especiales (Económicos y Culturales):** mecanismo que permite, mediante incentivos fiscales o urbanísticos (mayor índice de edificabilidad o flexibilidad en usos u otros), definir polígonos con régimen especial que incentiven la configuración de entornos con presencia de actividades culturales, económicas, etc. en procesos de renovación, revitalización, regeneración y reciclamiento urbano. Se ha empleado en proyectos como los Distritos Tecnológico (Parque Patricios), de Diseño (Barracas), Audiovisual y de las Artes (La Boca).
- **Proyectos Urbanos Integrales / Convenios Urbanísticos:** Empleado en proyectos de gran escala, como recuperación de entornos portuarios, industriales y ferroviarios, en los cuales participan, mediante alianzas estratégicas de gestión y financiación, entes públicos y privados, incluso de otras jurisdicciones. Fue el mecanismo empleado en proyectos como Puerto Madero mediante la Corporación Antiguo Puerto Madero S.A.
- **Planes Especiales de Urbanización / Recuperación:** Empleado en proyectos de pequeña escala orientados a atender la protección de centros históricos, barrios vulnerables o sectores con problemas ambientales. Se ha usado en intervenciones como el Barrio Padre Mujica Villa 31.
- **Subastas de Predios Públicos y Fideicomisos de Desarrollo Urbano:** Supone la enajenación de predios de dominio público para financiar proyectos de desarrollo urbano o infraestructura, típicamente asociados a intervenciones de reciclamiento o renovación urbana.
- **Programas de Mejoramiento de Barrios (Integración Socio-Urbana):** Empleados para la atención de barrios vulnerables (villas y asentamientos informales), especialmente por parte de la Secretaría de Integración Social y Urbana para garantizar la prestación de servicios públicos, construcción de vías, reubicación de viviendas o construcción de equipamientos comunitarios.
- **Participación en Plusvalías Urbanas (Mecanismos de Captura de Valor):** Aunque en la presente investigación no se logró identificar un ejemplo explícito de aplicación de este mecanismo, debido a que no siempre se declara de manera evidente en su formulación, la ciudad ha utilizado este mecanismo para percibir plusvalías generadas por obras del Estado, por ejemplo, mediante la venta de predios o parcelas sobrantes de la realización de grandes proyectos o mediante contraprestación por mayores índices de edificabilidad. Esta herramienta tiene ka gran ventaja que permite financiar la ejecución de proyectos urbanos de interés

para la comunidad, apalancados por los recursos captados mediante la valorización derivada de la inversión pública y los ajustes normativos realizados.

- **Incentivos a la Inversión Privada (Tributarios y Urbanísticos):** Se trata de un mecanismo que permite a gobierno de la ciudad ofrecer a los inversores privados flexibilizaciones en la normativa aplicable a un predio especifico o tener exenciones tributarias, con el fin de propiciar la realización de proyectos que rehabiliten edificios y sectores patrimoniales (por ejemplo, en el centro histórico), de manera que sean reciclados inmuebles que han caído en procesos de obsolescencia e incluso abandono. También es usado para incentivar la construcción de vivienda social en zonas específicas en las cuales interesa promover la atracción de nuevos habitantes.

Además de estos mecanismos mencionados, se debe comentar que CABA, en coherencia con su valioso patrimonio arquitectónico y urbano, cuenta con otras leyes y normativas, de diversa naturaleza, orientadas a la promoción de la inversión en actuaciones que propicien la conservación patrimonial, las cuales le han permitido transformar áreas que habían caído en algún nivel de deterioro u obsolescencia y mejorar las condiciones de calidad de vida de varias comunidades que habitan estas zonas.

3.3.3. Instrumentos de Planificación Urbana para APD en RJ

Para el caso de RJ se debe retomar el Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana do Rio de Janeiro, Tomo II. (PDUI RMRJ) (Convenio Do Rio de Janeiro - The World Bank: Lerner & Consorcio Quanta, 2018) (ver Figura 28).

Figura 28. Portada del Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana do Rio de Janeiro, Tomo II. (PDUI RMRJ), 2018.

Fuente: (Lerner & Consorcio Quanta, 2018)

Allí se dispone la reconfiguración espacial de RJ presentando los principales instrumentos de zonificación elaborados, refiriéndose a la *"Propuesta de Reconfiguración Espacial (PRE), Macrozonificación Metropolitana (MZM), e Interés Metropolitano (ZIMs), así como la Reconfiguración Espacial deseada a partir de la implementación de los Programas de Actuación Prioritaria (PAP) considerando su correspondencia con la zonificación prevista en el propio PDUI"* (Convenio Do Rio de Janeiro - The World Bank: Lerner & Consorcio Quanta, 2018).

Al respecto aclara aspectos significativos, en tanto que son muy dicientes de los enfoques vigentes en la actualidad en RJ, los cuales se citan a continuación (ver Figura 29):

> *"Esta PRE presenta referencias para contener la propagación del parche urbano; densificar, calificar y diversificar la ocupación urbana; fortalecer la educación secundaria, terciaria y estructurar el territorio; valorar el medio ambiente y las actividades rurales en la metrópoli; calificar los espacios ya urbanizados carentes de infraestructura; implementar áreas de actividades*

económicas e industriales; entre otros aspectos. La propuesta busca contemplar, de forma integrada, los elementos rectores de la ocupación territorial, considerando las propuestas presentadas en el proceso participativo del Plan, los diagnósticos y los análisis de ejes estructurantes".

- La Macrozonificación Metropolitana (MZM), importante instrumento urbanístico garantizado por el Estatuto de Metropolis, considera los principios que fundamentan la propuesta de Reconfiguración Espacial. son identificados
- Las Áreas Metropolitanas de Interés (ZIMs) indican el interés metropolitano en el desarrollo de actuaciones en determinados territorios, donde el interés metropolitano debe prevalecer sobre las propuestas locales.
- Reconfiguración Espacial Metropolitana (REM), de Corto, Mediano y Largo Plazo, consolida todos los procesos de reconfiguración propuesto por el PDUI/RMRJ, teniendo en cuenta las especificidades de cada Macrorregión de Planificación (PMD), las conclusiones señaladas en las Propuestas de Reconfiguración Espacial (PRE), las implicaciones territoriales previstas en la Macro zonificación Metropolitana (MZ), y las características y propuestas de Áreas Metropolitanas de Interés (ZIMs).

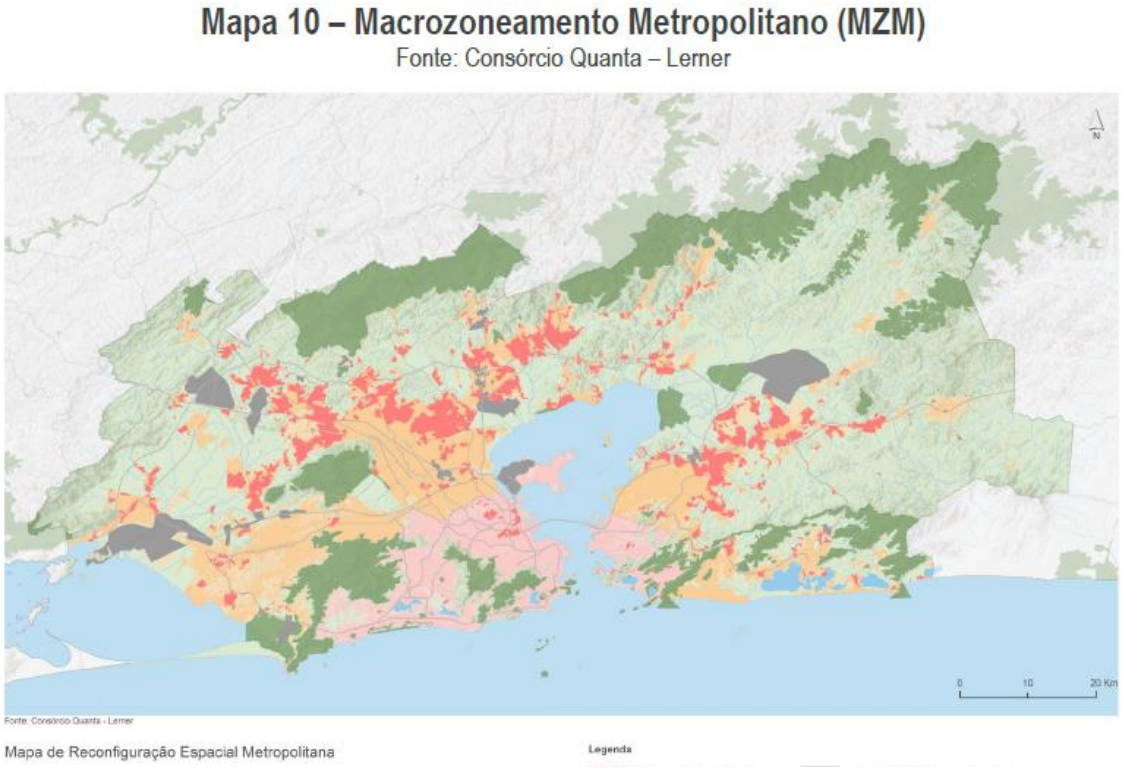


Figura 29. Micro zonificación metropolitana de RJ.
Fuente: Consorcio Quanta - Lerner

Los principales objetivos de la Macro zonificación Metropolitana son la identificación y caracterización de áreas con propósitos comunes de la región metropolitana, de acuerdo con su función predominante propuesta en el Estrategia de Desarrollo Urbano Integrado para la Región Metropolitana de Río de Janeiro. Por lo tanto, la Macro zonificación Metropolitana aquí propuesta está compuesta por:

- *Macrozona de Preservación (MPR)*
- *Macrozona de Consolidación (MCO)*
- *Macrozona de Calificación (MQU)*
- *Macrozona Agroecológica y de Contención (MAC)*
- *Macrozona de Actividad Económica (MAE)*
- *Macrozona de Cohesión Socio territorial (MST)*

Al respecto, es pertinente aquí subrayar los siguientes apartados de este Plan por referirse de alguna manera a proceso que afectan APD, aunque no se hace referencia explícita a proceso relacionados con RU o RUI:

MACROZONA DE CALIFICACIÓN (MQU)

Se caracteriza por tener infraestructura, equipamiento y servicios urbanos incompletos, falta de comercio y servicios. En esta macrozona se pretende estimular la ocupación calificada de los territorios, ampliando la urbanización existente y las oportunidades de empleo a través de:

- *Fomentar la densificación urbana de usos mixtos, especialmente cerca de las centralidades y a lo largo de los ejes de densificación metropolitana;*
- *Fomentar la ocupación de los vacíos urbanos existentes;*
- *Estímulo de las actividades comerciales y de servicios y otras actividades productivas y terciarias no incómodo aprovechar las ubicaciones privilegiadas a lo largo de los ejes estructurantes propuestos, acercar los lugares de trabajo a las zonas ocupadas por residencias;*
- *Estímulo a la producción inmobiliaria, especialmente para la población de bajos y medianos ingresos;*
- *Regularización territorial y urbanística de asentamientos irregulares y barrios marginales;*
- *Calificación de clusters subnormales;*
- *Ampliación y consolidación de infraestructura y servicios y equipamientos públicos;*

- *Ampliación y consolidación del transporte público;*
- *Promoción de actividades productivas y terciarias no perturbadoras.*

Esta macrozona concentra una parte significativa de las propuestas contenidas en los Programas de Actuación Prioritaria, los PAP, con el objetivo de buscar el equilibrio entre la calidad urbana y el acceso a los servicios y equipamientos urbanos y oportunidades de empleo y renta en el territorio metropolitano.

MACROZONA DE COHESIÓN SOCIOTERRITORIAL (MST)

La Macrozona de Cohesión Socio territorial – MST se definió teniendo en cuenta los peores niveles de tres importantes indicadores compuestos (Índice de Vulnerabilidad Social, Tipología Intraurbana y Desarrollo Humano) con el objetivo de identificar las áreas socio territorialmente más vulnerables en el Región Metropolitana.

El Índice de Vulnerabilidad Social (SVI) definido por el Instituto de Investigaciones Económicas Aplicadas (IPEA) fue construida en tres dimensiones: Infraestructura Urbana; Capital Humano e Ingreso/Trabajo. Variables como Infraestructura; También se utilizaron los ingresos / características socioeconómicas y la educación para caracterizar las Tipologías Intraurbanas.

Mecanismos de gestión y financiación para intervenir APD en RJ

En cuanto a los mecanismos de gestión y financiamiento que han permitido llevar a cabo los planes, proyectos y programas dispuestos en el Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana do Rio de Janeiro, como complemento a lo mostrado anteriormente (ver también Tabla 9), se debe mencionar que la legislación brasileña cuenta con el Estatuto da Cidade (Ley 10-257 de 2001), que permite contar con un marco robusto, por así decirlo, de instrumentos normativos que cada municipalidad apropia e interpreta de acuerdo con sus necesidades e intereses estratégicos para su planificación urbana, incluyendo aquellos temas referidos a actuaciones de intervención de APD susceptibles de realización de procesos de renovación, revitalización, regeneración y reciclamiento urbano.

En ese sentido RJ cuenta con su plan director, descrito anteriormente, mediante el cual establece las áreas en la cuales se priorizan este tipo de intervenciones bajo figuras como las Zonas de Especial Interés Social (empleada, por ejemplo, para regularizar y mejorar favelas) y las Zonas de Ocupación Prioritaria para zonas que interesa densificar. En ese contexto, a continuación, se describen otros instrumentos concebidos para fines específicos de gestión y financiamiento de proyectos urbanos:

- **Operaciones Urbanas Consorciadas (Operações Urbanas Consorciadas – OUC):** Constituyen una herramienta sumamente valiosa en todo el país, concebida

fundamentalmente para facilitar la alianza entre los gobiernos locales (quienes lideran y coordinan), la empresa privada (que suele aportar recursos y gestionar la viabilidad financiera) y las comunidades (que participan para equilibrar costos y beneficios, favoreciendo a los residentes originales de los tejidos intervenidos), al momento de viabilizar proyectos urbanos de diversos indoles.

En RJ se ha empleado con éxito en múltiples procesos, resultando especialmente estratégico en proyectos de transformación urbana de renovación, revitalización, regeneración y/o reciclamiento, pues tiene como objetivo generar trasformaciones urbanísticas consideradas estructurales, en tanto que posibilitan beneficios como valorización del suelo, atención a problemas ambientales y mejorías sociales. Se emplea como estrategia la generación de plusvalías mediante cambios de normativa urbana (por ejemplo, flexibilidad de usos y de índices de construcción y ocupación), las cuales son reinvertidas en las mismas intervenciones, beneficiando preferiblemente a las comunidades originales de esos territorios que suelen ser de menores ingresos económicos. El ejemplo más representativo de su utilización es la Operación Urbana Consorciada Porto Maravilla (que se estudia aquí en detalle más adelante), empleada para intervenir la antigua zona portuaria, permitiendo cambios de uso, incremento de densidades, reaprovechamiento de edificaciones antiguas en desuso y construcción de nuevas infraestructuras y equipamientos.

- **Certificados de Potencial Adicional Constructivo :** Se trata de un mecanismo constituido a la manera de títulos mobiliarios que se subastan por parte del gobierno local, en el marco de las Operaciones Urbanísticas Consorciadas, permitiendo que los inversores privados (promotores inmobiliarios) adquieran derechos de construcción superiores a los definidos como límites básicos o mayor flexibilidad de usos, que los determinados en la legislación y normativa urbanística especifica de cada operación. De esta forma se hacen más atractivas las participaciones en estos proyectos, a la vez que se captan recursos que se invierten en temas de interés ciudadano (privilegiando a las comunidades de menores ingresos) tales como vivienda social, infraestructuras y equipamientos urbanos.
- **Concesión Urbanística (Concessão Urbanística)**: Se trata de contratos de concesión pactados entre el gobierno de la ciudad y un particular (típicamente empresas privadas) que adquieren la figura de “concesionarios” la cual establece la garantía y derecho de realización de proyectos urbanos, a cambio de contrapartidas que benefician de alguna manera a la ciudad. Este instrumento le permite al concesionario actuaciones como compra de suelo, gestión de proyectos y explotación económica de estas intervenciones, es decir, gestar y realizar obras

de edificación o urbanismo en áreas específicas, claramente acordadas que generan un “ganar – ganar” para ambas partes en tanto que generan capital para el privado a la vez que garantiza un adecuado desarrollo urbanístico y la atención a necesidades y problemáticas identificadas.

Este instrumento ofrece la ventaja de garantizar mayor agilidad y flexibilidad en la gestión de recursos y la toma de decisiones, lo cual favorece mucho que los grandes proyectos urbanos se desarrollen oportunamente, siendo especialmente significativo al momento de resalir intervenciones complejas como las referidas a procesos de renovación, revitalización, regeneración y reciclamiento urbano.

- **Expropiación (Desapropriação):** Se trata de un instrumento de carácter fundamentalmente jurídico que le permite al gobierno de la ciudad adquirir predios privados para la ejecución de obras desde el sector público de interés social general y por necesidad pública. Supone el pago al privado de una cantidad justa como compensación por su predio, previo acuerdo de indemnización. Esta herramienta permite eliminar o remover obstáculos físicos que limitan o impiden la realización de una obra pública, garantizando su realización. Fue empleada para llevar a cabo varios proyectos realizados en el marco de los JJ. OO. Río 2016, así como para la ejecución de infraestructuras de movilidad y mejoramiento de barrios vulnerables (favelas).
- **Otorgamiento Oneroso del Derecho de Construir (Outorga Onerosa do Direito de Construir)**: Se trata de una herramienta que permite que los propietarios o gestores inmobiliarios paguen al gobierno de la ciudad un valor para adquirir el derecho a contar con mayor flexibilidad en la aplicación de la normativa urbana referida al índice de edificabilidad, hasta el límite máximo permitido. Los recursos generados se reinvierten en obras que beneficien a la comunidad en general tales como vivienda social, infraestructuras y equipamientos.
- **Plan de Rehabilitación (Plano de Reabilitação)**: Herramienta empleada para intervenciones específicas, enarcadas en el Plan director, tales como revitalización de áreas del Centro Histórico, mejoramiento de espacios públicos y rehabilitación de edificaciones; que contribuyen a recuperar y atraer inversión en estos sectores de especial interés patrimonial.
- **Programas de Regularización de la Tenencia de la Tierra (Programas de Regularização Fundiária)**: Herramienta creada específicamente para actuaciones de mejoramiento en favelas y otros asentamientos informales, mediante las cuales se realizan acciones clave en estas zonas como la legalización de predios y dotación de infraestructuras y equipamientos básicos que propician la

integración a la ciudad de las comunidades beneficiadas. Esta herramienta es fundamental en programas de importancia estratégica en la ciudad tales como "Morar Carioca" que han permitido transformar positivamente barrios informales.

En el caso de RJ es interesante observar que estas herramientas se han utilizado con frecuencia de manera combinada y adaptada a las necesidades particulares de cada iniciativa, plan, proyecto o programa permitiendo la realización efectiva de intervenciones en diversas escalas, logrando avances significativos en temas como la inclusión de áreas marginadas, recuperación de entornos patrimoniales y construcción de infraestructuras y equipamientos.

3.3.4. Instrumentos de Planificación Urbana para APD en BTA

En el caso de BTA se debe retomar el Decreto distrital No. 555 de diciembre del 2021, por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial - POT (Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C., 2021) (ver Figura 29), en el cual se disponen en el Subcapítulo 2 los Tratamientos Urbanísticos, definidos en la Sección 1 como:

> *"(…) determinaciones del presente Plan que, de acuerdo con las características físicas y funcionales de cada zona y el modelo de ocupación adoptado, permiten establecer las normas urbanísticas para un manejo de los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Los tratamientos urbanísticos orientan las actuaciones urbanísticas mediante un conjunto de incentivos y de contraprestaciones que otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a través de las normas de uso y aprovechamiento del suelo".*

Se definen los siguientes objetivos, de los cuales aquí se toma la definición completa en aquellos que se relacionan con la intervención de APD (ver Figura 30):

- *Configuración de nuevas piezas urbanas ejemplares.*
- ***Revitalización de la ciudad consolidada:*** *Mediante la definición de los parámetros y condiciones para las intervenciones y actuaciones urbanísticas que concretan el principio de revitalización de los entornos urbanos ya consolidados, y su aporte al modelo de ocupación del territorio. Este objetivo se concreta mediante decisiones normativas contenidas en los tratamientos urbanísticos de renovación urbana en la modalidad de revitalización cuando se opte por el desarrollo mediante licencia urbanística, conservación, consolidación y mejoramiento integral.*

Figura 30. Portada del POT de BTA.
Fuente: Alcaldía de Bogotá

Es importante recordar que la entidad con la principal responsabilidad en la gestión y el impulso de los proyectos que materializan los tratamientos relacionados con la intervención de APD en BTA es la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano RENOBO, de economía mixta (público – privada), cuyo propósito superior es *"Agregar valor mediante intervenciones urbanas para el disfrute de la vida en la ciudad"* y su misión es ser "(…) *el operador de proyectos de revitalización urbana de Bogotá. Identificamos, promovemos, gestionamos, gerenciamos y ejecutamos proyectos integrales para el desarrollo de las ciudades"* (RenoBo, 2025). Esta empresa tiene entre sus responsabilidades la compra y gestión de suelo urbano urbanizable y liderar y/o participar en la conformación de los esquemas de financiación correspondientes.

Retomando el hilo, se observa que en el POT de BTA, Sección 3 se hace referencia al "Tratamiento Urbanístico de Desarrollo", mientras que en la Sección 4 se refiere al **"Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana"** respecto al cual establece en el Artículo 301 que:

> *"Orienta y regula la transformación o recuperación de sectores de ciudad, con el fin de potenciar su ocupación, o* ***detener y revertir los procesos de deterioro físico y ambiental****, promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente, e impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otras actividades, promoviendo su uso eficiente y sostenible.*

> *Este tratamiento se concreta en el presente Plan mediante la modalidad de **revitalización**, la cual promueve una mayor edificabilidad y la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada, en sectores de ciudad en consideración a las condiciones de soporte urbanístico en términos de vías, servicios públicos y espacio público y a las condiciones de estratégicas de localización respecto del modelo de ocupación del territorio.*
>
> *La modalidad de **revitalización** busca promover la permanencia de los moradores y unidades productivas en los sectores objeto de **renovación urbana**, previendo mecanismos e incentivos para integrarlos a los proyectos y que mantengan o mejoren sus condiciones originales de vivienda o espacios productivos en el nuevo proyecto.*
>
> *En esta modalidad se permite el desarrollo de uno o varios predios mediante la obtención de las respectivas licencias urbanísticas o través de Plan Parcial".*

Efectivamente este tratamiento se implementa en el territorio mediante **Planes Parciales de Renovación Urbana (PPRU),** los cuales establecen la norma urbana detallada a implementar en cada zona definida bajo este tratamiento**. Un PPRU se define como:**

> *"(…) aquel que busca la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo (Art. 373, Decreto 190 de 2004 - Compilación POT).*
>
> *1) Deterioro ambiental, físico, o social; conflicto funcional interno o con el sector inmediato;*
>
> *2) Potencial estratégico de desarrollo de conformidad con el modelo de ordenamiento adoptado por este Plan"* (SDP de Bogotá - PPRU, 2025)*.*

Actualmente la ciudad cuenta con 44 Planes Parciales de Renovación Urbana (PPRU) (ver Tabla 11), que se encuentran en diferentes instancias en su desarrollo e implementación (formulación, concertación, adopción o ejecución), respecto a las cuales en la web oficial (SDP de Bogotá - PPRU, 2025) se cuenta con un seguimiento pormenorizado desde el año 2018. Al respecto, es importante enunciar que, de acuerdo con la legislación nacional, estos PPRU pueden ser formulados desde el sector público por las autoridades de planificación del gobierno distrital, mientras que, desde el sector privado, por parte de las comunidades o particulares interesados en desarrollar una pieza particular de la ciudad, siguiendo los lineamientos definidos en el POT de la ciudad.

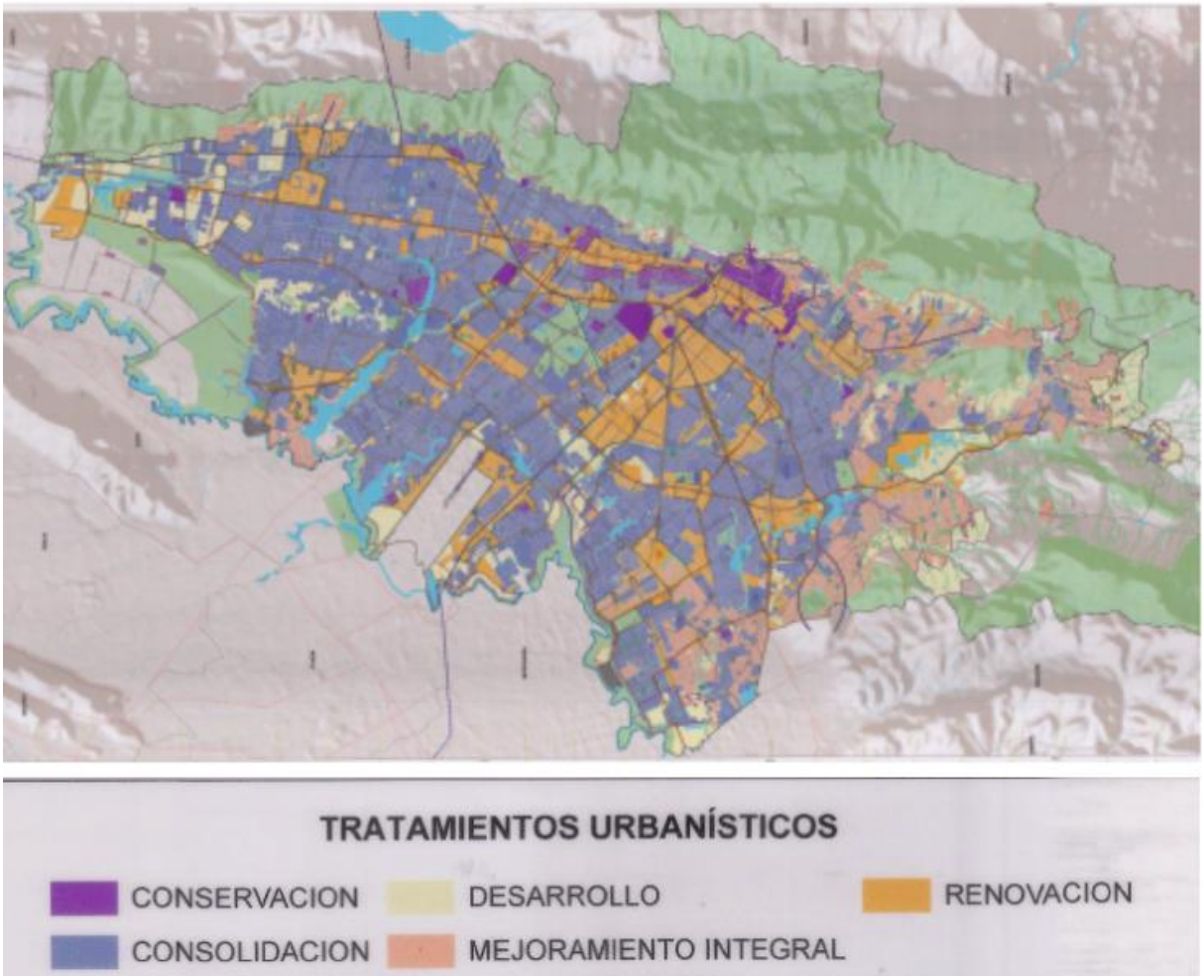


Figura 31. Tratamientos Urbanísticos del POT de BTA 2021.
Fuente: POT de BTA 2021

Por otra parte, en la Sección 5 se define el Tratamiento Urbanístico de Consolidación, en la Sección 7 se define el Tratamiento Urbanístico de Mejoramiento Integral y en la Sección 8 se define el **Tratamiento Urbanístico de Conservación** que también interesa aquí precisar por referirse en el caso de BTA eventualmente a zonas tanto ACD como APD. Al respecto precisa:

> *"Se entiende por **conservación**, el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas, estéticas o simbólicas regula la transformación de la estructura física de áreas del Distrito, de inmuebles particulares, de obras públicas y de elementos constitutivos del espacio público.*
>
> *El tratamiento, de **conservación** establece las condiciones de edificabilidad y específica los usos permitidos según el área de actividad, así como los instrumentos de planeamiento, gestión y financiación que involucran los bienes de interés cultural - BIC del grupo urbano y el grupo arquitectónico del ámbito distrital o nacional".*

En consecuencia, para el caso del Centro Histórico de la ciudad se ha dispuesto implementar este Tratamiento Urbanístico de Conservación mediante **Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP)** definidos como:

> *"(…) un instrumento de gestión de los bienes de interés cultural mediante el cual se establecen acciones necesarias para garantizar la protección, la conservación y la sostenibilidad de los BIC o de los bienes que pretendan declararse como tales. Si a juicio de la autoridad competente dicho plan se requiere, los PEMP deben establecer las relaciones que se tiene con el patrimonio cultural de naturaleza material, inmaterial y las condiciones ambientales. (…)» (Decreto 2358 de 2019)."*. (IDPC, 2025)

Estos instrumentos contemplan acciones de **Revitalización**. Actualmente BTA cuenta con 3 PEMP: (1) Centro Histórico, Parque Nacional y (3) Teusaquillo.

Como se evidencia en esta reseña a la normativa vigente de BTA referida a los tratamientos planteados para intervenir ACD o APD o similares en la ciudad, ni el concepto RU ni el de RUI están presentes, de manera que, aunque es posible reconocer algunos de sus rasgos en los tratamientos de Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana y el de Tratamiento Urbanístico de Conservación, sigue siendo predominante la influencia de lo que los autores reseñados en el capítulo 2 del presente trabajo definen como la perspectiva anglosajona, en la que es claramente determinante la noción de la Renovación, en este caso asociada a la de Revitalización.

Sin embargo, es pertinente mencionar que en algunos momentos del proceso de definición de los horizontes normativos de la ciudad si se ha planteado avanzar en caminos mucho más cercanos a la RUI. Este es el caso de lo planteado en 2015 mediante trabajos realizados desde el entonces Gobierno de la ciudad tales como titulado "De la renovación a la revitalización: desafíos para Bogotá" (Alcaldía Mayor de Bogotá - Secretaría Distrital de Planeación , 2015) , el cual constituye *"un compendio de artículos que recogen la visión de diferentes actores públicos, privados y académicos vinculados con la renovación urbana en la capital del país".* En efecto, recogiendo visiones diferenciadas claramente en los gobiernos procedentes y posteriores de la ciudad, para ese momento el gobierno de la cuidad planteó una serie de perspectivas que se aproximaban mucho más a la conceptualización de la RUI desde el concepto revitalización, haciendo énfasis en preservar los tejidos sociales y respetar el patrimonio cultural de la ciudad, sin embargo, estas intenciones no tuvieron continuidad significativa en la práctica ni fueron recogidas plenamente en el POT vigente.

Se debe hacer referencia en el caso de BTA también a recientes políticas tales como la del "Nuevo Índice de Revitalización Urbana" (Alcaldía mayor de Bogotá, 2024) que

se presenta en 2024 como *"una apuesta por el desarrollo de Bogotá 2024"* que *"(…) responde a la visión de Bogotá de ser una ciudad que promueve el bienestar y la igualdad de oportunidades"*. Sin embargo, en su contenido, es evidente que se sigue apuntando a procesos de Renovación Urbana mediante la promoción de Planes Parciales que más bien poco tiene que ver con el enfoque de la RU o la RUI, aunque, a partir del concepto revitalización, se rescatan, al menos en teoría, algunos rasgos como el de procurar preservar los tejidos sociales y el patrimonio urbano preexistentes, aunque en la práctica se sigue privilegiando la dimensión económica.

Mecanismos de gestión y financiación para intervenir APD en BTA

En cuanto a los mecanismos de gestión y financiamiento que permiten llevar a cabo los planes proyectos y programas definidos en el POT de BTA para intervenir áreas degradadas o barrios vulnerables de la ciudad como APD o ACD, y como complemento a los presentado anteriormente (ver también Tabla 11), se referencian a continuación, de manera sintética los principales:

- **Tratamientos urbanísticos**: Como se ha indicado, son definidos en el POT para determinar la destinación y el manejo normativo del suelo urbano. Entre estos tratamientos BTA cuenta con los anteriormente referidos, destinados a intervenciones de renovación o revitalización (T. de Renovación Urbana y T. de Conservación), además de:
    - ✓ **T. de Consolidación** para áreas que requieren completar su desarrollo mediante la construcción de malla vial y espacio público principalmente mediante inversión pública.
    - ✓ **T. de Mejoramiento Integral** para atender barrios de origen informal y desarrollo progresivo y asentamientos informales, dotándolos de infraestructura y equipamientos básicos, de los cuales normalmente carecen por su naturaleza. Se financian mediante inversión pública.
    - ✓ **T. de desarrollo** para orientar y regular la urbanización de predios no urbanizados (nuevos tejidos urbanos) localizados en suelo de expansión. Inicialmente se financian mediante inversión pública hasta contar con tejido urbano básicos, para luego ofertar predios que se desarrollan principalmente mediante inversión pública.
- **Planes parciales**: Instrumentos de planificación de escala urbana que detallan las disposiciones normativas generales definidas en el POT para cada uno de los tratamientos y áreas específicas determinadas (usos, alturas, índices de ocupación y construcción, cesiones, edificabilidad, etc.). Típicamente están relacionadas con el Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana y son gestados principalmente

por parte de iniciativas privadas (promotores y empresas constructoras e inmobiliarias), para lo cual se definen mecanismos de gestión en los cuales el gobierno de la ciudad regula y facilita los procesos mediante la gestión de la empresa pública RENOBO, que principalmente habilita el suelo urbano con lo correspondiente, para luego concretar la realización de lo planeado acordando con los urbanizadores y/o promotores el programa de gestión y financiamiento y la asignación de cargas y beneficios. Ejemplos de la aplicación de esta herramienta son el PP. San Bernardo y SB Tercer Milenio y el PP. Voto Nacional – La Estanzuela; los cuales se estudian más adelante en las APDI analizadas en la presente investigación.

- **Unidades de Actuación Urbanística (UAU):** Instrumento que permite superar la fragmentación predial mediante la gestión y ejecución como una sola unidad de planeamiento de diferentes predios (usualmente de diferentes propietarios) que se integran y delimita mediante los planes parciales para urbanizarlos o desarrollarlos bajo una ejecución conjunta, con lo cual se facilita la gestión de suelo (que en BTA suele ser muy compleja) y la inversión desde el sector público (que se concentra en habilitar y dotar de infraestructura el suelo urbano) y desde el sector privado, que ejecuta las edificaciones definidas (principalmente vivienda).
- **Cooperación entre Propietarios - Reajuste de Tierras:** Es un mecanismo concentrado en la gestión del suelo, creado reorganizar la propiedad, para lo cual se agrupan predios de distintos propietarios y posteriormente repartirlos nuevamente, una vez habilitados para su construcción por parte del gobierno distrital, a cambio de suelo para dotaciones publicas mediante cesiones por parte de los privados.
- **Participación en plusvalías:** Instrumento que permite que el gobierno distrital recupere parte de la inversión realizada por acciones urbanísticas (cambios de uso, construcción de infraestructura, incremento de la edificabilidad, etc.), las cuales han generado beneficios a los propietarios de los predios aledaños. Estos recursos se reinvierten en la construcción de equipamientos e infraestructura urbana, favoreciendo el interés general y privilegiando a los sectores de menores ingresos económicos.
- **Incentivos y Beneficios Urbanísticos/Tributarios:** Instrumento que permite incentivar la inversión privada en proyectos de interés para la ciudad (tales como renovación, revitalización, rehabilitación, etc), ofreciendo incentivos urbanísticos o exenciones tributarias.

3.3.5. Instrumentos de Planificación Urbana para APD en LMA

Para el caso de LMA, se debe retomar el Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima al 2040 (Municipalidad Metropolitana de Lima, 2021) (ver Figura 32).

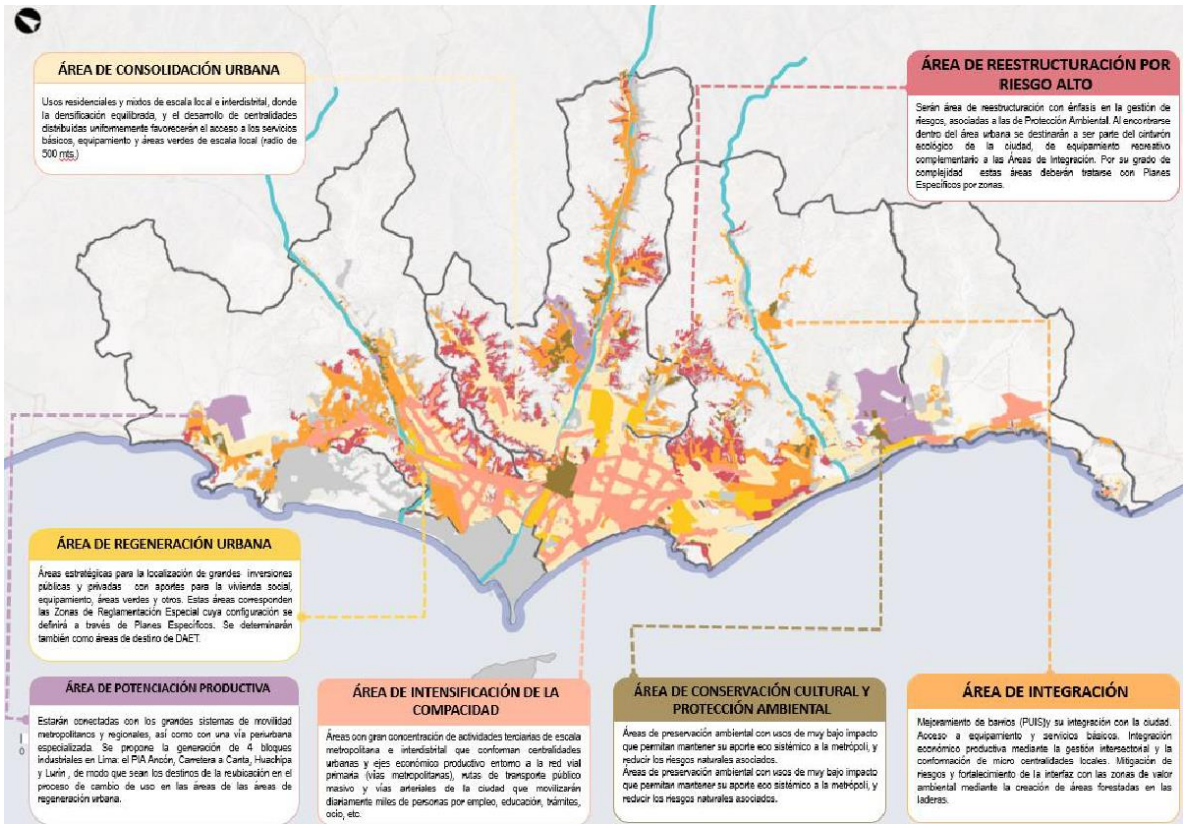


Figura 32. Áreas de Tratamiento Normativo de LMA.
Fuente: Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima - Municipalidad de LMA

Allí se definen las siguientes Áreas de Tratamiento Normativo, de las cuales se toma la definición completa en aquellos que se relacionan con la intervención de APD (ver Figura 33):

- Área de consolidación urbana
- Área de Intensificación de la compacidad Urbana
- Área de Potenciación productiva
- Área de Integración urbana
- Área de Conservación Cultural y Protección Ambiental, que incluyen las **Áreas de Valor Patrimonial** que son definidas como: *"Áreas declaradas patrimonio cultural de la humanidad, y/o nacional o local, con importante intensidad de usos comerciales, institucionales y residenciales, y problemas estructurales de recuperación y sostenibilidad que demandan instrumentos de financiamiento".*

- Área de Reestructuración por Riesgo Alto
- **Área de Regeneración Urbana:** *Áreas estratégicas para la localización de grandes inversiones públicas y privadas con vivienda social, equipamiento, áreas verdes y otros. Corresponden a Zonas de Reglamentación Especial que se definirán a través de Planes Específicos.*

  Estas incluyen Zonas céntricas con usos obsoletos (industriales, de defensa o no urbanizados), en proceso de transformación hacia usos de mayor intensidad y densidad.

Al respecto, es pertinente advertir que, aunque se hace referencia explícita a la RU, en su desarrollo no es del todo evidente que se refiera a proceso próximos a su conceptualización. Sin embargo, como se verá más adelante, casos como el del Conjunto de vivienda La Muralla, bien ejemplifican rasgos que pueden ser interpretados como coherentes con la RUI, especialmente en cuanto a la importancia de la participación activa de la comunidad y la preservación del tejido social del APD intervenida.

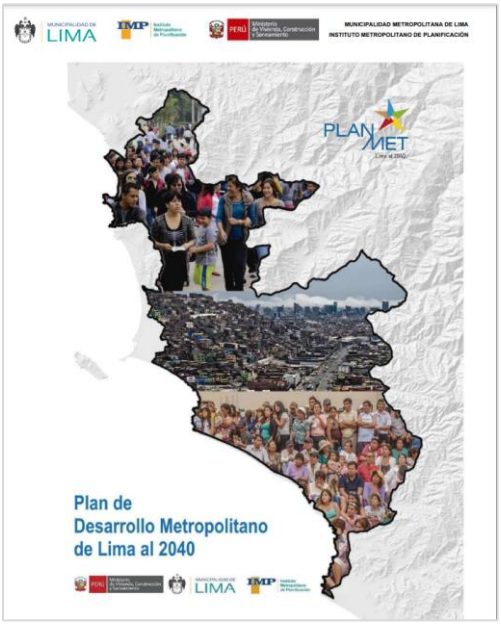


Figura 33. Portada del Plan de Desarrollo Metropolitano de LMA 2040.
Fuente: (Municipalidad Metropolitana de Lima, 2021).

De igual forma, en el caso de LMA Metropolitana, se debe tener en cuenta lo definido en la Memoria de Ordenamiento - Memoria Plam 2035 (Municipalidad metropolitana de Lima, 2014), que define que:

> *"Las áreas de tratamiento normativo son ámbitos que contienen los objetivos, procedimientos y directrices respecto a la estructura del ordenamiento urbano y territorial que regula el PLAM las que deberán guiar y orientar el desarrollo de estos ámbitos y la formulación de los planes derivados que se desarrollen para*

el suelo urbano. Estás áreas han sido formuladas en base a las áreas urbanas homogéneas y en cumplimiento de las acciones estratégicas determinadas en los lineamientos y visión de la metrópoli Lima – Callao, para lo cual deben estar compatibilizadas con el soporte que le da el sistema urbanístico y las redes urbanísticas funcionales".

Se definen entonces las siguientes áreas:

- **Área de Conservación y Regeneración Clave (Atn 1):** *Son aquellas áreas que tienen reconocimiento oficial por su valor testimonial y cultural de periodos significativos de la historia urbana. Presentan una alta concentración de monumentos, tipificados como edificios o ambientes urbano-monumentales.*

  Comprende el Centro Histórico de Lima (Conformado por las Zonas Monumentales del Cercado y el Rímac), y las Zonas Monumentales de los distritos de Ancón, Callao, La Punta, Pueblo Libre, San Isidro (El Olivar), Barranco, Chorrillos, Santiago de Surco y Lurigancho-Chosica.

  Son área atractoras de población, debido a las características especiales de su paisaje urbano propio y diferenciado del resto del tejido urbano circundante, que desarrollan actividades específicas, muchas veces no compatibles con su valor patrimonial, lo que genera la presencia de servicios especializados relacionados al comercio, turismo, cultura y esparcimiento, que, debido a la debilidad o carencia del control urbano, han deteriorado algunas zonas por su uso intensivo y no compatible. Este fenómeno se da principalmente en el Centro Histórico de Lima.

  Estas concentran edificaciones de mayor antigüedad (declaradas y no declaradas monumentos) que presentan diferentes estados de conservación o deterioro de sus edificaciones, así como diversos usos de suelo con zonificación que permite actividades y funciones institucionales, de servicios, comercio y residenciales.

Para esta tipología relacionada con la RU y la RUI define en sus objetivos y finalidades:

Establecer programas y proyectos que pongan en valor estas áreas a través de la armonización de las actividades urbanas que propicien usos mixtos y compatibles de su suelo asociados al desarrollo turístico, residencial, cultural e institucional, regulando el impacto de sus usos específicos.

Asegurar la preservación y sostenibilidad del conjunto de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, como función prioritaria y coordinada de los

órganos competentes del gobierno central, regional y local provincial y distrital de acuerdo conl principio de subsidiariedad.

Incentivar la promoción turística a través de la puesta en valor del patrimonio edificado de las zonas monumentales como instrumento articulador de la cultura y del sistema de espacios abiertos de la metrópoli.

Impulsar el mejoramiento de los estándares de calidad de vida de los usuarios y vecinos involucrados en el área, proponiendo proyectos de restauración y renovación urbana, compatibles con su valor patrimonial.

Adecuar el Sistema de Movilidad en las Zonas Monumentales a fin de integrarlas al sistema metropolitano de manera amigable y confortable con el objeto de garantizar su preservación y puesta en valor a través del desarrollo de dinámicas urbanas contemporáneas, que mejoren la calidad urbana en su interior y la articulen apropiadamente con su entorno inmediato.

Otorgar tratamiento urbano complementario y coherente con los valores culturales de la ATN al entorno de estas áreas, de acuerdo con su calidad de zona de amortiguamiento.

- B. Área de Consolidación de Intensidad 1 Clave (Atn 2a)
- C. Área de Consolidación de Intensidad 2 Clave (Atn 2b)
- D. Área de Consolidación De Intensidad 3 Clave (Atn 2c)
- E. Áreas de Mejoramiento Integral De Borde Clave (Atn 3a)
- **F. Áreas De Mejoramiento Integral Central Clave (Atn 3b)**

Estás áreas se conforman en sectores antiguos de la ciudad, así como en los cerros de las áreas centrales que se han poblado en su integridad en condiciones de hacinamiento, con falta de espacios abiertos, así como en áreas de menor pendiente con escaso desarrollo urbano respecto a las áreas colindantes, desventaja que los segrega como espacio urbano. Su localización central próxima a áreas con mejores niveles de desarrollo urbano le asegura facilidad para la conexión con los sistemas urbanísticos del entorno.

Para esta tipología relacionada con la RU y la RUI define en sus objetivos y finalidades:

Asegurar la conectividad de estas áreas con los sectores colindantes a fin que puedan aprovechar de los servicios, equipamientos e infraestructura colindante.

Revertir condiciones de segregación espacial existente respecto a la ciudad mediante el tratamiento de la espacialidad pública como elemento integrador.

Mitigar los riesgos físicos y por tugurización existentes.

Superar el hacinamiento y las viviendas precarias con políticas y acciones de regeneración urbana.

- G. Áreas de Transformación Selectiva Clave (Atn 4)
- H. Áreas de Potenciación Productiva Clave (Atn 5a)
- I. Áreas de Potenciación De Usos Mixtos Clave (Atn 5b)
- J. Áreas de Compatibilidad Urbano Rural De Intervención Moderada Clave (Atn 6a)
- L. Áreas Propuestas A Desclasificiar Clave (Atn 7).

Mecanismos de gestión y financiación para intervenir APD en LMA

En el marco del Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima al 2040 (Municipalidad Metropolitana de Lima, 2021), la ciudad cuenta con un conjunto de instrumentos y herramientas que le permiten guiar y gestionar procesos referidos la atención a zonas degradadas de la ciudad, incluidas las ACD y las APD, mediante actuaciones orientadas a renovación, revitalización, regeneración y reciclamiento urbano.

- **Planes de Desarrollo Urbano (PDU) / Planes Específicos**: Instrumentos para actuar en piezas específicas de la ciudad (barrios), determinando la norma urbana a tener en cuenta al momento de intervenir (usos, alturas, parámetros, edificabilidad, etc.), especialmente destinada a sectores de interés especial, tales como aquellos patrimoniales en el Centro Histórico.
- **Tratamientos Urbanísticos**: Con el fin de actuar en zonas degradadas o vulnerables de la ciudad LMA cuenta con tratamientos específicos como T. de Renovación Urbana (proyectos de habilitación urbana y edificación en áreas consolidadas), T. de Remodelación Urbana (modificación de un área ya urbanizada para adecuarla a nuevas necesidades), T. de Rehabilitación y Restauración (Aplicables a inmuebles y zonas con valor patrimonial, buscando su puesta en valor y reúso) y T. de Remediación y Saneamiento Físico-Legal (acompañan la regeneración urbana).
- **Patrimonio Cultural y Proyectos de Inversión Pública (PIP):** Este instrumento permite intervenir el tejido urbano y las edificaciones deterioradas en el Centro Históricos de la Ciudad, pero también ha sido utilizada en proyectos de valoración de hallazgos arqueológicos urbanos como la Huaca Pucllana.

- **Proyectos de Inversión Privada (PIPs) y Desarrollo Inmobiliario:** Instrumento usado especialmente para la reconversión de áreas industriales en desuso (por ejemplo, Barranco y La Victoria) para ser aprovechados en proyectos de uso mixto que permitan densificar mediante nuevos edificios destinados a viviendas, oficinas y comercios en zonas. Permiten atraer inversión privada para los desarrollos inmobiliarios generados.
- **Programas de Mejoramiento Integral de Barrios (PMIB) y Vivienda de Interés Social (VIS)**: Instrumento que posibilita la intervención en barrios periféricos de origen informal en zonas no consolidadas, para dotarlos de infraestructuras, malla vial y servicios básicos, especialmente desde la gestión del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y los gobiernos locales. Puede incluir procesos de reubicación en casos de riesgos no mitigables.

  Empresas Municipales y Concesiones: Este instrumento permite la creación de empresas con finalidades específicas, para otorgar concesiones privadas o para realizar convenios público – privados que hagan factible la ejecución de proyectos de interés general para la ciudad, reduciendo la inversión pública y apalancándose en la inversión privada. Uno de los ejemplos más representativos recientes es la creada para la gestión del Centro Histórico denominada EMILIMA (EMILIMA, 2025), que se define como:

  "(…) una empresa de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, con personalidad jurídica de derecho privado" cuya misión es "(…) administrar y rentabilizar el patrimonio inmobiliario municipal y del desarrollo de proyectos de renovación urbana con el objetivo de incrementar el valor del Centro Histórico de Lima". (EMILIMA, 2025)*.* Además, establece que debe ser una empresa rentable y con responsabilidad social.

  Otros ejemplos son la concesión Lima Expresa (2025), encargada de la gestión y mantenimiento de la Vía Expresa Línea Amarilla y otras vías alternas en la ciudad.

3.3.6. Síntesis comparativa de los instrumentos de Planificación Urbana para APD en MGL-LA

Para finalizar este apartado, se realiza una síntesis que permite visualizar comparativamente los instrumentos de planificación urbana de estas 5 MGL-LA, haciendo énfasis en aquellas destinadas a intervenir ACD o APD, de manera que permite realizar un análisis cruzado, procurando profundizar en sus similitudes y diferencias, así como tener un panorama desde la perspectiva de la RU y la RUI.

En ese sentido, se presenta inicialmente en las siguientes tablas (ver tabla 15 y 16) una síntesis de los instrumentos de Planificación Urbana destinados a la intervención de APD en estas en MGL-LA, los cuales se destacan en negrita:

Instrumentos de Planificación Urbana en Latinoamérica		
Lima	Plan De Desarrollo Metropolitano De Lima Al 2040 (2021)	**ARU: Área de Regeneración Urbana** AICU: Área de Intensificación de la compacidad Urbana APP: Área de Potenciación productiva AIU: Área de Integración urbana ACCPA: Área de Conservación Cultural y Protección Ambiental ARRA: Área de Reestructuración por Riesgo Alto
	Plan Metropolitano de desarrollo Urbano PLAM Lima y Callao 2035 (2014)	ACR: Área de Conservación y Regeneración ACI1: Área de Consolidación de Intensidad 1 ACI2: Área de Consolidación de Intensidad 2 ACI3: Área de Consolidación de Intensidad 3 AMIB: Áreas de Mejoramiento Integral de Borde AMIC: Áreas de Mejoramiento Integral Central **ATS: Áreas de Transformación Selectiva** APOP: Áreas de Potenciación Productiva APUM: Áreas de Potenciación de Usos Mixtos ACURIM: Áreas de Compatibilidad Urbano Rural de Intervención Moderada ACURII: Áreas de Compatibilidad Urbano Rural de Intervención Intensa APD: Áreas Propuestas a Desclasificar
Ciudad de México	Plan General de Desarrollo de la Ciudad de México (2020) "Ciudad de derechos y derecho a la Ciudad"	ACP: Área de conservación patrimonial **APD: Área con potencial de desarrollo** AIM: Área de integración metropolitana APM: Área con potencial de mejoramiento **APR: Área con potencial de reciclamiento**
Bogotá	Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá (2021)	TUD: Tratamiento urbanístico de desarrollo **TURU: Tratamiento urbanístico de renovación urbana** TUC: Tratamiento urbanístico de consolidación TUMI: Tratamiento urbanístico de mejoramiento integral TUCO: Tratamiento urbanístico de conservación

Tabla 15. Síntesis de los instrumentos de planificación de cada MGL.LA: LMA, CDMX y BTA, subrayando las relacionados con la intervención de APD.

Fuente: Elaboración propia a partir de las normas de cada ciudad

Instrumentos de Planificación Urbana en Latinoamérica		
Rio de Janeiro	Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana do Rio de Janeiro (2018)	MP: Macrozona de Preservação (Macrozona de Preservación) MC: Macrozona de Consolidação (Macrozona de Consolidación) **MQ: Macrozona de Qualificação (Macrozona de Calificación)** MAC: Macrozona Agroecológica e de Contenção (Macrozona Agroecológica y de Contención) MAE: Macrozona de Atividade Econômica (Macrozona de Actividad Económica) MST: Macrozona de Coesão Sócio Territorial (Macrozona de Cohesión Socioterritorial)
Buenos Aires	Código Urbanístico Ciudad Autónoma de Buenos Aires (2019)	DAE: Distritos con Arquitectura Especial DAPH: Distrito Áreas de Protección Histórica DARE: Distrito Área Reserva Ecológica DP: Distrito Portuario **DRU: Distrito de Renovación Urbana** **ARUA: Áreas de Renovación Urbana linderas a Autopistas** DU: Distritos con Urbanizaciones determinadas **DUF: Distritos de Urbanización Futura** DUP: Distritos Urbanización Parque

Tabla 16. Síntesis de los instrumentos de planificación de cada MGL.LA: RJ y BA., subrayando las relacionados con la intervención de APD.

Fuente: Elaboración propia a partir de las normas de cada ciudad

De igual forma, el siguiente mapa mental (ver Figura 34) propone una mirada relacional de los instrumentos de planificación y tratamientos usados en cada MGL-LA, relacionados con la intervención de APD, que aquí se indican en óvalos blancos:

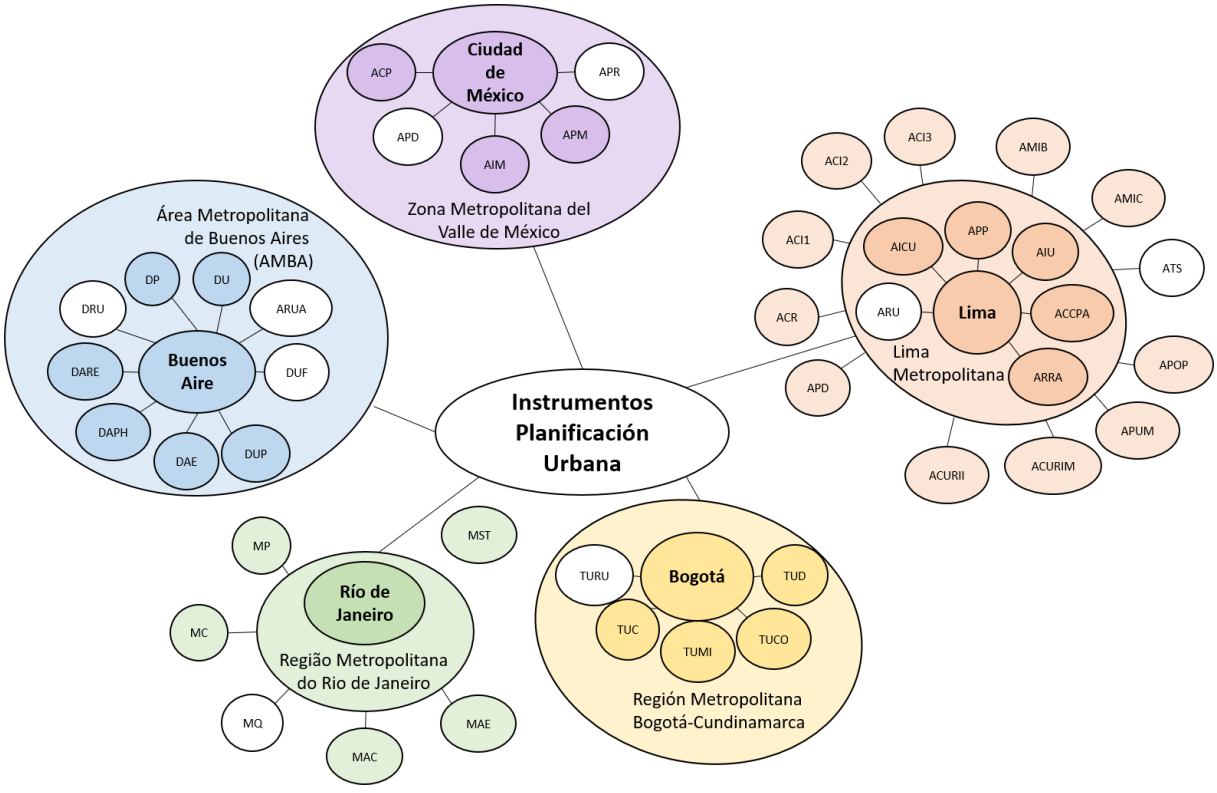


Figura 34. Mapa mental: iinstrumentos de planificación urbana y tratamientos usados en cada MGL-LA, relacionados con la intervención de APD.

Fuente: Elaboración propia a partir de las normas de cada ciudad

Para concluir este repaso somero por las políticas públicas e instrumentos de planificación urbana empleados para la intervención de APD y ACD en las 5 MGL-LA

estudiadas, a partir de este mapa mental, es pertinente comentar que se observa que la tendencia a no tener una evidente y clara relación entre estas políticas y la conceptualización propia de la RU o la RUI recientemente desarrollada especialmente en Europa, lo cual puede explicarse parcialmente si se tiene en cuenta que en todo caso la RUI es novedosa incluso para su contexto de origen, por tanto, no ha influenciado de manera significativa las recientes políticas en LA aquí consideradas.

Sin embargo, para el caso de la RU, se reconocen en el caso de CDMX elementos relacionados al referirse a la *"Regeneración urbana dinámica y compacta"*, mientras que en el caso de BA se refieren a la *"Renovación urbana"* como la conceptualización de referencia. Por su parte, en RJ se recoge algunos rasgos de la RU mediante las *"macrozonas de preservación y de calificación"*.

En donde se percibe mayor distancia respecto a la conceptualización de la de la RU y la RUI es en BTA, donde se hace referencia a tratamientos urbanísticos de *"Renovación urbana"* como el rasgo distintivo y modelo de actuación predilecto, aunque en algún momento se hicieron aproximaciones que pueden interpretarse como cercanas a la RUI desde la idea de la *"revitalización urbana"* las cuales no tuvieron continuidad y, por tanto, la política vigente retoma nuevamente la idea de la renovación bajo la cual, aunque se habla de *"índices de revitalización urbana",* en la práctica no proponen mayores cambios.

En el caso de LMA, quizá una de las referencias más explícitas a la RU, se habla de *"áreas de regeneración urbana"* que, aunque no detallan la conceptualización relacionándola con la conceptualización de la RU tomada de Europa, en la práctica, como se verá más adelante ha demostrado que incorpora algunos rasgos referidos a la preservación del tejido social en algunas de sus más significativas intervenciones como las aquí estudiadas.

Un aspecto que maraca una clara similitud entre estas herramientas e instrumentos en las cinco ciudades es que suelen emplearse de forma combinada, de manera que se adaptan para su empleo a las singularidades y complejidad de cada intervención específica, constituyéndose en conjunto como mecanismos clave en la gestión para la transformación del territorio en diversas escalas, viabilizando la financiación de las infraestructuras así como posibilitando la inclusión de grupos sociales que han sido marginados.

4. Metodología aplicada: modelo de análisis y estudios de caso

Es importante partir por explicar que la construcción del modelo de análisis guarda coherencia con la propuesta metodológica general del trabajo (descrita de manera general en el capítulo 1) de manera que se toman como referencia indicadores de evaluación empleados para medir los logros y el nivel de "éxito" de proyectos de RUI, y, por tanto, dada su naturaleza, típicamente atienden al nivel de aporte que las intervenciones hicieron efectivamente en aspectos como preservación del tejido urbano y social, mejora de la calidad de vida, mejora en calidad del sistema de movilidad, facilitar el acceso a la vivienda, reducción de niveles de contaminación ambiental, aporte a la ciudad de proximidad, etc.

Como principales referentes en la construcción del modelo de análisis aquí planteado se deben mencionar en primer lugar el trabajo titulado ***Re – hab: Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de regeneración urbana integrada*** realizado por el equipo dirigido por Agustín Hernández y contando con la participación de expertos entre los cuales se encuentran autores aquí referidos anteriormente tales como Matesanz, Á., García, C., Rodríguez, I., Alguacil, J., Aparicio, Á., Fariña, J., González, I., Ruiz, G., Camacho, J., Castrillo, M., Gálvez, M., Román, E., Sánchez, D., Vega, P., Tamayo, A., Fernández, V.; Lorite, I. (2015). De igual forma se debe referir el informe titulado ***Ciudad y territorio en regeneración: Informe del Observatorio 2030 del CSCAE***, realizado por el Grupo de Trabajo Especial de Regeneración Urbana - Grupo de Trabajo Ciudad y Territorio en Transición del CSCAE (2024).

Retomando lo planteado en el capítulo 2, también se deben enunciar como principales referentes de este modelo de análisis los sugerentes aportes de consideraciones como la de las ***ciudades sustentables y resilientes*** de ONU-Hábitat (ONU - Hábitat, 2018); la vigencia de las ***"tácticas diferentes"*** para habitar la ciudad consolidada a regenerar, aportadas por Jane Jacobs (1961); las referidas a la **humanización del espacio urbano** de Jan Gehl (La humanización del espacio urbano, 2019) y (Ciudades para la Gente, 2014); y la propuesta de Carlos Moreno referida a la **ciudad de proximidad o de 15 minutos** (La revolución de la proximidad: De la «ciudad-mundo» a la «ciudad de los quince minutos», 2023) (La "Ciudad de 15 Minutos": rediseñar la vida urbana con la proximidad de servicios, 2024). Completa este conjunto de referentes el aporte derivado de la interpretación de la ciudad actual como **escenario de complejidad e incertidumbre**, muy a tono con el carácter de las MGL-LA (Fernández Güell, 2022).

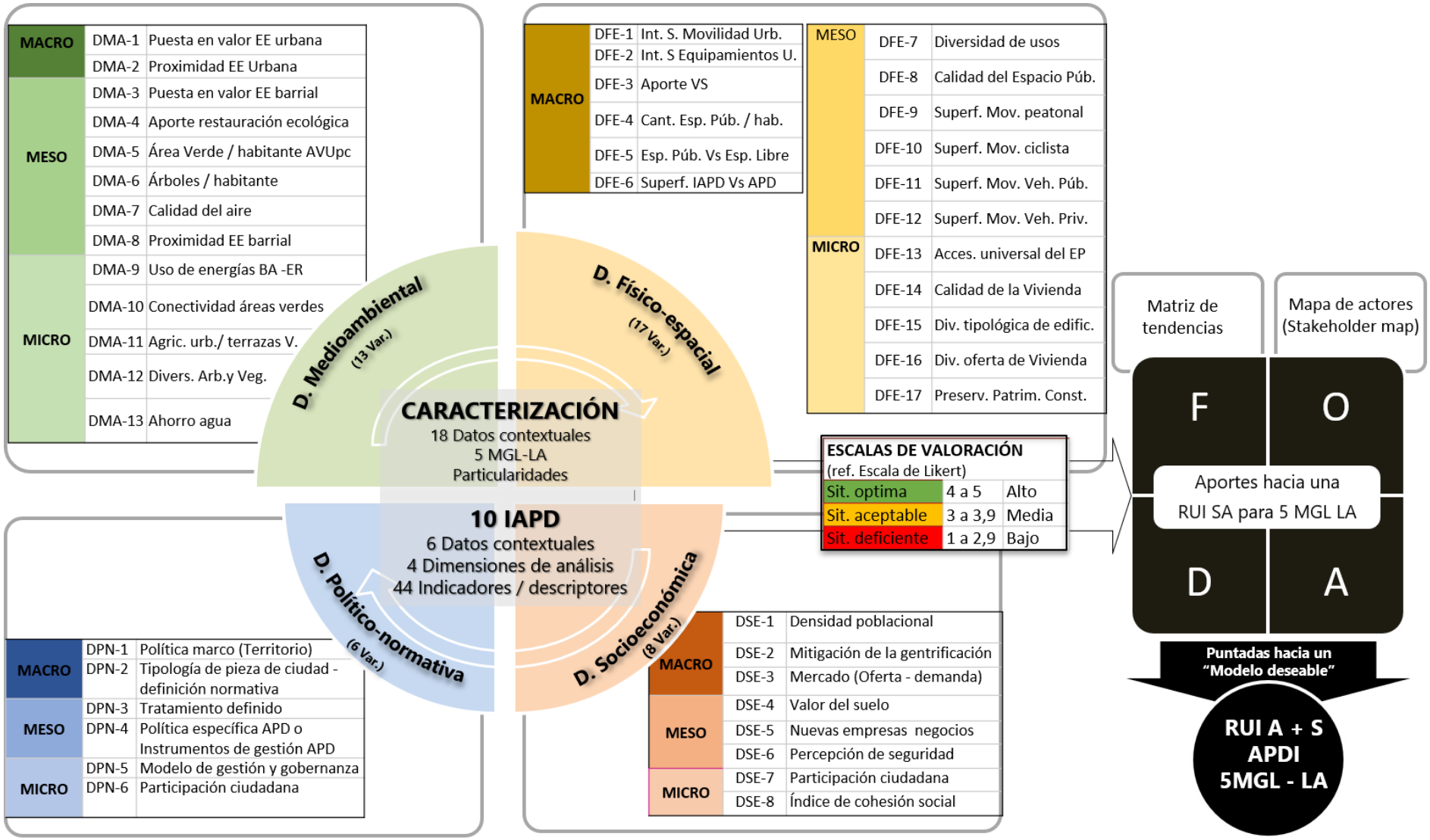


Figura 35. Modelo de análisis planteado para la valoración de los estudios de caso
Fuente: Elaboración propia.

A partir de estos referentes se construye este modelo de análisis (ver Figura 35) que, desde el punto de vista más operativo de la investigación, permite realizar el ejercicio de caracterización de los casos de estudio seleccionados, fundamentalmente desde 4 dimensiones o categorías de análisis que se consideran estructurantes en la evolución y comprensión del fenómeno urbano (político-normativa, medioambiental, físico-espacial y socioeconómica), cada una de las cuales cuenta con ámbitos específicos de estudio o subcategorías, de manera que en total abarcan 24 aspectos descriptivos (18 descriptores contextuales de cada MGL-LA estudiada y para cada APDI, 7 descriptores contextuales específicos) y 44 variables de análisis que alimentan el ejercicio de contraste con indicadores referidos a temas tales como sostenibilidad, resiliencia, compacidad, accesibilidad, habitabilidad, proximidad, complejidad, conectividad, renaturalización, autonomía, Innovación TIC, distribuidos así: 6 indicadores de la dimensión político-normativa, 13 indicadores de la dimensión medioambiental, 17 indicadores de la dimensión físico-espacial y 8 indicadores de la dimensión socio económica. Como muestra la siguiente tabla, estos indicadores y descriptores se organizan dentro de estas dimensiones por escalas de abordaje de la ciudad de la más amplia a la menos amplia, así: Macro (Escala urbano territorial), Meso (escala barrial – proyecto urbano) y Micro (escala arquitectónica – Edificación y Espacio Público).

ESCALAS DE ANÁLISIS
MACRO Relación de la pieza con la ciudad (Urbano - territorial)
MESO Configuración de la pieza (Diseño urbano - paisajístico / Proyecto Urbano)
MICRO Las edificaciones y su entorno inmediato (Arquitectónica)

Tabla 17. Escalas de estudio para el modelo de análisis.
Fuente: Elaboración propia.

A su vez, como muestra la siguiente tabla, cada una de estas variables es evaluada desde indicadores cuantitativos y cualitativos, considerando sus niveles de cumplimiento en una escala de Likert que valora de 1 a 5, para lo cual se extrae información desde las diversas fuentes descritas anteriormente.

ESCALAS DE VALORACIÓN (ref. Escala de Likert)	Puntuación	Valoración
Situación optima	4 a 5	Alto
Situación aceptable	3 a 3,9	Media
Situación deficiente	1 a 2,9	Bajo

Tabla 18. Escala de valoración de los indicadores.
Fuente: Elaboración propia.

Para cada caso, se describe a continuación el detalle de la herramienta de investigación empleada y en la matriz que despliega el modelo (en ventana emergente) la fuente específica de la información presentada. Es pertinente recordar que, en su conjunto, la investigación realizada procura una lectura holística e integral del fenómeno estudiado; por tanto, se emplea la triangulación de herramientas propias del paradigma cuantitativo (como uso de bases de datos, revisión bibliográfica, revisión de datos estadísticos, revisión de la legislación y normativa, revisión de datos empleando cartografía mediante sistemas de información geográfica – SIG, etc.) y del paradigma cualitativo (principalmente: entrevistas estructuradas y semiestructuradas, valoración *in situ* – percepción, diario de campo y registros fotográficos).

Es importante enunciar que en este modelo de análisis el cálculo de los valores promedios de cada dimensión es la media de los parciales (es decir, la suma de los valores obtenidos en cada dimensión, dividida por el número de dimensiones evaluadas), teniendo en todo caso el mismo peso para cada uno de los aspectos estudiados y cada una de las dimensiones, lo cual se determina partiendo del entendido que en una intervención que pueda considerarse integral, todas las dimensiones deben tener igual peso. Sin embargo, se debe comentar que en futuras evoluciones de este modelo sería factible considerar pesos diferenciables para cada aspecto o dimensión, mediante el concurso de un panel de expertos multidisciplinar que permita afinar la herramienta para lograr resultados quizá más cercanos a la realizada analizada. De igual forma, sería factible equilibrar mucho más el número de aspectos estudiados en cada una de las 4 dimensiones, para contar con una lectura más balanceada en su conjunto.

4.1.1. Herramientas cualitativas: Entrevistas

Criterios de selección de los entrevistados

La principal herramienta de corte cualitativo empleada en el proyecto lo constituyen las entrevistas semiestructuradas realizadas. En cuanto a los criterios para la selección de los entrevistados se debe enunciar que se basaron en principios de muestreo cualitativo intencional y de expertos, con el fin de procurar asegurar riqueza y profundidad en el ejercicio realizado (Quinn Patton, 2015), por tanto, se buscó contar con una mirada que abarcara diversidad de perspectivas y representatividad de actores clave en las distintas intervenciones en APD, en alguna de las MGL-LA estudiadas (CDMX, CABA, RJ, BTA y LMA), a la luz de las dimensiones abordadas (físico-espacial, medioambiental, político-normativa y socioeconómica). En consecuencia, los criterios se diseñaron inicialmente para asegurar una muestra que

se aproximara a una visión integral y matizada de estos procesos de transformación urbana, tal como se describe a continuación:

- **Criterio 1. Por experticia y experiencia:** Aplicable a los expertos temáticos

Se buscó contar con voces expertas, conocedoras de cada APDI, con reconocida trayectoria y conocimiento específico en una o varias de las dimensiones abordadas, de acuerdo con la siguiente referencia:

C.1.1. D. Físico espacial: Profesionales que hayan participado desde distintas áreas (preferiblemente arquitectos, diseñadores urbanos, urbanistas, etc.), en el diseño, planificación e implementación del APDI u otros similares en alguna de las MGL-LA estudiadas, asimilables a iniciativas de regeneración, rehabilitación o renovación urbana, en cascos históricos o pericentralidades urbanas.

C.1.2. D. Medioambiental: Profesionales que hayan participado desde distintas áreas (preferiblemente, ingenieros ambientales, expertos en resiliencia urbana, biólogos urbanos, especialistas en sostenibilidad y eco-urbanismo etc.), en aspectos tales como integración de infraestructura verde, gestión de riesgos socioambientales (cambio climático, inundaciones), desarrollo de espacios públicos sostenibles, y manejo de la huella ecológica urbana en el marco de la renovación; del APDI u otros similares en alguna de las MGL-LA estudiadas, asimilables a iniciativas de regeneración, rehabilitación o renovación urbana, en cascos históricos o pericentralidades urbanas.

C.1.3. D. Político-normativa: Profesionales que hayan participado desde distintas áreas (preferiblemente, abogados urbanistas, exfuncionarios de secretarías de desarrollo urbano, expertos en derecho urbanístico y gestión pública territorial, etc.), en aspectos tales como formulación, modificación e implementación de instrumentos de gestión de suelo (captura de plusvalías, reajuste), políticas de vivienda social en áreas renovadas, procesos de gobernanza metropolitana, participación ciudadana en el diseño normativo, etc.; del APDI u otros similares en alguna de las MGL-LA estudiadas, asimilables a iniciativas de regeneración, rehabilitación o renovación urbana, en cascos históricos o pericentralidades urbanas.

C.1.4. D. Socio-económica: Profesionales que hayan participado desde distintas áreas (preferiblemente, antropólogos, sociólogos urbanos, economistas urbanos, geógrafos humanos, expertos en desarrollo local y vivienda asequible etc.), en aspectos tales como análisis de impacto socioeconómico de los proyectos (desplazamiento, gentrificación), mecanismos de financiación, desarrollo de economías creativas y circulares en zonas renovadas, estrategias para la inclusión social y equidad, etc.; del APDI u otros similares en alguna de las MGL-LA

estudiadas, asimilables a iniciativas de regeneración, rehabilitación o renovación urbana, en cascos históricos o pericentralidades urbanas.

- **Criterio 2. Por roles:** Aplicable a ciudadanos, academia y funcionarios

C.2.1. Sector público: Funcionarios públicos (Secretarías de Desarrollo Urbano, Planeación, Vivienda, Hábitat, etc.) que se hayan desempeñado en roles relacionados con proyectos referidos a APDI u otros similares en alguna de las MGL-LA estudiadas, asimilables a iniciativas de regeneración, rehabilitación o renovación urbana, en cascos históricos o pericentralidades urbanas.

C.2.2. Sector académico: Docentes o investigadores que tengan productividad (publicaciones) referidas a proyectos de APDI u otros similares en alguna de las MGL-LA estudiadas, asimilables a iniciativas de regeneración, rehabilitación o renovación urbana, en cascos históricos o pericentralidades urbanas.

C.2.3. Sector privado / Consultorías: Profesionales que hayan participado en la concepción, gestión o financiación de proyectos urbanos en APDI u otros similares en alguna de las MGL-LA estudiadas, asimilables a iniciativas de regeneración, rehabilitación o renovación urbana, en cascos históricos o pericentralidades urbanas.

C.2.4. Sector Sociedad civil organizada: Representantes de organizaciones barriales, plataformas vecinales, juntas de vecinos, organizaciones no gubernamentales (ONGs), movimientos sociales o que hayan tenido un rol activo (residentes, oposición, propuesta, fiscalización) en proyectos de APDI u otros similares en alguna de las MGL-LA estudiadas, asimilables a iniciativas de regeneración, rehabilitación o renovación urbana, en cascos históricos o pericentralidades urbanas.

- **Criterio 3. Por viabilidad y perspectiva crítica:** Aplicable a todos los posibles entrevistados

C.3.1. Disponibilidad y accesibilidad: Posibilidades reales para contactar al posible entrevistado con el fin de realizar al menos 1 charla en profundidad, respecto a algunas de las APDI estudiadas.

C.3.2. Perspectiva crítica: Interesa contar con personas que ofrezcan una perspectiva crítica respecto a alguna de las APDI intervenidas, poniendo en valor tanto sus aspectos positivos como negativos.

Es importante comentar que el ejercicio de aplicación de entrevistas supuso uno de los retos más importantes para la investigación puesto que se debieron sortear diversas situaciones que, sin duda, dificultaron la concreción de un ejercicio

suficientemente amplio y diverso, tal como se esperaba y se diseñó inicialmente. Entre los principales obstáculos se deben mencionar las dificultades generadas por la pandemia de coronavirus (2020-2023), la falta de respuesta por parte de algunas de las personas contactadas, dificultades técnicas que generaron daños en parte del material recopilado hasta 2024 (daño de equipo), la imposibilidad de visitar cada una de las ciudades abordadas en el trabajo[16], etc.

Para solventar estas dificultades y lograr contar con la aportación derivada de las herramientas cualitativas, se determinó emplear entrevistas logradas mediante fuente primaria (realizadas por el investigador del presente trabajo) complementadas con algunas entrevistas disponibles en formato video en internet (videos de YouTube), procurando contar con un mínimo de 2 entrevistados por cada una de las MGL-LA y APDI, que debían cumplir con por lo menos 3 subcriterios de los criterios definidos, por tanto, la relación definitiva de entrevistas tenidas en cuenta para la investigación se presenta a continuación:

MGL-LA y APDI	Persona entrevistada	Relación o rol con el APDI estudiada	Criterios con los cuales cumple	Tipo de entrevista y fuente
CDMX Nuevo Polanco	Dra. Adriana Aguayo Ayala	Investigadora experta en temas de renovación urbana, desarrollo espacial y gentrificación en CDMX. Ha publicado artículos sobre Nuevo Polanco	C.1.4. D. Socio-económica C.2.2. Sector académico C.3.1. Disponibilidad y accesibilidad C3.2. Perspectiva crítica	**F. primaria** Entrevista realizada por el autor en agosto de 2025
	Sr. Samuel Mariño	Habitante de CDMX, en zona de Nuevo Polanco, Cerrada de Andrómaco - ha liderado eventualmente algunos temas en su comunidad, sobre los efectos del proyecto.	C.2.4. Sector Sociedad civil organizada C.3.1. Disponibilidad y accesibilidad C3.2. Perspectiva crítica	**F. primaria** Entrevista realizada por el autor en octubre de 2022
CABA	Dr. Gustavo Adamovsky,	Habitante de CABA y estudioso de temas empresariales. Conocedor de Puerto Madero como académico y ciudadano.	C.1.4. D. Socio-económica C.2.2. Sector académico C.3.1. Disponibilidad y accesibilidad C3.2. Perspectiva crítica	**F. primaria** Entrevista realizada por el autor en octubre de 2024
	Arq. Alfredo Garay	Arquitecto y Mg. en Urbanismo y Ordenamiento Territorial, Miembro del directorio de la Corporación Antiguo Puerto Madero S.A (89-92 y 2008-2013)	C.1.1. D. Físico espacial C.2.1. Sector público C.3.1. Disponibilidad y accesibilidad (Youtube) C3.2. Perspectiva crítica	**F. secundaría** Entrevista realizada por Moderna Buenos Aires en diciembre de 2024 https://www.youtube.com/watch?v=d1zZXYlauU0
RJ	Alberto Gomes Silva	Diretor Presidente da Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do	C.1.3. D. Político-normativa C.2.1. Sector público	**F. secundaría** Entrevista realizada por Acontece No Rio por la reportera Silvia Serra Río de Janeiro en julio de 2013

[16] A la fecha de entrega del presente trabajo se han logrado reconocer de forma directa (presencial) CDMX, CABA, BTA, mientras que se tiene programado visitar RJ en diciembre de 2025 y aún no se logra concretar la visita a LMA.

		Porto do Rio de Janeiro – CDURP	C.3.1. Disponibilidad y accesibilidad (mediante fuente secundaria)	https://www.youtube.com/watch?v=Fvlci_cQbf8 Entrevista realizada en el Documental Porto, Maravilha pra quem? Por los periodistas Gabriela Maia, Jaqueline Suarez y Luis Henrick Río de Janeiro en agosto de 2019 https://www.youtube.com/watch?v=Fvlci_cQbf8
	Roberto Nascimento	Sociólogo y residente del Quilombo das Guerreiras en el entorno del proyecto Porto Maravilha	C.2.4. Sector Sociedad civil organizada C.3.1. Disponibilidad y accesibilidad (mediante fuente secundaria) C3.2. Perspectiva crítica	**F. secundaría** Entrevista realizada en el Documental Porto, Maravilha pra quem? Por los periodistas Gabriela Maia, Jaqueline Suarez y Luis Henrick Río de Janeiro en agosto de 2019 https://www.youtube.com/watch?v=Fvlci_cQbf8
BTA	Arq. Mónica Cortés Buitrago	Diseñadora urbana y paisajista, parte del equipo de la interventoría para el desarrollo de la consultoría de diseño urbano del APDI Bronx Distrito Creativo.	C.1.1. D. Físico espacial C.2.3. Sector privado / Consultorías C.3.1. Disponibilidad y accesibilidad C3.2. Perspectiva crítica	**F. primaria** Entrevista realizada por el autor en diciembre de 2024
	Sra. Sandra Arias	Administradora de los conjuntos Pasaje Trofeos y Siete Patios, ubicados dentro del área de influencia del Plan Parcial San Bernardo en el centro de Bogotá	C.2.4. Sector Sociedad civil organizada C.3.1. Disponibilidad y accesibilidad C3.2. Perspectiva crítica	**F. primaria** Entrevista realizada por el autor en diciembre de 2024
	Arq. Daniela Ospina	Especialista en patrimonio y conocedora de estos proyectos de BTA.	C.1.1. D. Físico espacial C.2.3. Sector privado / Consultorías C.3.1. Disponibilidad y accesibilidad C3.2. Perspectiva crítica	**F. primaria** Entrevista realizada por el autor en octubre de 2025
	Dr. Elliot Parra Ávila	Abogado, investigador y docente, amplio conocedor de la legislación colombiana. Además, conoce el Centro de Bogotá en detalle por haber crecido allí y habitarla actualmente	C.1.3. D. Político-normativa C.2.2. Sector académico C.2.3. Sector privado / Consultorías C.3.1. Disponibilidad y accesibilidad C3.2. Perspectiva crítica	**F. primaria** Entrevista realizada por el autor en octubre de 2024
LMA	Dr. Horacio Gago*	Presidente de ELIS y Dir. General de Proyecto Lima Rimac Renace entidad encargadas de recuperación de barrios en áreas degradadas de LMA	C.1.3. D. Político-normativa C.2.1. Sector público C.3.1. Disponibilidad y accesibilidad (mediante fuente secundaria) C3.2. Perspectiva crítica	**F. secundaría** Entrevista realizada por TV Perú en Septiembre de 2013 https://www.youtube.com/watch?v=661mpp2FqAY&t=12s
	Sr. Jesús Fernández Sra. Nora Grandez	Habitantes conjunto La Muralla y presidente de la Asociación de Vivienda la Muralla en 2013	C.2.4. Sector Sociedad civil organizada C.3.1. Disponibilidad y accesibilidad (mediante fuente secundaria) C3.2. Perspectiva crítica	**F. secundaría** Entrevista realizada por TV Perú en Septiembre de 2013 https://www.youtube.com/watch?v=661mpp2FqAY&t=12s

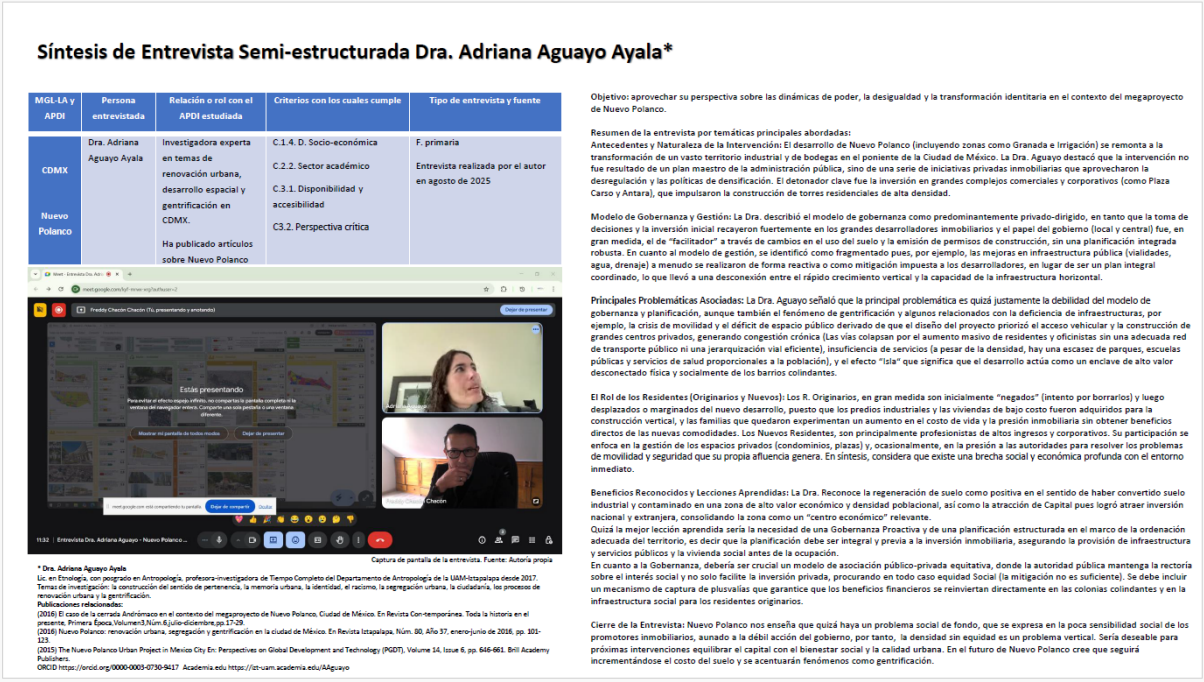
Tabla 19. Entrevistas semiestructuradas realizadas para el proyecto

Fuente: Elaboración propia

Es pertinente reconocer en el ejercicio correspondientes a la aplicación de esta herramienta que, desde el punto de vista cuantitativo, la muestra de los entrevistados puede considerarse poco representativa y de validez más bien limitada en el sentido de no lograr abarcar suficiente cantidad y diversidad de voces respecto a cada una de

las APDI, es decir, no se puede considerar significativa en cuanto a los colectivos que pudieran ser integrados en un estudio con mayor profundidad, sujeto a mayores recursos y participes en cada una de las MGL-LA estudiadas, lo cual, evidentemente, trasciende el presente estudio. Sin embargo, aunque la muestra hace una aportación limitada desde la perspectiva cuantitativa, es sumamente valiosa pues permitió recoger voces que explicaron con mayor profundidad aspectos que de otra forma difícilmente se hubiesen podido reconocer.

Al respecto, el anexo 3. Síntesis de entrevistas realizadas (PDF), de este trabajo presenta un resumen de cada una de las 12 entrevistas realizadas desde fuentes primarias o tenidas en cuenta desde fuentes secundarias, por tanto, ofrece al lector la posibilidad de acceder a la muestra obtenida. A continuación, se presenta una muestra de este anexo en la figura 36.



Síntesis de Entrevista Semi-estructurada Dra. Adriana Aguayo Ayala*

MGL-LA y APDI	Persona entrevistada	Relación o rol con el APDI estudiada	Criterios con los cuales cumple	Tipo de entrevista y fuente
CDMX Nuevo Polanco	Dra. Adriana Aguayo Ayala	Investigadora experta en temas de renovación urbana, desarrollo espacial y gentrificación en CDMX. Ha publicado artículos sobre Nuevo Polanco	C.1.4. D. Socio-económica C.2.2. Sector académico C.3.1. Disponibilidad y accesibilidad C3.2. Perspectiva crítica	F. primaria Entrevista realizada por el autor en agosto de 2025

Captura de pantalla de la entrevista. Fuente: Autoría propia

* Dra. Adriana Aguayo Ayala
Lic. en Etnología, con posgrado en Antropología, profesora-investigadora de Tiempo Completo del Departamento de Antropología de la UAM-Iztapalapa desde 2017. Temas de investigación: la construcción del sentido de pertenencia, la memoria urbana, la identidad, el racismo, la segregación urbana, la ciudadanía, los procesos de renovación urbana y la gentrificación.
Publicaciones relacionadas:
(2016) El caso de la cerrada Andrómaco en el contexto del megaproyecto de Nuevo Polanco, Ciudad de México. En Revista Con-temporánea. Toda la historia en el presente. Primera Época,Volumen3,Núm.6,julio-diciembre,pp.17-29.
(2016) Nuevo Polanco: renovación urbana, segregación y gentrificación en la ciudad de México. En Revista Iztapalapa, Núm. 80, Año 37, enero-junio de 2016, pp. 101-123.
(2015) The Nuevo Polanco Urban Project in Mexico City En: Perspectives on Global Development and Technology (PGDT), Volume 14, Issue 6, pp. 646-661. Brill Academy Publishers.
ORCID https://orcid.org/0000-0003-0730-9417 Academia.edu https://izt-uam.academia.edu/AAguayo

Objetivo: aprovechar su perspectiva sobre las dinámicas de poder, la desigualdad y la transformación identitaria en el contexto del megaproyecto de Nuevo Polanco.

Resumen de la entrevista por temáticas principales abordadas:
Antecedentes y Naturaleza de la Intervención: El desarrollo de Nuevo Polanco (incluyendo zonas como Granada e Irrigación) se remonta a la transformación de un vasto territorio industrial y de bodegas en el poniente de la Ciudad de México. La Dra. Aguayo destacó que la intervención no fue resultado de un plan maestro de la administración pública, sino de una serie de iniciativas privadas inmobiliarias que aprovecharon la desregulación y las políticas de densificación. El detonador clave fue la inversión en grandes complejos comerciales y corporativos (como Plaza Carso y Antara), que impulsaron la construcción de torres residenciales de alta densidad.

Modelo de Gobernanza y Gestión: La Dra. describió el modelo de gobernanza como predominantemente privado-dirigido, en tanto que la toma de decisiones y la inversión inicial recayeron fuertemente en los grandes desarrolladores inmobiliarios y el papel del gobierno (local y central) fue, en gran medida, el de "facilitador" a través de cambios en el uso del suelo y la emisión de permisos de construcción, sin una planificación integrada robusta. En cuanto al modelo de gestión, se identificó como fragmentado pues, por ejemplo, las mejoras en infraestructura pública (vialidades, agua, drenaje) a menudo se realizaron de forma reactiva o como mitigación impuesta a los desarrolladores, en lugar de ser un plan integral coordinado, lo que llevó a una desconexión entre el rápido crecimiento vertical y la capacidad de la infraestructura horizontal.

Principales Problemáticas Asociadas: La Dra. Aguayo señaló que la principal problemática es quizá justamente la debilidad del modelo de gobernanza y planificación, aunque también el fenómeno de gentrificación y algunos relacionados con la deficiencia de infraestructuras, por ejemplo, la crisis de movilidad y el déficit de espacio público derivado de que el diseño del proyecto priorizó el acceso vehicular y la construcción de grandes centros privados, generando congestión crónica (Las vías colapsan por el aumento masivo de residentes y oficinistas sin una adecuada red de transporte público ni una jerarquización vial eficiente), insuficiencia de servicios (a pesar de la densidad, hay una escasez de parques, escuelas públicas y servicios de salud proporcionales a la población), y el efecto "isla" que significa que el desarrollo actúa como un enclave de alto valor desconectado física y socialmente de los barrios colindantes.

El Rol de los Residentes (Originarios y Nuevos): Los R. Originarios, en gran medida son inicialmente "negados" (intento por borrarlos) y luego desplazados o marginados del nuevo desarrollo, puesto que los predios industriales y las viviendas de bajo costo fueron adquiridos para la construcción vertical, y las familias que quedaron experimentan un aumento en el costo de vida y la presión inmobiliaria sin obtener beneficios directos de las nuevas comodidades. Los Nuevos Residentes, son principalmente profesionistas de altos ingresos y corporativos. Su participación se enfoca en la gestión de los espacios privados (condominios, plazas) y, ocasionalmente, en la presión a las autoridades para resolver los problemas de movilidad y seguridad que su propia afluencia genera. En síntesis, considera que existe una brecha social y económica profunda con el entorno inmediato.

Beneficios Reconocidos y Lecciones Aprendidas: La Dra. Reconoce la regeneración de suelo como positiva en el sentido de haber convertido suelo industrial y contaminado en una zona de alto valor económico y densidad poblacional, así como la atracción de Capital pues logró atraer inversión nacional y extranjera, consolidando la zona como un "centro económico" relevante.
Quizá la mejor lección aprendida sería la necesidad de una Gobernanza Proactiva y de una planificación estructurada en el marco de la ordenación adecuada del territorio, es decir que la planificación debe ser integral y previa a la inversión inmobiliaria, asegurando la provisión de infraestructura y servicios públicos y la vivienda social antes de la ocupación.
En cuanto a la Gobernanza, debería ser crucial un modelo de asociación público-privada equitativa, donde la autoridad pública mantenga la rectoría sobre el interés social y no solo facilite la inversión privada, procurando en todo caso equidad Social (la mitigación no es suficiente). Se debe incluir un mecanismo de captura de plusvalías que garantice que los beneficios financieros se reinviertan directamente en las colonias colindantes y en la infraestructura social para los residentes originarios.

Cierre de la Entrevista: Nuevo Polanco nos enseña que quizá haya un problema social de fondo, que se expresa en la poca sensibilidad social de los promotores inmobiliarios, aunado a la débil acción del gobierno, por tanto, la densidad sin equidad es un problema vertical. Sería deseable para próximas intervenciones equilibrar el capital con el bienestar social y la calidad urbana. En el futuro de Nuevo Polanco cree que seguirá incrementándose el costo del suelo y se acentuarán fenómenos como gentrificación.

Figura 36. Muestra del Anexo 3. Síntesis de las entrevistas realizadas.
Fuente: Elaboración propia

Los resultados de este análisis se sintetizan y discuten en el siguiente capítulo mediante recursos tales como mapas de actores relacionados (stakeholder mapping), matrices de tendencias y especialmente matriz FODA que permiten ilustrar el proceso y abordar las conclusiones alcanzadas, en virtud de aproximarse a la formulación de consideraciones hacia un modelo conceptual deseable hacia una RUI sustentable y apropiada al contexto de las MGL-LA. A continuación, se detalla cada uno de los apartados que organizan los descriptores e indicadores que constituyen este modelo de análisis, así como cada uno de ellos.

4.1.2. Descriptores e indicadores contextuales de cada MGL-LA estudiada

Los 18 descriptores contextuales que constituyen la primera parte del modelo de análisis de cada una de las MGL-LA estudiadas (RJ, CDMX, BA, BTA y LMA) permiten entender de mejor manera y en contexto las singularidades que las particularizan. Así, establecen datos que, de acuerdo con las cifras oficiales de la entidad rectora de cada tema en el país, permiten observar desde una mirada comparativa y correlacional aspectos diversos que, como lo muestra la tabla siguiente, describen la dimensión de estudio a la que pertenece, el aspecto estudiado, la unidad de medición o escala de valor, el parámetro de referencia del aspecto estudiado y el rango de evaluación / nivel cumplimiento.

En consecuencia, el modelo incluye (ver tabla 20): fecha de fundación, lugar en el *ranking* internacional por tamaño, categoría política en la organización político administrativa del país al cual pertenece, población de la ciudad dentro de su perímetro urbano específico en el año 2022, población de la ciudad - región o área metropolitana en el año 2022, proyección de población de la ciudad - región o área metropolitana en el año 2024 o 2025 (dependiendo de los datos disponibles), tasa de crecimiento en área entre 2022 y 2024, superficie o huella urbana en km^2, densidad de la población de la ciudad en términos de habitante por km^2, condición geográfica predominante establecida desde el punto de vista geográfico (topografía y ubicación), altura media sobre nivel del mar, clima predominante, temperatura media – dada en grados centígrados, área y porcentaje respecto a la ciudad de zonas definidas como susceptible de “R” (que por su condición degradada se ha identificado dentro de las política públicas de cada ciudad como intervenible desde la RU o posturas diversas (Renovación, Revitalización, Reconversión, Readecuación, Rehabilitación, Recuperación), determinación de PIB PPA 2020 - lugar en *ranking* mundial, índice de Desarrollo Humano (IDH) y, finalmente, por considerarlo un dato clave para las MGL-LA, la ubicación del país en *ranking* de biodiversidad mundial – 2024. Los resultados de este conjunto de indicadores se presentan en la tabla 3, destinada a describir la tipología de cada una de las ciudades estudiadas. Con el fin de presentar en este apartado un panorama completo del Modelo de Análisis planteado para la valoración de los estudios de caso, la siguiente tabla sintetiza estos descriptores contextuales.

	Indicador o aspecto estudiado		Unidad de medición o escala de valor	Parámetro de referencia del aspecto estudiado
Datos contextuales de la ciudad	**DC 1**	Fundación	año	Fecha de fundación precolonial y colonial
	DC 2	Lugar en el *ranking* internacional por tamaño	Lugar en el *ranking*	Según el *Ranking* que incluye 778 ciudades en todo el mundo.
	DC 3	Categoría política	N/A	Categoría de la ciudad en la organización político-administrativa del país al cual pertenece
	DC 4	Población 2022 - Urbana	Habitantes	Población de la ciudad dentro de su perímetro urbano específico en el año 2022 de acuerdo con las cifras oficiales de la entidad rectora del tema en el país
	DC 5	Población 2022 - Metropolitana	Habitantes	Población de la ciudad-región o área metropolitana en el año 2022 de acuerdo con las cifras oficiales de la entidad rectora del tema en el país
	DC 6	Población 2024 - Metropolitana	Habitantes	Proyección de población de la ciudad - región o área metropolitana en el año 2024 (¿2025?) de acuerdo con las cifras oficiales de la entidad rectora del tema en el país
	DC 7	Tasa de crecimiento	%	Tasa de crecimiento de la ciudad - región o área metropolitana entre 2022 y 2024 de acuerdo con las cifras oficiales de la entidad rectora del tema en el país o proyecciones fiables
	DC 8	Superficie km2	km^2	Área que ocupa la ciudad región - huella urbana Área que ocupa la zona urbana
	DC 9	Densidad	Hab./km^2	Densidad de la población de la ciudad hab. / km^2
	DC 10	Condición geográfica predominante	N/A	Características generales de la ciudad desde el punto de vista geográfica (topográfica y de ubicación)
	DC 11	Altura media sobre nivel del mar	m.s.n.m.	Altura media sobre nivel del mar
	DC 12	Clima	Tendencia	Clima predominante
	DC 13	Temperatura media	°C	Temperatura media - Grados centígrados
	DC 14	Área definida como susceptible de "R"	km^2	Área de la ciudad, dentro de su perímetro urbano, que por su condición degradada se ha identificado dentro de las políticas públicas de cada ciudad como intervenible desde la RU o posturas diversas tales como Renovación, Revitalización, Reconversión, Readecuación, Rehabilitación, Recuperación
	DC 15	% definida como susceptible de "R"	%	% respecto al área de la ciudad, dentro de su perímetro urbano, que por su condición degradada se ha identificado dentro de las políticas públicas de cada ciudad como intervenible desde la RU o posturas diversas tales como Renovación, Revitalización, Reconversión, Readecuación, Rehabilitación, Recuperación
	DC 16	PIB PPA	(Miles de millones USD)	2020 - lugar en *ranking* mundial
	DC 17	índice de Desarrollo Humano - IDH	IDH	Indicador que mide el desarrollo de los países en tres dimensiones: salud, educación y economía
	DC 18	Ubicación del país en *ranking* de biodiversidad mundial - 2024	Lugar en el *ranking*	Ubicación del país en *ranking* de biodiversidad mundial - 2024

Tabla 20. Descriptores contextuales por cada MGL-LA.
Fuente: Elaboración propia.

4.1.3. Descriptores e indicadores contextuales de cada APDI estudiada

Los 7 descriptores contextuales específicos que constituyen la segunda parte del modelo de análisis abordan los casos de estudio de APDI considerados, distribuidos por cada una de las 5 MGL-LA estudiadas (RJ, CDMX, BA, BTA y LMA), de manera que permiten entender mejor y en contexto las singularidades que particularizan cada una de estas intervenciones. Así, establecen datos que, procurando acudir a las cifras oficiales de la entidad rectora de cada tema en la ciudad, permiten observar desde una mirada comparativa y correlacional aspectos diversos que, como lo muestra la tabla siguiente, describen su localización específica, la vocación original de la zona, año de gestión de la APDI, identificación de la población actual y el estado de la intervención. La siguiente tabla sintetiza estos descriptores.

	Aspecto estudiado		Unidad de medición o escala de valor	Parámetro de referencia del aspecto estudiado
Datos Contextuales Específicos	**DCE 1**	Localización específica	N/A	Ubicación del APDI dentro de la organización político-administrativa / territorial de la ciudad
	DCE 2	Vocación original de la pieza de ciudad	N/A	Uso o usos fundamentales a los que se dedicaba originalmente esta APDI de ciudad
	DCE 3	Vocación de la pieza de ciudad	N/A	Uso o usos fundamentales a los que se dedica actualmente está APDI de ciudad
	DCE 4	Año de gestión	Año	Año en el cual se gestionó o se da el avance hasta la actualidad de la intervención de la APDI
	DCE 5	Población actual 2022 / 2023	Habitantes	Población actual de la pieza de APDI de acuerdo con la entidad rectora en el tema en el país o estimación propia según esos datos
	DCE 6	Estado de la intervención	Nivel de ejecución	Estado a la fecha de la intervención en APDI (concluida, en proceso, no iniciada)
	DCE 7	Área de la intervención	km^2	Reconocida por entidades oficiales

Tabla 21. Descriptores contextuales específicos de cada APDI estudiada.
Fuente: Elaboración propia.

Estos datos contextuales específicos permiten contar con un panorama paralelo de las APDI seleccionadas para el ejercicio de valoración realizado, lo cual favorece la interpretación de los datos que luego se abordan en cada una de las dimensiones analizadas (político-normativo, medioambiental, físico-espacial y socioeconómica).

4.1.4. Descriptores e indicadores de la dimensión político-normativa

En el modelo de análisis esta dimensión permite considerar –desde una perspectiva general– el conjunto de políticas públicas, marcos legales, regulaciones normativas e instrumentos y herramientas de planificación, que rigen y orientan la planificación, gestión, uso, transformación y producción misma del territorio; en todo caso, es una variable sustancial en términos de la integralidad que debería estar presente en las actuaciones urbanísticas. Por tanto, esta dimensión se refiere a las relaciones políticas entre los distintos actores que participan (o no) en estos procesos desde diferentes instancias, incidiendo en mayor o menor medida en la toma de decisiones; esto, en atención a los intereses y prioridades de cada uno, que a menudo son contrapuestos y de naturaleza diversa, y que se sobreponen además las visiones dominantes e influencias vigentes al momento de realizar la planificación.

Por así decirlo, esta dimensión establece las reglas de juego con las cuales los actores involucrados (gobierno, comunidad, inversores privados, gestores y promotores, entidades públicas, etc.) deben atender al momento de transformar el espacio urbano. En este sentido, la situación deseable es contar con un justo reparto y equilibrio de cargas y beneficios, que en principio debe garantizar el concurso del gobierno para garantizar adecuadas regulaciones y condiciones justas, en todo caso, propiciando la participación ciudadana activa, que suele ser a la que se le resta importancia en estos procesos.

En consecuencia, para esta dimensión el modelo de análisis aquí planteado se organiza en las tres escalas definidas. En la escala macro, aborda la política pública que ordena el territorio y la definición de la tipología de pieza de ciudad, de acuerdo con la normativa específica, para luego, en la escala meso, revisar el tratamiento definido para la pieza de ciudad intervenida y la política específica APD o instrumentos de gestión empleados para cada APDI. Finalmente, en la escala micro, se describe el modelo de gestión y gobernanza, así como el nivel de participación ciudadana con el que contó cada intervención.

En ese contexto, se parte del entendimiento de que una adecuada gobernanza está determinada por su nivel de transparencia, integridad, legalidad, políticas sólidas, participación ciudadana, rendición de cuentas y capacidad de respuesta, y que ocurre una adecuada participación ciudadana cuando es “activa” e influyente, y se realiza mediante foros, conversatorios, reuniones, asambleas, etc., en los cuales el gobierno promueve el fortalecimiento de la identidad de los barrios y las relaciones entre distintos actores del ámbito local. Se presentan a continuación (ver tabla 22) los descriptores e indicadores de la dimensión político-normativa específicos para estudiar cada APDI más adelante.

Dimensión de estudio	Escala de estudio	Aspecto estudiado		Unidad de medición o escala de valor	Parámetro de referencia del aspecto estudiado	Rango de evaluación / nivel cumplimiento
D. Político-normativa	MACRO	DPN-1	Política marco (Territorio)	N/A	Denominación y año de la Política de Ordenamiento del Territorial que lo enmarcó	N/A
		DPN-2	Tipología de pieza de ciudad - definición normativa	N/A	Definición de la tipología de APDI de acuerdo con los planes de ordenamiento del territorio	N/A
	MESO	DPN-3	Tratamiento definido	N/A	Tratamiento definido en los planes de tratamiento del territorio para intervenir el APDI en atención a su estado degradación	N/A
		DPN-4	Política específica APD o Instrumentos de gestión APD	Cualitativo - Percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Efectividad del instrumento normativo específico empleado en la intervención	Sit. óptima: el modelo de gestión ha garantizado el logro del objetivo macro de la intervención (RE) Sit. aceptable: el modelo de gestión ha garantizado parcialmente el logro del objetivo macro de la intervención (RE) Sit. deficiente: el modelo de gestión no ha garantizado el logro del objetivo macro de la intervención (RE)
	MICRO	DPN-5	Modelo de gestión y gobernanza	Cualitativo - Percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Entendiendo que una adecuada gobernanza está determinada por su nivel de transparencia, integridad, legalidad, políticas sólidas, participación ciudadana, rendición de cuentas y capacidad de respuesta.	Sit. óptima: gestión desde alianzas público-privadas en las que lidera en gobierno local - clara y eficiente regulación. Sit. aceptable: gestión desde colaboración público-privada y con niveles medios de regulación del gobierno local. Sit. deficiente: gestión desde privados con baja o nula participación del gobierno local.
		DPN-6	Participación ciudadana	Cualitativo - Percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Se evidencia participación “activa” e influyente de los ciudadanos, mediante foros, conversatorios, reuniones, asambleas, etc., promoviendo el fortalecimiento de la identidad de los barrios y las relaciones entre distintos actores del ámbito local	Sit. óptima: Se reconoce un alto nivel de participación, con alta influencia sobre las decisiones. Sit. aceptable: se reconoce un nivel de participación aceptable, con relativa influencia sobre las decisiones. Sit. deficiente: Baja participación de la ciudadanía en las decisiones.

Tabla 22. Descriptores e indicadores de la dimensión político-normativa específicos de cada APDI estudiada.

Fuente: Elaboración propia.

Se describen a continuación cada uno de los aspectos estudiados correspondientes a la dimensión político-normativa, organizándolos de acuerdo con la escala de estudio correspondiente y, para los que así aplica, la escala de valoración cualitativa empleada:

- **Escala Macro:** Política de planificación y ordenamiento territorial de la ciudad en la que se implementa.
  - **DPN 1: Política marco (Territorio)**

Se determina la denominación y año de la Política de Ordenamiento del Territorial que lo enmarcó. Se establece el marco normativo vigente al momento de su concepción y ejecución.

- **DPN 2 Tipología de pieza de ciudad - definición normativa**

Definición de la tipología de APDI de acuerdo con los planes de ordenamiento del territorio e identificación de la herramienta de gestión urbana que hacen posible la iniciativa.

- **Escala Meso:** Tratamiento definido para la pieza de ciudad área de influencia indirecta.

- **DPN 3 Tratamiento definido**

Tratamiento definido en los planes de tratamiento del territorio para intervenir el APDI en atención a su estado degradación. Consulta de la política de Ordenamiento Territorial vigente al momento de ejecutarla.

- **DPN 4 Política específica APD o Instrumentos de gestión APD**

Efectividad del instrumento normativo específico empleado en la intervención. Mecanismos o herramientas que hacen posible el uso del suelo bajo cambios de parámetros normativos o nuevos lineamientos urbanos. Consulta de la Política de Ordenamiento Territorial vigente al momento de ejecutarla.

Situación óptima	El modelo de gestión ha garantizado el logro del objetivo macro de la intervención (RE)
Situación aceptable	El modelo de gestión ha garantizado parcialmente el logro del objetivo macro de la intervención (RE)
Situación deficiente	El modelo de gestión no ha garantizado el logro del objetivo macro de la intervención (RE)

- **Escala Micro:** Estrategias de gestión para llevar a cabo procesos de construcción en alianzas desde sectores, privado, público, mixto.

- **DPN 5 Modelo de gestión y gobernanza**

Entendiendo que una adecuada gobernanza está determinada por su nivel de transparencia, integridad, legalidad, políticas sólidas, participación ciudadana, rendición de cuentas y capacidad de respuesta. Escala de valoración cualitativa - Percepción: Óptimo / Aceptable / Deficiente, como describe la siguiente tabla:

Situación óptima	Gestión desde alianzas público-privadas en las que lidera en gobierno local - clara y eficiente regulación.
Situación aceptable	Gestión desde colaboración público-privada y con niveles medios de regulación del gobierno local.

Situación deficiente	Gestión desde privados con baja o nula participación del gobierno local.

- **DPN 6 Participación ciudadana**

Se evidencia participación “activa” e influyente de los ciudadanos, mediante foros, conversatorios, reuniones, asambleas, etc., promoviendo el fortalecimiento de la identidad de los barrios y las relaciones entre distintos actores del ámbito local. Escala de valoración cualitativa - Percepción: Óptimo / Aceptable / Deficiente

Situación óptima	Se reconoce un alto nivel de participación, con alta influencia sobre las decisiones.
Situación aceptable	Se reconoce un nivel de participación aceptable, con relativa influencia sobre las decisiones.
Situación deficiente	Baja participación de la ciudadanía en las decisiones.

4.1.5. Descriptores e indicadores de la dimensión medioambiental

En el modelo de análisis esta dimensión permite considerar, desde una perspectiva general, las complejas interacciones, relaciones e interdependencias existentes entre la ciudad y su entorno natural o soporte medioambiental en cada una de las diversas escalas (global, regional, local, barrial, etc.). Por tanto, se entiende aquí que esta dimensión es fundamental en términos de la integralidad deseable en cualquier actuación urbanística. Esto trasciende claramente perspectivas disciplinares (por ejemplo, desde el paisajismo) o la reducción a un rol estético, en tanto se centra en la forma en que los seres humanos se relacionan con la naturaleza en el proceso de habitar el territorio. Se consideran aspectos como los impactos ecológicos generados, la calidad ambiental resultante, los flujos de energía y materia (por ejemplo, en la gestión de los residuos) y el nivel de resiliencia logrado en cada ciudad; en todo caso, es fundamental integrar lineamientos de sostenibilidad en procura de armonizar la relación de las ciudades con su soporte medioambiental.

Al respecto, es interesante observar que, según la Agencia Internacional de la Energía, World Watch Institute (AIE, 2025), el 40% de los recursos naturales del plantea son utilizados para erigir ciudades; por tanto, se reconoce la importancia de la preservación, la necesidad de revertir los impactos negativos que las urbes generan a nivel planetario y la importancia del agua como ordenador del territorio.

Al respecto, es pertinente reiterar que, en el contexto de la crisis ambiental global actual, se debe entender que para toda ciudad del mundo esta dimensión es absolutamente relevante y fundamental; sin embargo, para el caso de las ciudades LA, y refiriéndose aquí de manera puntual a las 5 MGL-LA estudiadas, cobra especial importancia debido a las singulares condiciones de cada país y urbe de la región. En este sentido, para abordar esta dimensión se debe tener en cuenta que en este caso

se trata de países con especiales condiciones medioambientales, algunas de ellas claramente positivas tales como la riqueza en biodiversidad (Brasil y Colombia lideran el *ranking* internacional en este rubro, mientras que Perú y México se ubican en el *top* 5 y Argentina ocupa el lugar 9); y otras que resultan altamente preocupantes, tales como la susceptibilidad de ser especialmente perjudicados por los efectos del cambio climático debido a su ubicación geográfica en el planeta, enmarcada de manera predominante en la franja intertropical (desde Tierra de Fuego en Argentina hasta el Río Bravo en México). En este contexto, se presentan a continuación (ver tabla 23) los descriptores e indicadores de la dimensión medioambiental específicos para estudiar cada APDI más adelante.

Dimensión	Escala de estudio	Aspecto estudiado		Unidad de medición o escala de valor	Parámetro de referencia del aspecto estudiado	Rango de evaluación / nivel cumplimiento
D. Medioambiental	**MACRO**	DMA-1	Puesta en valor de elementos de la EE a nivel urbano	SIG + percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Se evidencia que la intervención se articula y armoniza con elementos de la EE urbana y contribuye a ponerlos en valor, mejorando las condiciones preexistentes.	Sit. óptima: La intervención se armoniza con elementos de la EE y los pone en valor Sit. aceptable: La int. se armoniza parcialmente con elementos de la EE, los preserva sin mayor afect./ Sit. deficiente: La int. no se armoniza con elementos de la EE, los desconoce y oculta o elimina
		DMA-2	Proximidad con Estructura Ecológica Urbana	Distancia Óptimo / Aceptable / Deficiente	La agencia de gobierno británico Natural England recomienda que cualquier persona, donde quiera que viva, debe tener un espacio verde accesible de al menos 2 hectáreas de tamaño a no más de 300 metros de distancia desde su casa, esto es, a 5 minutos a pie. El European Common Indicador de la Unión Europea sugiere que esa distancia se aproxima a una caminata de 15 minutos. https://chequeado.com/el-explicador/la-oms-nunca-recomendo-cuantos-espacios-verdes-debe-tener-una-ciudad-cuanto-importa-la-cantidad-y-calidad-de-estos-en-buenos-aires/	Sit. óptima: La intervención ofrece un espacio de la EEU a 1 km o 15 min de caminata de distancia Sit. aceptable: La intervención ofrece un espacio de la EEU entre1 y 1,5 km o 30 min de caminata de distancia Sit. deficiente: La intervención ofrece un espacio de la EEU a más de 1,5 km o 30 min de caminata de distancia
	MESO	DMA-3	Puesta en valor de elem. de la EE a nivel barrial	SIG + percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Se evidencia que la intervención se articula y armoniza con elementos de la EE barrial y contribuye a ponerlos en valor	Sit. óptima: La intervención se armoniza con elementos de la EE y los pone en valor Sit. aceptable: La intervención se armoniza parcialmente con elementos de la EE, los preserva sin mayor intervención Sit. deficiente: La intervención no se armoniza con elementos de la EE, los desconoce y oculta o elimina

		DMA-4	Aporte a la restauración ecológica (Aten. C. climático / renaturalización)	SIG + percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Se evidencia que mediante la intervención se incorporaron equipamientos como centros ambientales y de gestión y consumo responsables, a la vez que se incrementó la presencia de áreas verdes e individuos arbóreos	Sit. óptima: La intervención contribuye significativamente a la rest. ecológica y a mitigar el cambio climático Sit. aceptable: La intervención contribuye débilmente a la rest. ecológica y a mitigar el cambio climático Sit. deficiente: La intervención no hace ninguna contribución a la rest. ecológica ni a mitigar el cambio climático
		DMA-5	Área Verde por habitante - AVUpc	m^2/habitante Óptimo / Aceptable / Deficiente	Parámetro internacional: 9 m2/habitante - Valor de referencia recomendado por OMS (ONU-Hábitat 2015): AVUpc = TAVU/PUT. https://oab.ambientebogota.gov.co/superficie-de-rea-verde-por-habitante/#info	Sit. óptima: La intervención cumple con 9 m^2/habitante o más Sit. aceptable: La intervención alcanza entre 6 y 8 m^2/habitante Sit. deficiente: La intervención está por debajo de 5 m^2/habitante
		DMA-6	Árboles por habitante	Árboles / habitante Óptimo / Aceptable / Deficiente	Parámetro internacional: La Organización Mundial de la Salud (OMS) asegura que para una calidad de vida aceptable se requiere, al menos, un árbol por cada tres habitantes. https://blog.ciudadcenote.com/arboles-por-persona/	Sit. óptima: La intervención cumple con más de 1 árbol cada 3 habitantes. Indicador mayor a 0.33 Sit. aceptable: La intervención cumple con 1 árbol por cada 3 habitantes. Indicador igual a 0.33 Sit. deficiente: La intervención cumple con menos de 1 árbol por cada 3 habitantes. Indicador menor a 0.33
		DMA-7	Calidad del aire	microgramos por m^3 Óptimo / Aceptable / Deficiente	Evalúa el impacto de la intervención en la mejora de la calidad del aire y la reducción de la contaminación. Unidad de medida: Concentración de partículas contaminantes (PM2.5) en microgramos por metro cúbico. Rango de evaluación: <10 µg/m³ (buena), 10-25 µg/m³ (moderada), >25 µg/m³ (mala)	Sit. óptima: 10 µg/m³ (buena) Sit. aceptable: 10-25 µg/m³ (moderada) Sit. deficiente: >25 µg/m³ (mala)
		DMA-8	Proximidad con Estructura Ecológica barriales	Distancia Óptimo / Aceptable / Deficiente	Las zonas verdes urbanas se presentan como uno de los elementos con una mayor incidencia positiva para la mejora de la salud de la ciudadanía. *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*. La agencia de gobierno británico Natural England recomienda que cualquier persona, donde quiera que viva, debe tener un espacio verde accesible de al menos 2 hectáreas de tamaño a no más de 300 metros de distancia desde su casa, esto es, a 5 minutos a pie. El European Common Indicator de la Unión Europea sugiere que esa distancia se aproxima a una caminata de 15 minutos. https://chequeado.com/el-	Sit. óptima: La intervención ofrece un espacio de la EEB a 0,3 km o 5 min de caminata de distancia Sit. aceptable: La intervención ofrece un espacio de la EEB entre 0,3 y 1 km o 10 min de caminata de distancia Sit. deficiente: La intervención ofrece un espacio de la EEU a más de 1 km o más de 10 min de caminata de distancia

					explicador/la-oms-nunca-recomendo-cuantos-espacios-verdes-debe-tener-una-ciudad-cuanto-importa-la-cantidad-y-calidad-de-estos-en-buenos-aires/	
	MICRO	DMA-9	Propicia uso de energías BA - Incorporación de energías renovables	Implementación o no Óptimo / Aceptable / Deficiente	El uso de energías bioamigables contribuye a mitigar la crisis ambiental global. Se considera si las intervenciones realizadas incluyen su uso, solventando parte del consumo requerido de energía por parte de los habitantes. Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de regeneración urbana integrada (Hernández et al., 2015)	Sit. óptima: La intervención propende decididamente por la implementación de energías bioamigables Sit. aceptable: La intervención propende débilmente por la implementación de energías bioamigables Sit. deficiente: La intervención no incluye ningún recurso que propenda por la implementación de energías bioamigables
		DMA-10	Conectividad de áreas verdes	SIG + percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Se evalúa la conectividad de las áreas verdes a través de corredores ecológicos y la integración con el tejido urbano (Benedict & McMahon, 2006).	Sit. óptima: Se evidencia alta conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos Sit. aceptable: Se evidencia relativa conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos Sit. deficiente: Se evidencia baja conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos
		DMA-11	Aporte al metabolismo urbano mediante la inclusión de agricultura urbana y terrazas verdes	Implementación o no Óptimo / Aceptable / Deficiente	La intervención incluye equipamientos o espacios para la agricultura urbana y terrazas verdes. Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de regeneración urbana integrada (Hernández et al., 2015).	Sit. óptima: alta conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos Sit. aceptable: Se evidencia relativa conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos Sit. deficiente: Se evidencia baja conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos
		DMA-12	Diversidad de especies de individuos arbóreos y vegetación	Número de especies Óptimo / Aceptable / Deficiente	La calidad de la infraestructura verde está determinada en gran medida por la diversidad de especies, la salud de la vegetación y la funcionalidad de los espacios verdes (Nowak et al., 2002).	Sit. óptima: Se evidencia alta diversidad: 5 especies o más y uso del 60% de especies nativas Sit. aceptable: Se evidencia relativa diversidad: 3 especies o más y uso del 30% de especies nativas Sit. deficiente: Se evidencia baja diversidad: 1 especie o más y uso del 10% de especies nativas
		DMA-13	Inclusión de sistemas de gestión y ahorro de agua	Implementación o no Óptimo / Aceptable / Deficiente	Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de regeneración urbana integrada (Hernández et al., 2016).	Sit. óptima: Se evidencia la inclusión se sistemas de gestión y ahorro de agua que aportan significativamente Sit. aceptable: Se evidencia la inclusión se sistemas de gestión y ahorro de agua que aportan relativamente Sit. deficiente: No se evidencia la inclusión de

						sistemas de gestión y ahorro de agua

Tabla 23. Descriptores e indicadores de la dimensión medioambiental de cada APDI estudiada.
Fuente: Elaboración propia.

Se describen a continuación cada uno de estos aspectos estudiados correspondientes a la dimensión medioambiental, organizados de acuerdo con la escala de estudio correspondiente y, para los que así aplica, la escala de valoración cualitativa empleada:

- **Escala Macro:** Mirada del territorio desde la estructura ecológica principal

  ✓ **DMA-1: Puesta en valor de elementos de la EE a nivel urbano**

A través de medios de observación como sistemas de información geográfica y percepción, se busca evidenciar que la intervención se articula y armoniza con elementos de la Estructura Ecológica Principal Urbana y contribuye a ponerlos en valor, mejorando las condiciones preexistentes. Escala de valoración: Óptimo / Aceptable / Deficiente

Situación óptima	La intervención se armoniza con elementos de la EEP y los pone en valor.
Situación aceptable	La intervención se armoniza parcialmente con elementos de la EEP, los preserva sin mayor intervención.
Situación deficiente	La intervención no se armoniza con elementos de la EE, los desconoce y oculta o elimina.

  ✓ **DMA-2: Proximidad con Estructura Ecológica Urbana**

Este indicador es medido en distancia en km. La agencia de gobierno británico Natural England recomienda que cualquier persona, donde quiera que viva, debe tener un espacio verde accesible de al menos 2 hectáreas de tamaño a no más de 300 metros de distancia desde su casa, esto es, a 5 minutos a pie. El European Common Indicador de la Unión Europea sugiere que esa distancia se aproxima a una caminata de 15 minutos. Escala de valoración: Óptimo / Aceptable / Deficiente

Situación óptima	La intervención ofrece un espacio de la EEU a 1 km o 15 min de caminata de distancia.
Situación aceptable	La intervención ofrece un espacio de la EEU entre1 y 1,5 km o 30 min de caminata de distancia.
Situación deficiente	La intervención ofrece un espacio de la EEU a más de 1,5 km o 30 min de caminata de distancia.

- **Escala Meso:** Mirada del territorio desde la estructura ecológica principal

  ✓ **DMA 3 Puesta en valor de elementos de la Estructura Ecológica a nivel barrial**

Se evidencia que la intervención se articula y armoniza con elementos de la EE barrial y contribuye a ponerlos en valor. Escala de valoración: Óptimo / Aceptable / Deficiente

Situación óptima	La intervención se armoniza con elementos de la EE y los pone en valor.
Situación aceptable	La intervención se armoniza parcialmente con elementos de la EE, los preserva sin mayor intervención.
Situación deficiente	La intervención no se armoniza con elementos de la EE, los desconoce y oculta o elimina.

- ✓ **DMA 4 Aporte a la restauración ecológica - (Aten. Cambio climático / renaturalización)**

Se evidencia que mediante la intervención se incorporaron equipamientos como centros ambientales y de gestión y consumo responsables, a la vez que se incrementó la presencia de áreas verdes e individuos arbóreos. Escala de valoración: Óptimo / Aceptable / Deficiente

Situación óptima	La intervención contribuye significativamente a la rest. ecológica y a mitigar el cambio climático
Situación aceptable	La intervención contribuye débilmente a la rest. ecológica y a mitigar el cambio climático
Situación deficiente	La intervención no hace ninguna contribución a la rest. ecológica ni a mitigar el cambio climático

- ✓ **DMA 5 Área Verde por habitante**

Parámetro internacional: 9 m^2/habitante - Valor de referencia recomendado por OMS (ONU - hábitat 2015). Escala de valoración: Óptimo / Aceptable / Deficiente

Situación óptima	La intervención cumple con 9 m^2/habitante o más.
Situación aceptable	La intervención alcanza entre 6 y 8 m^2/habitante.
Situación deficiente	La intervención está por debajo de 5 m^2/habitante.

- ✓ **DMA 6 Árboles por habitante**

Parámetro internacional: La Organización Mundial de la Salud (OMS) asegura que para una calidad de vida aceptable se requiere, al menos, un árbol por cada tres habitantes. Escala de valoración: Óptimo / Aceptable / Deficiente

Situación óptima	La intervención cumple con más de 1 árbol cada 3 habitantes. Indicador mayor a 0.33
Situación aceptable	La intervención cumple con 1 árbol por cada 3 habitantes. Indicador igual a 0.33
Situación deficiente	La intervención cumple con menos de 1 árbol por cada 3 habitantes. Indicador menor a 0.33

- ✓ **DMA 7 Calidad del aire Unidad de medida: microgramos por m³**

Evalúa el impacto de la intervención en la mejora de la calidad del aire y la reducción de la contaminación. Unidad de medida: Concentración de partículas contaminantes (PM2.5) en microgramos por metro cúbico. Rango de evaluación: <10 µg/m³ (buena), 10-25 µg/m³ (moderada), >25 µg/m³ (mala). Escala de valoración: Óptimo / Aceptable / Deficiente

Situación óptima	10 µg/m³ (buena)
Situación aceptable	10-25 µg/m³ (moderada)
Situación deficiente	>25 µg/m³ (mala)

- ✓ **DMA 8 Proximidad con Estructuras Ecológicas Barriales medida en distancia**

Las zonas verdes urbanas se presentan como uno de los elementos con mayor incidencia positiva para la mejora de la salud de la ciudadanía (*Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*).

La agencia de gobierno británico Natural England recomienda que cualquier persona, donde quiera que viva, debe tener un espacio verde accesible de al menos 2 hectáreas de tamaño a no más de 300 metros de distancia desde su casa, esto es, a 5 minutos a pie. El European Common Indicator de la Unión Europea sugiere que esa distancia se aproxima a una caminata de 15 minutos. Escala de valoración: Óptimo / Aceptable / Deficiente

Situación óptima	La intervención ofrece un espacio de la EEB a 0,3 km o 5 min de caminata de distancia.
Situación aceptable	La intervención ofrece un espacio de la EEB entre 0,3 y 1 km o 10 min de caminata de distancia.
Situación deficiente	La intervención ofrece un espacio de la EEU a más de 1 km o más de 10 min de caminata de distancia.

- **Escala Micro:** Estrategias para mejorar la condición medioambiental a nivel de calle y predio

- ✓ **DMA 9 Propicia uso de energías BA - Incorporación de energías renovables - Implementación o no**

El uso de energías bioamigables contribuye a mitigar la crisis ambiental global. Se considera si las intervenciones realizadas incluyen su uso, solventando parte del consumo requerido de energía por parte de los habitantes. Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de regeneración urbana

integrada (Hernández et al., 2016). Escala de valoración: Óptimo / Aceptable / Deficiente

Situación óptima	La intervención propende decididamente por la implementación de energías bioamigables
Situación aceptable	La intervención propende débilmente por la implementación de energías bioamigables
Situación deficiente	La intervención no incluye ningún recurso que propenda por la implementación de energías bioamigables

- ✓ **DMA 10 Conectividad de áreas verdes**

Se evalúa la conectividad de las áreas verdes a través de corredores ecológicos y la integración con el tejido urbano (Benedict & McMahon, 2006) mediante observación y herramientas de sistemas de información geográfica. Escala de valoración: Óptimo / Aceptable / Deficiente

Situación óptima	Se evidencia alta conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos
Situación aceptable	Se evidencia relativa conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos
Situación deficiente	Se evidencia baja conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos

- ✓ **DMA 11 Aporte al metabolismo urbano mediante la inclusión de agricultura urbana y terrazas verdes. Se evalúa su implementación o no**

La intervención incluye equipamientos o espacios para la agricultura urbana y terrazas verdes. Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de regeneración urbana integrada (Hernández et al., 2016). Escala de valoración: Óptimo / Aceptable / Deficiente

Situación óptima	Se evidencia alta conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos
Situación aceptable	Se evidencia relativa conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos
Situación deficiente	Se evidencia baja conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos

- ✓ **DMA 12 Diversidad de especies de individuos arbóreos y vegetación medida en cantidad de especies**

La calidad de la infraestructura verde está determinada en gran medida por la diversidad de especies, la salud de la vegetación y la funcionalidad de los espacios verdes (Nowak et al., 2002). Escala de valoración: Óptimo / Aceptable / Deficiente

Situación óptima	Se evidencia alta diversidad: 5 especies o más y uso del 60% de especies nativas
Situación aceptable	Se evidencia relativa diversidad: 3 especies o más y uso del 30% de especies nativas
Situación deficiente	Se evidencia baja diversidad: 1 especie o más y uso del 10% de especies nativas

- ✓ **DMA 13 Inclusión de sistemas de gestión y ahorro de agua. Se evalúa su implementación o no.**

Los proyectos urbanos deben apuntar al uso consciente del recurso hídrico, implementación de sistemas urbanos de drenaje que permitan la captación, infiltración al terreno y la sostenibilidad de las coberturas vegetales. Se revisa el documento "Recuperando la ciudad". El principio básico de estos sistemas es emular de la mejor manera el régimen natural del ciclo hidrológico en una condición de no desarrollo, para así, disminuir los efectos negativos del cambio en la hidrología, producto del desarrollo urbano (Hernández et al., 2016). Escala de valoración: Óptimo / Aceptable / Deficiente

Situación óptima	Se evidencia la inclusión se sistemas de gestión y ahorro de agua que aportan significativamente
Situación aceptable	Se evidencia la inclusión se sistemas de gestión y ahorro de agua que aportan relativamente
Situación deficiente	No se evidencia la inclusión se sistemas de gestión y ahorro de agua

4.1.6. Descriptores e indicadores de la dimensión físico-espacial

En el modelo de análisis esta dimensión permite considerar, desde una perspectiva general, lo que en los estudios urbanos típicamente se refiere al análisis de la materialidad de las ciudades, es decir, a la configuración morfológica y física de sus tejidos y sistemas urbanos, así como a las edificaciones de distintas características y usos allí presentes; por tanto, se refiere a aspectos como la manera en que se estructuran, distribuyen y organizan en el territorio los componentes construidos y no construidos que lo configuran. Se parte del entendido de que las ciudades constituyen la máxima expresión del ingenio humano, pero también, eventualmente, sus rasgos más decadentes y vergonzantes; en todo caso, es el escenario principal de las interacciones sociales del presente momento histórico, así como el que tiene la capacidad y, de alguna manera, la responsabilidad de ofrecer adecuadas condiciones de calidad de vida.

Son los elementos considerados como parte de la dimensión físico-espacial, los que soportan las actividades humanas y de las otras especies que habitan las urbes; por tanto, son el escenario de las dinámicas políticas, sociales, económicas, ambientales, etc., y su estudio es fundamental para lograr suficiente nivel comprensión de estas dinámicas y actuar en coherencia con su complejidad y dinámica permanentemente cambiante.

En esta dimensión se suelen considerar aspectos como la morfología urbana, la disposición e interrelación entre los distintos sistemas urbanos, los patrones de usos del suelo, la disponibilidad de infraestructuras y redes, la disposición de espacios públicos (en superficies duras y zonas verdes), la configuración de la estructura ecológica que soporta la ciudad, el estado de conservación del patrimonio ambiental y cultural, etc.

En dicho contexto, esta es la dimensión en la que se hace mayor énfasis en la presente investigación, esencialmente por un asunto de mayor experticia disciplinar del autor. El modelo de análisis se establece a partir de la observación de dinámicas humanas en relación con su territorio, sistemas de movilidad, usos del suelo, modelos de vivienda, valores patrimoniales, nodos de equipamientos, calidad de espacio público y demás elementos que interactúan a modo de sistema dentro del ámbito urbano. La planificación urbana debe apuntar a la consolidación de condiciones de armonía con el entorno y de integración con los sistemas que componen el tejido urbano, la estructura ecológica, funcional, de servicios y espacial en una estructura sostenible.

Con este propósito se busca identificar aspectos ambientales, urbanos, económicos y sociales presentes, con los que va a interactuar. Partiendo para esto del análisis del entorno inmediato y los fenómenos locales, hasta el funcionamiento de los sistemas de escala macro, promoviendo el mejoramiento y revitalización integral de la estructura urbana. Se presentan a continuación (ver tabla 24) los descriptores e indicadores de la dimensión físico-espacial específicos para estudiar cada APDI más adelante.

Dimensión de estudio	Escala de estudio	Aspecto estudiado		Unidad de medición o escala de valor	Parámetro de referencia del aspecto estudiado	Rango de evaluación / nivel cumplimiento
D. Físico-espacial	**MACRO**	DFE-1	Integración con S. de Movilidad de la ciudad (Proximidad)	Distancia Óptimo / Aceptable / Deficiente	Atendiendo a parámetros de ciudad de proximidad, la intervención propicia el uso de múltiples modos de movilidad, priorizando los menos o no contaminantes, por tanto, se evalúa el nivel de accesibilidad y conectividad del área con el resto de la ciudad a través de transporte público (European Commission, 2018).	Sit. óptima: Acceso a transporte público a 15 minutos o menos, caminando Sit. aceptable: Acceso a transporte público aceptable 15 a 30 minutos caminando Sit. deficiente: Acceso a transporte público débil 30 a 60 minutos caminando
		DFE-2	Integración con el sistema de equipamientos urbanos	Distancia Óptimo / Aceptable / Deficiente	Atendiendo a parámetros de ciudad de proximidad, la intervención oferta proximidad a equipamientos básicos (trabajo, educación, salud, recreación, servicios sociales y ciudadanos, abasto, seguridad, etc.)	Sit. óptima: Acceso a equipamientos a 15 minutos o menos, caminando Sit. aceptable: Acceso a equipamientos a 15 a 30 minutos caminando Sit. deficiente: Acceso a equipamientos a 30 a 60 minutos caminando

					(European Commission, 2018).	
		DFE-3	Aporte a la oferta de Vivienda Social	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Evaluar si la regeneración urbana ha resultado en viviendas asequibles para los residentes existentes y nuevos (Bramley et al., 2017).	Sit. óptima: Más de 30% de VS Sit. aceptable: Entre el 15 y el 30% de VS Sit. deficiente: Menos del 15% de VS
		DFE-4	Cantidad de Espacio Público por habitante (m^2/Habitante)	m^2/hab Óptimo / Aceptable / Deficiente	Mide el aumento de espacios verdes y su contribución a la mejora del entorno urbano.	Sit. óptima: >10 m^2/hab Sit. aceptable: 5-10 m^2/hab Sit. deficiente: <5 m^2/hab
		DFE-5	Espacio público en relación con el total de espacio libre	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	La relación entre el espacio público como lugar de las interacciones sociales y el espacio libre (aquel no ocupado por edificaciones) es esencial para comprender las dinámicas de un entorno). Entre dos áreas con la misma cantidad de espacio libre, aquella con un mayor porcentaje de espacio público otorga a sus usuarios y usuarias una mayor cohesión social. Ciudad y territorio en regeneración: *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*	Sit. óptima: Más de 30% de VS Sit. aceptable: Entre el 15 y el 30% de VS Sit. deficiente: Menos del 15% de VS
		DFE-6	Relación de superficie Ha (Hectáreas) de la intervención vs APD total	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Tamaño en hectáreas de la intervención vs tamaño de APD que afecta	Sit. óptima: Más de 75% Sit. aceptable: Entre el 50 y el 75% Sit. deficiente: Menos del 50%
	MESO	DFE-7	Diversidad de usos (Proximidad)	Diversidad de la oferta Óptimo / Aceptable / Deficiente	Equilibrio entre actividad económica y residencial. Promover entornos urbanos densos y multifuncionales es una de las claves para mejorar el dinamismo económico del entorno. *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE* Aporte de la intervención en cuanto a la presencia de múltiples usos (proximidad). Atendiendo a parámetros de ciudad de proximidad, la intervención oferta proximidad a equipamientos básicos (trabajo, educación, salud, recreación, servicios sociales y ciudadanos, abasto, seguridad, etc.) (European Commission, 2018).	Sit. óptima: Ofrece acceso a más de 75% de tipologías de usos Sit. aceptable: Ofrece acceso a entre el 50 y el 75% de tipologías de usos Sit. deficiente: Ofrece acceso a menos del 50% de tipologías de usos
		DFE-8	Calidad del S. de Espacio Público	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Cumple con parámetros de Jan Gehl: 12 criterios de calidad: Protección, confort y placer o Funcionalidad: Evaluar si los espacios públicos cumplen con las necesidades de los usuarios, incluyendo áreas de descanso, juegos, deporte y encuentro social (Gehl, 2010). o Estética: Valorar la	Sit. óptima: Cumple con más de 75% de criterios Sit. aceptable: Cumple con entre el 50 y el 75% de criterios Sit. deficiente: Cumple con menos del 50% de criterios

					calidad del diseño urbano, incluyendo la integración de elementos naturales, el mobiliario urbano y la armonía visual (Lynch, 1960).	
		DFE-9	Superficie destinada a la movilidad peatonal	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Conocer las dinámicas de desplazamiento de la movilidad sostenible permite establecer estrategias de mejora que ayuden a insertar las áreas de intervención en un sistema de infraestructuras que otorgue una diversidad de métodos de transporte sostenible (*Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*). https://issuu.com/simborth/docs/nacto_manual_issu https://nacto.org/	Sit. óptima: más de 50% del área destinada a EP + Vías Sit. aceptable: entre el 30 y el 50% del área destinada a EP + Vías Sit. deficiente: menos del 30% del área destinada a EP + Vías
		DFE-10	Superficie destinada a la movilidad ciclista	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Conocer las dinámicas de desplazamiento de la movilidad sostenible permite establecer estrategias de mejora que ayuden a insertar las áreas de intervención en un sistema de infraestructuras que otorgue una diversidad de métodos de transporte sostenible (*Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*).	Sit. óptima: Más del 10% del área destinada a EP + Vías Sit. aceptable: entre el 5 y el 10% del área destinada a EP + Vías Sit. deficiente: menos del 5% del área destinada a EP + Vías
		DFE-11	Superficie destinada a la movilidad vehicular - Transporte público	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Conocer las dinámicas de desplazamiento de la movilidad sostenible permite establecer estrategias de mejora que ayuden a insertar las áreas de intervención en un sistema de infraestructuras que otorgue una diversidad de métodos de transporte sostenible (*Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*).	Sit. óptima: más de 60% del área destinada a Vías Sit. aceptable: entre el 30 y el 60% del área destinada a Vías Sit. deficiente: menos del 30% del área destinada a Vías
		DFE-12	Superficie destinada a la movilidad vehicular - Transporte privado	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Conocer las dinámicas de desplazamiento de la movilidad sostenible permite establecer estrategias de mejora que ayuden a insertar las áreas de intervención en un sistema de infraestructuras que otorgue una diversidad de métodos de transporte sostenible (*Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*).	Sit. óptima: menos de 30% del área destinada a Vías Sit. aceptable: entre el 30 y el 50% del área destinada a Vías Sit. deficiente: más del 30% del área destinada a Vías
	MICRO	DFE-13	Accesibilidad universal del espacio público	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Evaluar el porcentaje de adaptación del espacio público para garantizar la inclusión y la accesibilidad universal. Porcentaje de calles accesibles para personas con movilidad reducida (NACTO sirve como referencia). Evaluar la facilidad de acceso para personas con movilidad reducida,	Sit. óptima: >80% del EP destinado a EP + Vías Sit. aceptable: 50-80% del EP destinado a EP + Vías Sit. deficiente: <50% del EP destinado a EP + Vías

					incluyendo rampas, ascensores, señalización adecuada y espacios amplios (Carmona & Allen, 2018).	
		DFE-14	Calidad de la Vivienda	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Adecuación: Evaluar si las viviendas cumplen con los estándares de habitabilidad, incluyendo tamaño, condiciones estructurales, acceso a servicios básicos y confort térmico (UN-Hábitat, 2016).	Sit. óptima: Cumple con más de 90% de criterios Sit. aceptable: Cumple con entre el 75 y el 90% de criterios Sit. deficiente: Cumple con menos del 75% de criterios
		DFE-15	Diversidad tipológica de las edificaciones	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de regeneración urbana integrada (Hernández et al., 2015).	Sit. óptima: Presenta más de 5 tipologías de edificaciones Sit. aceptable: Presenta entre 3 y 5 tipologías de edificaciones Sit. deficiente: Presenta menos de 2 tipologías de edificaciones
		DFE-16	Diversidad de la oferta de Vivienda	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Fomentar la diversidad de tipologías de vivienda para atender las necesidades de diferentes grupos sociales (Duclos & Aravena, 2019).	Sit. óptima: Presenta oferta para más de 5 tipologías de familias por ingresos económicos Sit. aceptable: Presenta oferta para entre 3 y 5 tipologías de familias por ingresos económicos Sit. deficiente: Presenta para menos de 3 tipologías de familias por ingresos económicos
		DFE-17	Preservación del Patrimonio Construido	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	"Mantenimiento, uso y conservación activa del patrimonio y los valores culturales y naturales, entendidos en un sentido amplio". *Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de RUI* (Hernández et al., 2015).	Sit. óptima: >80% del patrimonio preexistente Sit. aceptable: 50-80% del patrimonio preexistente Sit. deficiente: <50% del patrimonio preexistente

Tabla 24. Descriptores e indicadores de la dimensión físico-espacial para cada APDI estudiada.

Fuente: Elaboración propia.

- **Escala Macro:** Mirada desde la condición físico-espacial en función de relaciones y sistemas urbanos a nivel territorial.

  ✓ **DFE 1 Integración con S. de Movilidad de la ciudad (proximidad) medida en distancia**

Atendiendo a parámetros de ciudad de proximidad, la intervención propicia el uso de múltiples modos de movilidad, priorizando los menos o no contaminantes; por tanto, se evalúa el nivel de accesibilidad y conectividad del área con el resto de la ciudad a través de transporte público (European Commission, 2018). Escala de valoración: Óptimo / Aceptable / Deficiente

Situación óptima	Acceso a transporte público a 15 minutos o menos, caminando
Situación aceptable	Acceso a transporte público aceptable 15 a 30 minutos caminando
Situación deficiente	Acceso a transporte público débil 30 a 60 minutos caminando

- ✓ **DFE 2 Integración con el sistema de equipamientos urbanos medida en distancia**

Atendiendo a parámetros de ciudad de proximidad, la intervención oferta proximidad a equipamientos básicos (trabajo, educación, salud, recreación, servicios sociales y ciudadanos, abasto, seguridad, etc.) (European Commission, 2018). Escala de valoración: Óptimo / Aceptable / Deficiente

Situación óptima	Acceso a equipamientos a 15 minutos o menos, caminando
Situación aceptable	Acceso a equipamientos a 15 a 30 minutos caminando
Situación deficiente	Acceso a equipamientos a 30 a 60 minutos caminando

- ✓ **DFE 3 Aporte a la oferta de Vivienda Social medido en porcentaje**

Evaluar si la regeneración urbana ha resultado en viviendas asequibles para los residentes existentes y nuevos (Bramley et al., 2017). Escala de valoración: Óptimo / Aceptable / Deficiente

Situación óptima	Más de 30% de VS
Situación aceptable	Entre el 15 y el 30% de VS
Situación deficiente	Menos del 15% de VS

- ✓ **DFE 4 Cantidad de Espacio Público por habitante (m^2 / Habitante)**

Mide el aumento de espacios verdes y su contribución a la mejora del entorno urbano. Escala de valoración: Óptimo / Aceptable / Deficiente

Situación óptima	>10 m²/hab
Situación aceptable	5-10 m²/hab
Situación deficiente	<5 m²/hab

- ✓ **DFE 5 Espacio público en relación con el total de espacio libre medido en porcentaje**

La relación entre el espacio público como lugar de las interacciones sociales y el espacio libre (aquel no ocupado por edificaciones) es esencial para comprender las dinámicas de un entorno. Entre dos áreas con la misma cantidad de espacio libre, aquella con un mayor porcentaje de espacio público otorga a sus usuarios y usuarias una mayor cohesión social (*Ciudad y territorio en regeneración: Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*). Escala de valoración: Óptimo / Aceptable / Deficiente

Situación óptima	Más de 30% de VS
Situación aceptable	Entre el 15 y el 30% de VS
Situación deficiente	Menos del 15% de VS

- ✓ **DFE 6 Relación de superficie Ha (Hectáreas) de la intervención *vs*. APD total medida en porcentaje**

Tamaño en hectáreas de la intervención *vs*. tamaño de APD que afecta. Escala de valoración: Óptimo / Aceptable / Deficiente

Situación óptima	Más de 75%
Situación aceptable	Entre el 50 y el 75%
Situación deficiente	Menos del 50%

- **Escala Meso:** Mirada desde la condición físico-espacial en función de relaciones y sistemas urbanos de la escala barrial o zonal.

- ✓ **DFE 7 Diversidad de usos: proximidad y diversidad de la oferta**

Equilibrio entre actividad económica y residencial. Los proyectos deben tender hacia promover entornos urbanos densos y multifuncionales como una de las claves para mejorar el dinamismo económico del entorno (*Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*). En este sentido, se revisa el aporte de la intervención en cuanto a la presencia de múltiples usos (proximidad). Atendiendo a parámetros de ciudad de proximidad, se analiza la proximidad de la intervención a los equipamientos básicos (trabajo, educación, salud, recreación, servicios sociales y ciudadanos, abasto, seguridad, etc.) (European Commission, 2018). Escala de valoración: Óptimo / Aceptable / Deficiente

Situación óptima	Ofrece acceso a más de 75% de tipologías de usos
Situación aceptable	Ofrece acceso a entre el 50 y el 75% de tipologías de usos
Situación deficiente	Ofrece acceso a menos del 50% de tipologías de usos

- ✓ **DFE 8 Calidad del S. de Espacio Público medida en porcentaje**

Este indicador se basa en el cumplimiento o no de los parámetros establecidos por Jan Gehl (Gehl, 2010) 12 criterios de calidad: Protección: Seguridad física al peatón, Percepción de seguridad, Protección a experiencias sensoriales por condiciones climáticas. Confort: Oportunidades para caminar, para permanecer y para sentarse. Placer: Oportunidades para mirar, para hablar y escucharse, para el juego y el ejercicio. Evaluar si los espacios públicos cumplen con las necesidades de los

usuarios, incluyendo áreas de descanso, juegos, deporte y encuentro social (Gehl, 2010).

Situación óptima	Cumple con más de 75% de criterios
Situación aceptable	Cumple con entre el 50 y el 75% de criterios
Situación deficiente	Cumple con menos del 50% de criterios

- ✓ **DFE 9 Superficie destinada a la movilidad peatonal medida en porcentaje**

Conocer las dinámicas de desplazamiento de la movilidad sostenible permite establecer estrategias de mejora que ayuden a insertar las áreas de intervención en un sistema de infraestructuras que otorgue una diversidad de métodos de transporte sostenible. *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE* y https://nacto.org/

Situación óptima	más de 50% del área destinada a EP + Vías
Situación aceptable	entre el 30 y el 50% del área destinada a EP + Vías
Situación deficiente	menos del 30% del área destinada a EP + Vías

- ✓ **DFE 10 Superficie destinada a la movilidad ciclista medida en porcentaje**

Conocer las dinámicas de desplazamiento de la movilidad sostenible permite establecer estrategias de mejora que ayuden a insertar las áreas de intervención en un sistema de infraestructuras que otorgue una diversidad de métodos de transporte sostenible. *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*

Situación óptima	Más del 10% del área destinada a EP + Vías para movilidad ciclista
Situación aceptable	entre el 5 y el 10% del área destinada a EP + Vías para movilidad ciclista
Situación deficiente	menos del 5% del área destinada a EP + Vías para movilidad ciclista

- ✓ **DFE 11 Superficie destinada a la movilidad vehicular - Transporte público medida porcentaje**

Conocer las dinámicas de desplazamiento de la movilidad sostenible permite establecer estrategias de mejora que ayuden a insertar las áreas de intervención en un sistema de infraestructuras que otorgue una diversidad de métodos de transporte sostenible. *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*. Escala de valoración: Óptimo / Aceptable / Deficiente

Situación óptima	más de 60% del área destinada a Vías
Situación aceptable	entre el 30 y el 60% del área destinada a Vías

Situación deficiente	menos del 30% del área destinada a Vías

- ✓ **DFE 12 Superficie destinada a la movilidad vehicular - Transporte privado medido en porcentaje**

Se busca conocer las dinámicas de desplazamiento de la movilidad sostenible que permiten establecer estrategias de mejora que ayuden a insertar las áreas de intervención en un sistema de infraestructuras y otorguen una diversidad de métodos de transporte sostenible. *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*. Escala de valoración: Óptimo / Aceptable / Deficiente

Situación óptima	menos de 30% del área destinada a Vías
Situación aceptable	entre el 30 y el 50% del área destinada a Vías
Situación deficiente	más del 30% del área destinada a Vías

Escala Micro: Condiciones a escala de proyecto: accesibilidad, tipologías y calidad de espacios. “Ciudad a la altura de los ojos” (Gehl, 2010).

- ✓ **DFE 13 Accesibilidad universal del espacio público en porcentaje de área**

Evaluar el porcentaje de adaptación del espacio público para garantizar la inclusión y la accesibilidad universal. Porcentaje de calles accesibles para personas con movilidad reducida. Evaluar la facilidad de acceso para personas con movilidad reducida, incluyendo rampas, ascensores, señalización adecuada y espacios amplios (Carmona & Allen, 2018). Escala de valoración: Óptimo / Aceptable / Deficiente

Situación óptima	>80% del EP destinado a EP + Vías
Situación aceptable	50-80% del EP destinado a EP + Vías
Situación deficiente	Sit. deficiente: <50% del EP destinado a EP + Vías

- ✓ **DFE 14 Calidad de la Vivienda a la luz de criterios de habitabilidad**

Adecuación: Evaluar si las viviendas cumplen con los estándares de habitabilidad, incluyendo tamaño, condiciones estructurales, acceso a servicios básicos y confort térmico (UN-Hábitat, 2016). Escala de valoración: Óptimo / Aceptable / Deficiente

Situación óptima	Cumple con más de 90% de criterios
Situación aceptable	Cumple con entre el 75 y el 90% de criterios
Situación deficiente	Cumple con menos del 75% de criterios

✓ DFE 15 Diversidad tipológica de las edificaciones medida en cantidad

De acuerdo con Jacobs (1961), la manifestación esencial de las ciudades se evidencia en las combinaciones o mezclas de usos y tipologías; esto garantiza el contacto público, el cruce de funciones y actividades. *Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de regeneración urbana integrada*. (Hernández et al. 2016). Escala de valoración: Óptimo / Aceptable / Deficiente

Situación óptima	Presenta más de 5 tipologías de edificaciones
Situación aceptable	Presenta entre 3 y 5 tipologías de edificaciones
Situación deficiente	Presenta menos de 2 tipologías de edificaciones

✓ DFE 16 Diversidad de la oferta de Vivienda medida en cantidad de tipologías

Fomentar la diversidad de tipologías de vivienda para atender las necesidades de diferentes grupos sociales (Duclos & Aravena, 2019). Escala de valoración: Óptimo / Aceptable / Deficiente

Situación óptima	Presenta oferta para más de 5 tipologías de familias por ingresos económicos
Situación aceptable	Presenta oferta para entre 3 y 5 tipologías de familias por ingresos económicos
Situación deficiente	Presenta para menos de 3 tipologías de familias por ingresos económicos

✓ DFE 17 Preservación del Patrimonio Construido medido en porcentaje

“Mantenimiento, uso y conservación activa del patrimonio y los valores culturales y naturales, entendidos en un sentido amplio". *Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de regeneración urbana integrada*. (Hernández et al. 2016). Escala de valoración: Óptimo / Aceptable / Deficiente

Situación óptima	>80% del patrimonio preexistente
Situación aceptable	50-80% del patrimonio preexistente
Situación deficiente	<50% del patrimonio preexistente

4.1.7. Descriptores e indicadores de la dimensión socioeconómica

En el modelo de análisis esta dimensión permite considerar, desde una perspectiva general, lo referido al estudio de la compleja relación entre las dinámicas y los procesos sociales y económicos, presentes en particular en la configuración de las ciudades, la cual está muy relacionada con la dimensión político-normativa. Mediante esta dimensión, se valoran las situaciones que suponen limitaciones u oportunidades para la realización de los acuerdos (o no) entre los distintos actores que participan en estos procesos (gobierno, comunidad, inversores privados, gestores y promotores, entidades públicas, etc.).

También permite contar con un panorama con respecto a cómo se distribuyen y se estructuran en cada ciudad aspectos como el capital, el empleo, las posibilidades para adquirir o acceder a bienes y servicios y, en general, cuál es el estado en cuanto a índices de calidad de vida reflejados en los distintos sectores que conforman las ciudades. En ese sentido, desde esta dimensión se reconoce a la ciudad como el principal escenario en el cual el ser humano establece sus centros de gestión de producción, así como de consumo; por tanto, se constituyen como el nodo principal de la oferta y demandada de vivienda y trabajo, y como el escenario que, por esencia, refleja y reproduce las sociedades de cada ciudad, evidenciando sus fortalezas (por ejemplo, la cooperación y solidaridad en las comunidades) y debilidades (por ejemplo, las desigualdades).

En consecuencia, en esta dimensión se tienen en cuenta aspectos como la estructura económica, el mercado del suelo, el nivel de equidad o desigualdad entre distintas franjas socioeconómicas de población (dependiendo de los ingresos), la presencia o no de la segregación espacial, el acceso a servicios públicos y a equipamientos e infraestructuras de uso colectivo, el “capital social” y el “tejido social”, el desarrollo local y económico, etc.

Aunque no es la dimensión en la cual se hace mayor énfasis, sí se considera fundamental en términos de procurar una lectura integral de la ciudad. Aquí se consideran aspectos que permiten contar con un panorama amplio de esta dimensión, de manera que, a partir de la identificación de condiciones de línea base, como situación urbana inicial de la pieza de ciudad, dinámicas comerciales y evolución del tejido social; así mismo, se reconoce cómo se integran los aportes de la población de las zonas de estudio, la identificación de fenómenos sociales como la gentrificación, iniciativas de resistencia y apropiación del territorio, mecanismos de participación y posibilidades hacia la cohesión social. Se presentan a continuación (ver tabla 24) los descriptores e indicadores de la dimensión socioeconómica específicos para estudiar cada APDI más adelante.

Dimensiones de estudio	Escala de estudio	Aspecto estudiado		Unidad de medición o escala de valor	Parámetro de referencia del aspecto estudiado
D. Socioeconómica	**MACRO**	DSE-1	Densidad poblacional - Apuesta por la ciudad compacta vs ciudad dispersa (densidad) - Relación de la densidad poblacional de la ciudad *vs*. la de la pieza de ciudad	Vivi. / Hect. Óptimo / Aceptable / Deficiente	Apuntando a una ciudad compacta (en oposición a la extensa), la intervención debería propender por optimizar la densidad de la población, de manera mesurada. En consecuencia, se evalúa la densidad de viviendas por hectárea de la pieza de ciudad (Density, Mozas & Fernández, 2006).
		DSE-2	Mitigación de la gentrificación (% de habitantes iniciales que perduraron)	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	La intervención se entiende como integral en tanto evitó la gentrificación. Se puede evaluar determinando el % de habitantes que prevalecieron en el APDI luego de la intervención.
		DSE-3	Mercado (Oferta - demanda)	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	La intervención se entiende como integral en tanto regula la oferta y demanda de vivienda evitando la gentrificación y atrayendo nueva población, incluyendo vivienda social.
	MESO	DSE-4	Valor del suelo	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Refleja el impacto del proyecto en la valorización de las propiedades y el atractivo de la zona.
		DSE-5	Número de nuevas empresas o negocios	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Indica la capacidad del proyecto para atraer inversión y generar actividad económica.
		DSE-6	Percepción de seguridad	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Medir la percepción de seguridad a través de encuestas y datos de criminalidad, así como la iluminación, visibilidad y diseño urbano que contribuyen a la seguridad (Jacobs, 1961).
	MICRO	DSE-7	Participación ciudadana - Implementación de propuestas ciudadanas	Percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Percepción de nivel de participación por parte de la ciudadanía e incidencia de esta en la toma de decisiones finales, mediante reuniones y consultas públicas.
		DSE-8	Índice de cohesión social	Percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Mide el grado de integración y participación de los residentes en la vida comunitaria.

Tabla 25. Descriptores e indicadores de la dimensión socioeconómica para cada APDI estudiada.
Fuente: Elaboración propia.

- **Escala Macro:** Mirada y análisis de la configuración urbana de la ciudad y de su modelo de desarrollo.

- ✓ **DSE 1 Análisis de la densidad poblacional**

Revisión de la situación de la pieza de ciudad en relación con el contexto urbano amplio. Se busca identificar si el modelo apuesta por la ciudad compacta *vs*. ciudad dispersa en términos de número de viviendas por hectárea. Relación de la densidad poblacional de la ciudad en comparación con la densidad poblacional de la pieza de ciudad.

Apuntando a una ciudad compacta (en oposición a la extensa), la intervención debería propender por optimizar la densidad de la población, de manera mesurada. En consecuencia, se evalúa la densidad de viviendas por hectárea de la pieza de ciudad (Mozas & Aurora, 2006). Escala de valoración: Óptimo / Aceptable / Deficiente.

Situación óptima	Se logra densidad media entre 100 a 200 viv/Hct
Situación aceptable	Densidad baja entre 50 y 100 viv /Hct o alta entre 200 y 300 viv/Hct
Situación deficiente	Densidad muy baja menos de 50 viv /Hct o muy alta más de 300 viv/Hct

- ✓ **DSE 2 Mitigación de la gentrificación - (% de habitantes iniciales que perduraron en el sector)**

La intervención se entiende como integral en tanto evitó la gentrificación. Se puede evaluar determinando el porcentaje de habitantes que perduraron habitando en el APDI luego de la intervención. Escala de valoración: Óptimo / Aceptable / Deficiente

Situación óptima	>80% de habitantes que perduraron
Situación aceptable	50-80% de habitantes que perduraron
Situación deficiente	<50% de habitantes que perduraron

- ✓ **DSE 3 Mercado Oferta - demanda de unidades de vivienda. Cualificación del modelo de gestión**

La intervención se entiende como integral en tanto regula la oferta y demanda de vivienda evitando la gentrificación y atrayendo nueva población, incluyendo vivienda social. Escala de valoración cualitativa: Óptimo / Aceptable / Deficiente

Situación óptima	O / D regulada por el gobierno local evitando gentrificación, atrayendo nueva población e incluyendo VS.
Situación aceptable	O / D regulada por el libre mercado, pero con oferta de vivienda protegida o preferente (VS y Res. originales).

Situación deficiente	O / D regulada únicamente por el libre mercado.

- **Escala Meso:** Análisis de costo del suelo y dinámicas comerciales en relación con los tejidos urbanos cercanos a la pieza estudiada.

✓ **DSE 4 Valor del suelo medido en porcentaje**

Refleja el impacto del proyecto en la valorización de las propiedades y el atractivo de la zona. Se busca identificar si el proyecto logra equilibrar el valor del suelo en comparación con el tejido urbano contiguo. En condición ideal, el valor del suelo no supera el 10% del valor del mercado en relación con los barrios o distritos cercanos. Escala de valoración: Óptimo / Aceptable / Deficiente

Situación óptima	Incrementó el valor del suelo de manera racional, asimilándolo con el del tejido urbano contiguo.
Situación aceptable	Incrementó el valor de suelo ligeramente por encima del tejido urbano contiguo entre un 10 y un 30%.
Situación deficiente	Incrementó el valor de suelo exageradamente por encima del tejido urbano contiguo más de un 30%.

✓ **DSE 5 Número de nuevas empresas o negocios medido en porcentaje**

Indica la capacidad del proyecto para atraer inversión y generar actividad económica. Establecer porcentaje de incremento de comercio en relación con el tejido urbano cercano. Escala de valoración: Óptimo / Aceptable / Deficiente

Situación óptima	Incrementó el número de negocios, asimilándolo con el del tejido urbano contiguo.
Situación aceptable	Incrementó el número de negocios, ligeramente por encima o por debajo del tejido urbano contiguo entre un 10 y un 30%.
Situación deficiente	Incrementó el número de negocios exageradamente por encima del tejido urbano contiguo más de un 30% o muy por debajo, incluso disminuyéndolo.

✓ **DSE 6 Percepción de seguridad**

Medir la percepción de seguridad a través de encuestas y datos de criminalidad, así como la iluminación, visibilidad y diseño urbano que contribuyen a la seguridad (Jacobs, 1961). Escala de valoración: Óptimo / Aceptable / Deficiente

Situación óptima	Cifras de inseguridad por debajo de la media de la ciudad o del del tejido urbano contiguo.
Situación aceptable	Cifras de inseguridad cercanas a la media de la ciudad o del del tejido urbano contiguo. entre un 10 y un 30%.

Situación deficiente	Cifras de inseguridad por encima de la media de la ciudad o del del tejido urbano contiguo más de un 30%.

- **Escala Micro:** Análisis de la participación ciudadana real en las propuestas urbanas implementadas en la APD.

  ✓ **DSE 7 Participación ciudadana - Implementación de propuestas ciudadanas**

Percepción de nivel de participación por parte de la ciudadanía e incidencia de esta en la toma de decisiones finales, mediante reuniones y consultas públicas. Consiste en integrar al diseño los aportes de la población del lugar, mediante el desarrollo de metodologías que permitan al proyecto responder a las necesidades de la comunidad. Procurando la reducción de los desequilibrios, la segregación sociocultural, socioeconómica y ambiental. Se busca identificar la mejora en los niveles de marginalidad y la precariedad de las condiciones del entorno, considerando para esto las necesidades de la ciudadanía durante la planificación proyecto, en pro de los beneficios de los habitantes, su calidad de vida y el derecho a la ciudad.

Secretaría Distrital de Ambiente de Bogotá, Documento Técnico de Soporte Programa Bogotá Construcción Sostenible (2025).

https://www.ambientebogota.gov.co/documents/10184/8786525/DTS.pdf/3f02dbf1-6fde-41b0-878b-fa3ef4be4504

Escala de valoración: Óptimo / Aceptable / Deficiente

Situación óptima	Percepción de alta participación e incidencia
Situación aceptable	Percepción de aceptable participación e incidencia
Situación deficiente	Percepción de baja participación e incidencia

✓ **DSE 8 Índice de cohesión social**

Mide el grado de integración y participación de los residentes en la vida comunitaria. Conformación de nuevos grupos comunitarios con fines de cooperación y cualificación de aspectos convivenciales. Escala de valoración: Óptimo / Aceptable / Deficiente

Situación óptima	Percepción de alta participación e incidencia
Situación aceptable	Percepción de aceptable participación e incidencia
Situación deficiente	Percepción de baja participación e incidencia

4.2. APDI: selección de los estudios de caso

En cuanto a la selección de las APDI (ya intervenidas o en proceso de intervención) caracterizadas en el presente trabajo, se procura una muestra acotada pero representativa del fenómeno estudiado, para lo cual, siguiendo a Robert E. Stake (Stake, 1995), se abordan desde el enfoque de estudios de caso colectivo. En este sentido, se busca entender de la mejor forma posible la complejidad de cada caso en particular, desde una visión general, procurando describir su origen, evolución y rasgos característicos, para posteriormente realizar un análisis comparativo que subraye similitudes y diferencias entre ellos, mediante el modelo de análisis. La idea es extraer aspectos concluyentes que contribuyan a responder a las preguntas planteadas, así como a negar o validar la hipótesis propuesta como punto de partida.

4.2.1. Metodología para la selección de los estudios de caso

La selección de los estudios de caso de APDI por cada MGL-LA, entendida como un ejercicio de muestreo que procura ser holístico e integrador (cuantitativo y cualitativo), requirió un proceso metodológico detallado que, atendiendo a la complejidad de la temática abordada y a las particularidades de cada una de estas urbes[17], garantizara la identificación lo más objetiva y rigurosa posible, de experiencias que permitan tener una comprensión amplia y suficiente de las características y particularidades del manejo que le han dado a esta situación problemática (APD y por tanto insostenibles). Se busca reconocer aspectos clave como el enfoque conceptual empleado (renovación, revitalización, regeneración, rehabilitación, etc.), desafíos enfrentados, estrategias implementadas, resultados alcanzados (esperados y no esperados), etc.

Al respecto, cabe aclarar que, al hablar de casos representativos, no se hace referencia a identificar proyectos considerados “exitosos” o a su replicabilidad en otros contextos, sino a la intención de seleccionar casos que permitan comprender los procesos seguidos en cada MGL-LA, y, eventualmente, los patrones identificables allí, para, desde ahí, extraer lecciones (tanto de aspectos positivos como negativos), que puedan dar luces para futuras actuaciones en realidades similares en otros contextos de estas urbes.

[17] Caracterizadas por su complejidad, palpable, por ejemplo, en su ambigüedad entre lo formal y lo informal, su alto potencial a la vez que su fragilidad medioambiental, la persistencia de la brecha dada desde la inequidad social, la necesidad de fortalecer la gobernanza en estos procesos, el ingenio para resolver problemas con recursos limitados, etc.

- **Criterios de selección:**

En consecuencia, a partir de los referentes teóricos y conceptuales aquí considerados (especialmente en el capítulo 2), se propone como punto de partida un proceso de selección a partir de los siguientes criterios:

I. **Localización:** La intervención debió estar ubicada en una zona pericentral de la ciudad, esto es, no precisamente en el tejido de los cascos históricos de estas ciudades sino en sus áreas periféricas, que suelen corresponder a los límites entre ese sector y el resto de la ciudad o con las primeras ampliaciones de estas urbes ante el proceso de "modernización", tal como se trató de manera previa.

II. **Condición de degradación:** En su momento (antes de la intervención), debió ser evidente y claramente diagnosticado dentro de la planificación de cada una de estas urbes, la condición de degradación a la cual atendió la intervención. Esto se manifiesta en aspectos como el deterioro del espacio público y las edificaciones, la informalidad y precarización en la vivienda disponible (que en muchos casos cae en condiciones de marginalidad y tugurización), la obsolescencia de infraestructuras y edificaciones dedicadas a actividades productivas de alto impacto como industriales o portuarias, la presencia de predios vacíos o subutilizados (vacantes y no edificados), el deterioro medioambiental, la presencia de fenómenos problemáticos como violencia, indigencia, prostitución, drogadicción, etc.

III. **Objetivo claramente definido:** Para la selección de los estudios de caso, debe ser claro que el objetivo debió ser atender a esta condición de degradación, mejorando y transformando de manera significativa los tejidos degradados, así como recuperando sus condiciones de habitabilidad, y su potencial económico, social y ambiental.

IV. **Escala (tamaño) de la intervención:** La intervención debió corresponder a una escala (urbana, barrial, zonal, etc.) suficiente que permitió en su momento atender a esta problemática, generando un impacto palpable y significativo en el territorio; es decir, que debe haber supuesto para la ciudad la realización de una intervención que mejoró en distintas dimensiones la condición de degradación, impactando con el tiempo, además, las zonas contiguas.

V. **Integralidad de las intervenciones:** Se dio mayor nivel de preferencia a aquellas intervenciones que procuraban trascender la dimensión físico-espacial, aportando en las demás dimensiones propias de la complejidad de la ciudad (aquí abordadas desde lo político-normativo, lo medioambiental y lo socioeconómico). De igual forma, en este criterio se tuvo en cuenta el concurso de actores diversos desde el

sector público y el privado (gobiernos locales, inversores privados, comunidades, etc.) en la ejecución de los proyectos, siendo clave el modelo de gobernanza empleado.

VI. **Ejecución y trayectoria**: Deben ser proyectos ejecutados o en proceso de ejecución muy avanzado, con el fin de poder observar su sostenibilidad, así como los efectos e impactos que la intervención ha tenido en lo que fuera un área degradada. Por tanto, debe poderse observar y contar con documentación que ilustre el proceso y las fases llevadas a cabo en su ejecución (diagnóstico, formulación, planificación, gestión, implementación, seguimiento, etc.), permitiendo reconocer lecciones aprendidas desde buenas y malas prácticas en su realización.

VII. **Disponibilidad suficiente de información**: Dado que se trata de estudios de caso en países y ciudades distantes, se priorizan aquellos en los cuales exista una suficiente cantidad de información pública con fuentes válidas y verificables, preferiblemente desde los entes gubernamentales de cada ciudad, con el fin de poder realizar un análisis suficientemente riguroso.

VIII. **Aportes por apuestas innovadoras**: Como un plus, por así decirlo, se dio preferencia a aquellas intervenciones que suponen un aporte innovador al momento de realizar este tipo de actuaciones, tales como sus enfoques de gestión y financiación, estrategias para impulsar la participación ciudadana, uso de tecnologías constructivas de punta, uso de estrategias urbano-paisajísticas eficaces, etc., que eventualmente pudieran sugerir transferibilidad (mediada por una adecuada apropiación, asimilación y adaptación en cada contexto), y ser consideradas para ser replicadas en otros contextos similares en las otras MGL-LA, e incluso en ciudades de menor tamaño de la región.

- **Fases del proceso de selección**

A partir de estos criterios, se llevó a cabo un proceso sistemático de cuatro fases, las cuales se describen a continuación:

Fase 1 – Selección inicial y mapeo, a partir del reconocimiento de áreas degradadas realizado previamente: Como punto de partida se cuenta con lo desarrollado en el numeral 3.2. de la presente investigación (APD en MGL-LA), en el cual se estudió el surgimiento, características y singularidades en cada una de estas urbes de las APD, llegando hasta la revisión de la normativa previa y vigente (planes de ordenamiento y planificación de cada ciudad); esto permitió identificar tipologías de intervenciones diversas y una estimación del total de áreas susceptibles de reciclamiento, renovación, regeneración, etc., tal como se

evidencia en las tablas 5 (CDMX), 7 (CABA), (9 RJ), 11 (BTA) y 13 (LMA). De esta primera identificación, se seleccionan para cada ciudad aquellas que cumplen con los criterios descritos antes; por lo tanto, de entrada, se descartan los siguientes tipos de intervenciones:

- ✓ Por su ubicación: Aquellos realizados desde programas de mejoramiento integral de barrios en zonas periféricas de la ciudad (Barrios Vulnerables).
- ✓ Por su ubicación: Aquellos realizados en microcentralidades, en sectores de la ciudad que no corresponden con áreas pericentrales.
- ✓ Por su ubicación: Aquellos destinados a intervenir de manera específica los centros históricos concretamente.
- ✓ Por su destinación (limitada variedad de usos): Aquellos específicamente dedicados a una sola finalidad, tales como parques, corredores ecológicos o plazas, pero que no incluyen aspectos como vivienda u otros usos.
- ✓ Por su destinación (limitada variedad de usos): Aquellos proyectos asociados específicamente a sistemas de movilidad (transporte masivo o construcción de infraestructura vías).

Por otra parte, en esta primera fase se seleccionan los siguientes tipos de proyectos:

- ✓ Intervenciones en áreas perimetrales de los bordes de centro histórico, pudiendo estar incluso dentro del mismo, pero en clara situación de frontera con otros sectores contiguos de la ciudad.
- ✓ Intervenciones para reciclar y reconvertir antiguas zonas industriales o portuarias ubicadas en áreas pericentrales que han entrado en desuso u obsolescencia.
- ✓ Intervenciones en barrios originalmente residenciales o con usos específicos (zonificación) ubicados en la pericentralidad, pero que han cambiado su vocación, debido a su proceso de degradación.
- ✓ Intervenciones mediante programas o planes parciales de desarrollo urbano, para reconversión de usos del suelo, promoviendo el reciclaje de edificios existentes y la construcción nueva para atraer nuevas empresas y comercios.

Fase 2 – Revisión de disponibilidad suficiente de información: Se realiza una búsqueda exhaustiva de información empleando bases de datos académicas (Academia.edu, Google académico, Scopus, Web of Science, Redalyc y SciELO),

empleando las palabras clave asociadas a este tipo de intervenciones, como son: “renovación urbana”, “revitalización urbana”, “regeneración urbana”, “revitalización urbana”, “rehabilitación urbana”, “recuperación urbana”, “intervención en centros históricos”, “degradación urbana”, “mejoramiento de barrios históricos”, “recuperación de zonas industriales”, “recuperación de zonas portuarias”; cada una de ellas combinadas con los nombres de las MGL-LA estudiadas. Se determinó consultar un mínimo de 10 documentos por cada MGL-LA estudiada, con el fin de reconocer la recurrencia de referencias sobre proyectos de APDI específicos mediante estas palabras clave. Como hallazgo interesante se identificó que se cuenta con una mayor cantidad literatura académica y científica crítica con respecto a CDMX, CABA y RJ, mientras que existe una mucho menor cantidad de material referido a LMA y BTA.

El resultado de esta búsqueda se contrastó con la información ya recopilada en la exploración de la normativa y los antecedentes de estas APD, mediante las páginas web oficiales del gobierno de cada ciudad y otras fuentes como el BID, CEPAL y ONU-Hábitat.

Como resultado de esta fase se organizó una base de datos propia que permitió contar con el material necesario para seguir afinando el proceso de búsqueda y selección. De igual forma, se logró contar con una lista inicial de proyectos susceptibles de ser tomados como estudios de caso concretos para la presente investigación, estableciendo como mínimo 3 intervenciones para cada ciudad. A continuación, (ver tabla 26) se presenta el listado preliminar definido en esta fase:

MGL-LA	APDI	NIVEL DE LA INFORMACIÓN DISPONIBLE (CANTIDAD Y CALIDAD)
CDMX	Nuevo Polanco: Proyecto de renovación y redensificación	Alto
	Reforma Norte (Tepito): Mejoramiento de colonias y barrios - complejo habitacional	Medio
	La Mexicana: (Santa Fe, Cuajimalpa) - Parque Público Metropolitano para regeneración de antigua mina de arena	Alto
BA	Puerto Madero: Máster Plan	Alto
	Barrio Villa 31 - Conjunto “Padre Carlos Múgica" Mejoramiento barrial	Medio
	Distrito de las Artes (La Boca) - Recuperación de tejidos urbanos y edificios históricos para un centro de promoción y desarrollo de espacios de creación, producción y difusión cultural	Medio
RJ	Porto Maravilla Gamboa: Operación Urbana	Alto
	Deodoro ó Favela-Barrio – Bahía Guanabara	Medio
	Programa Reviver Centro - Plan de recuperación urbana, cultural, social y económica de la región central	Medio

BTA	Planes Parciales de Renovación Urbana San Bernardo + San Bernardo - Tercer Milenio	Alto
	Plan Parcial de Renovación Urbana Voto Nacional-La Estanzuela: Bronx Distrito Creativo + Centro de Talento Creativo M. + Alcaldía de Los Mártires	Alto
	Parque Metropolitano Tercer Milenio y zonas aledañas en el sector de San Victorino	Medio
LMA	Condominio Metro de Lima: (Quinta Virgen del Carmen del Quinto Patio)	Medio
	Conjunto de Vivienda La Muralla	Alto
	Proyecto Río Verde (Cercado de Lima y Rímac) Reconfiguración de áreas ribereñas y reubicación de barrios para incorporar parques y nuevas vías	Medio

Tabla 26. Relación de APDI preseleccionados como estudios de caso en la Fase 2.
Fuente: Elaboración propia.

Fase 3 – Selección final de estudios de caso: Esta última fase tiene el objetivo de consolidar y depurar el listado, determinando establecer, por cuestiones de limitaciones de alcance de la presente investigación, 1 caso por cada MGL-LA estudiada, a excepción del caso de BTA, por ser de especial interés y tener mayor énfasis desde el origen de la investigación para el autor de este trabajo (la investigación surge desde la preocupación por el caso de las APD en BTA).

Para tal fin, se tuvo en cuenta especialmente el nivel de la información disponible recopilada (cantidad y calidad), así como la intención de equilibrar la diversidad de los tipos de intervención desde distintos enfoques en cada una de estas MGL-LA. De igual forma, se tuvo la posibilidad de contar con algunas entrevistas preliminares con informantes clave como expertos temáticos y habitantes de cada una de estas ciudades, para obtener una visión inicial con respecto a la recomendación o no de inclinarse por uno u otro proyecto al momento de decantarse por uno en particular (ver tabla 19). A continuación, se presenta el listado final de los casos de estudio seleccionados como APDI representativas en estas 5 MGL-LA (ver tabla 27).

País	MGL-LA	APDI
México	CDMX	Nuevo Polanco: Proyecto de renovación y redensificación
Argentina	CABA	Puerto Madero: Máster Plan
Brasil	RJ	Porto Maravilla Gamboa: Operación Urbana
Colombia	BTA	Planes Parciales de Renovación Urbana San Bernardo + San Bernardo - Tercer Milenio
		Plan Parcial de Renovación Urbana Voto Nacional-La Estanzuela: Bronx Distrito Creativo + Centro de Talento Creativo M. + Alcaldía de Los Mártires
Perú	LMA	Conjunto de Vivienda La Muralla

Tabla 27. Listado de APDI seleccionadas como estudios de caso representativos en cada MGL-LA estudiada.
Fuente: Elaboración propia.

Con respecto a estos casos seleccionados, cabe subrayar que se trata de intervenciones realizadas o en proceso de realización, concebidas para atender a la necesidad de intervenir APD que, debido a su condición de deterioro y/o a su insuficiente aprovechamiento urbanístico, requirieron en su momento de actuaciones de distintas escalas para ser reconvertidas en entornos que ofrecieran adecuadas condiciones de calidad de vida para la ciudadanía; en principio y siguiendo las políticas públicas que las guiaron, a estas se asocian también mejoras, por ejemplo, en cuanto a aspectos como atención a la problemática ambiental, preservación del patrimonio cultural y natural y aprovechamiento en términos de competitividad, al propiciar escenarios apetecidos y llamativos para la inversión privada y, al menos en teoría, consolidación del tejido social mediante la participación ciudadana efectiva.

En los siguientes apartados se describe cada uno de estos casos sintetizando algunos de los aspectos que, en términos generales, son considerados como los logros más destacados, en contraste con los principales cuestionamientos que, en especial, desde la academia y los grupos de ciudadanos, surgen recurrentemente y que se constituyen como hallazgos significativos para el análisis propuesto en la investigación. Esto último es la base para lo desarrollado en el capítulo 5, dedicado a la discusión de los resultados de la investigación en su conjunto, haciendo especial énfasis en lo identificado mediante el modelo de análisis.

Como preámbulo al detalle de cada uno de estos estudios de caso, se presenta a continuación, el apartado dedicado a los datos contextuales específicos de estos 6 estudios de caso, el cual hace parte integral del modelo de análisis propuesto (ver tabla 28).

Indicador o aspecto estudiado		Parámetro de referencia del aspecto estudiado Unidad	Urbana: Ciudad de México (México) - CDMX Metropolitana: Zona Metropolitana del Valle de México - ZMVM	Urbana: Buenos Aires (Argentina) - BA Metropolitana: Área Metropolitana de Buenos Aires - AMBA	Urbana: Río de Janeiro (Brasil) - RJ Metropolitana: Región Metropolitana de Río de Janeiro (Grande Rio) - RMRJ	Urbana: Bogotá (Colombia) - BTA Metropolitana: Región Metropolitana Bogotá - Cundinamarca - RMBC		Urbana: Lima (Perú) - LMA Metropolitana: Lima Metropolitana (Lima-Callao) - LM
Aspecto estudiado		Parámetro de referencia del aspecto estudiado	Nuevo Polanco Programa Parcial de Desarrollo Urbano	Puerto Madero Máster Plan	Porto Maravilla Gamboa Operación Urbana	Planes Parciales de Renovación Urbana San Bernardo + San Bernardo – Tercer Milenio	Plan Parcial de Renovación Urbana Voto Nacional-La Estanzuela: Bronx Distrito Creativo + Centro de Talento Creativo M. + Alcaldía de Los Mártires	Conjunto de Vivienda La Muralla
DCE 1	Localización específica	Ubicación del APDI dentro de la organización político-administrativa / territorial de la ciudad	Alcaldía de Miguel Hidalgo, entre las colonias Granada y Ampliación Granada, al norte de la Colonia Polanco, bordeando las avenidas Ejercito Nacional y Río San Joaquín.	Comuna 1. Renovación del viejo puerto cercano al centro histórico de CABA, por el este, bordeando el Río de la Plata.	Ubicada en zona de Puerto y cerca de la Estación de trenes y la zona Centro de RJ.	Localizado dentro de la localidad de Santa Fe, en la UPL (23) centro histórico, barrio San Bernardo.	Está dentro de la localidad de Los Mártires en la UPL (23) centro histórico, barrios Voto Nacional y La Estanzuela.	Cruce de Jr. Ancash con Jr. Lampa, en el distrito de Cercado de Lima, centro histórico. En 2003, conocida como la manzana "El Rastro" y "La Soledad", ubicada a una cuadra del Convento de San Francisco: en La Av Ancash al costado del Río Rimac.
DCE 2	Vocación original de la pieza de ciudad	Uso o usos fundamentales a los que se dedicaba originalmente esta APDI de ciudad	Antigua zona industrial con presencia de almacenes y fábricas y, en menor medida, vivienda y otros usos como comercios locales.	Puerto industrial y comercial. Antiguos embarcaderos portuarios construidos a finales del siglo XIX.	Puerto industrial, logístico y comercial, con la presencia de muelles, depósitos, fabricas, talleres y una compleja rede férrea. También se ubicaban allí viviendas obreras para trabajadores del puerto.	La localidad de Santa Fe se caracterizó por el uso residencial y comercial en torno a una plazoleta cívica. Históricamente se reconoce como un barrio tradicional de la memoria de los bogotanos que desafortunadamente entró en deterioro.	El Barrio Voto Nacional tenía actividades comerciales de diverso tipo y residencial. El barrio La Estanzuela surgió como barrio obrero. En los años 70 y 80 se instalaron talleres automotores informales y reventa de piezas de vehículos, lo que incidió en el proceso de deterioro.	Originalmente uso residencial, Predios aledaños: (Casa Bodega y cuadra, casa balcón ecléctico, casa Mendoza, casa 13 puertas, parque La Muralla). En 2003, era una ocupación informal que servía como guarida de fenómenos negativos (delincuencia común, prostitución, drogadicción).
DCE 3	Vocación de la pieza de ciudad tras la intervención	Uso o usos fundamentales a los que se dedica actualmente está APDI de ciudad	Proyecto de renovación y redensificación que incluye una amplia oferta inmobiliaria de nuevas viviendas de alto estrato, oficinas, comercio, entretenimiento, cultura (museos Jumex y Soumaya), servicios, industrias de punta y espacios públicos integrados con movilidad sustentable y nodos de transporte diversificados.	Distrito empresarial, residencial y turístico de alto nivel socioeconómico. Incluye la presencia de actividad cultural (por ejemplo, el Museo Postal, Telegráfico y de telecomunicaciones, la Galería privada de arte Fortabat y el Pabellón de las Artes de la Universidad Católica Argentina), actividad hotelera y una considerable actividad gastronómica.	Nueva vocación articulada en torno a cuatro componentes principales: Centralidad cultural-turística de escala internacional (Museo del Mañana, Museo de Arte de Río, AquaRio y revitalización del Muelle del Valongo, Boulevard Olímpico), Centralidad empresarial y financiera, Función residencial renovada, Actividad portuaria modernizada.	El Proyecto plantea diferentes usos, comercio, vivienda en altura, integración de Bienes de Interés Cultural al nuevo proyecto, zonas verdes, parques e integración con equipamientos existentes de escala meso como el Parque Tercer Milenio, e implementación de APAUP (Áreas privadas afectas al uso público).	El proyecto plantea uso múltiple, genera densificación en altura. Se distribuye en 12 manzanas de las cuales 4 son AMD Áreas de Manejo Diferenciado y se desarrollan por parte de iniciativas distritales con usos institucionales, culturales, comerciales y de servicios, para el desarrollo del Distrito Creativo.	Uso actual residencial y comercial multifamiliar, 71 viviendas (vivienda productiva) y equipamiento comercial (Restaurante)

DCE 4	Año de gestión	Año en el cual se gestionó o se da el avance hasta la actualidad de la intervención de la APDI	Se inicia hacia 1987, asociado al Plan para Polanco (aprobado en 1992, gestión en 2008 y actualización en 2014). Para Nuevo Polanco la última década del siglo XX (desde el 2000) marcó una profunda reconfiguración del área industrial, en la cual las antiguas fábricas cedieron paso a parques, centros comerciales, edificios de oficinas, torres de apartamentos y dependencias gubernamentales (Valdez Zúñiga, 2020).	Anteproyecto Urbano y formación de la Corporación Antiguo Puerto Madero en 1989, Concurso Nacional de Ideas en 1991 y puesta en marcha del proyecto (inicio del proyecto de renovación urbana) mediante el Plan Maestro en 1994 y reciclaje de los depósitos con fachada de ladrillo en el lado oeste de los diques. En 1997, se habilita el proyecto para el lado este e inician labores para encaminar la urbanización de los terrenos. Desde 1997 se han construido proyectos representativos como torres residenciales, de hoteles y de oficinas, destacándose el Puente de la Mujer (2001). En 2019, conexión del barrio con la zona céntrica de CABA, destaca el Paseo del Bajo y se inauguró el Museo Postal, Telegráfico y de Telecomunicaciones.	**Fase Preparatoria** (2001-2009): Antecedente (2001) Plan director Estratégico de RJ identifica la zona portuaria como área de especial interés urbanístico - Plan de Recuperación y Revitalización de la Región Portuaria (2006). (Andreatta, 2010). **Formalización y estructuración** (2009-2011): Ley Municipal Complementaria N° 101/2009 – Operación Urbana Consorciada (OUC) de la Región del Puerto de RJ. En 2010 - institucionalización del modelo de gestión - Compañía de Desarrollo Urbano de la Región Portuaria (CDURP). En 2011 viabilidad económica con la subasta de los Certificados de Potencial Adicional de Construcción (CEPAC) (Werneck, 2016). **I fase de implementación** (2011-2016): Infraestructura urbana e instalación de equipamientos emblemáticos. **II fase de implementación** (2016-actualidad): Replanteamiento del modelo de gestión (Rolnik, 2019).	17 de febrero de 2021 Plan CSB, y 27 de agosto de 2019 Plan SBTM.	En el 2019 se adoptó el Plan Parcial Voto Nacional La Estanzuela.	Se inicia como Proyecto de renovación urbana de la manzana "Rastro de San Francisco", propuesta por la Municipalidad de Lima (2003).
DCE 5	Población actual 2022 / 2023	Población actual de la pieza de APDI	30.000 hab. (cifra aproximada según Real Estate Marquet, 2023)	Se estima en 10.935 habitantes	Se estima en 22.000 habitantes	2018 plan CSB población de 1.789 hab. 2017 plan SBTM población de 1.968 hab.	Voto Nacional y La Estanzuela = 1.024 habitantes (RENOBO, 2017)	Se estima en 355 habitantes, (71 unid. Residenciales = 5 hab./ viv. 3 a 5 habitaciones.
DCE 6	Estado de la intervención	Estado a la fecha de la intervención en APDI (concluida, en proceso, no iniciada) Nivel de ejecución	Cerca de su conclusión. Actualmente, en proceso de promoción inmobiliaria desde 2014 con la nueva formulación del (PPDU) Programa Parcial de Desarrollo Urbano.	Concluida (primera etapa), en expansión hacia Puerto Nuevo. En la actualidad, se construye la torre más alta de LA, la Alvear Tower.	Avances desiguales en sus componentes: Infraestructura básica y movilidad (80%), Espacio público y equipamientos culturales (85%), Renovación de la Plaza Mauá, creación del Boulevard Olímpico, Museo del Mañana, Museo de Arte de Río (MAR), AquaRio, Museo del Valongo, renovación de la Plaza de la Harmonia y rehabilitación de patios ferroviarios (100%), desarrollos inmobiliarios privados (50%), Componente habitacional (40%) y Rehabilitación patrimonial (70%).	Se encuentra aprobado por Secretaría Distrital de Planeación y Adoptado, es decir que los promotores pueden realizar avance en sus estudios diseño y construcción ante curadurías urbanas de la ciudad. Actualmente se ha realizado adquisición predial y demolición parcial de 5 manzanas. El Plan Parcial San Bernardo se encuentra en formulación.	Instrumento de gestión aprobado por la SDP y Adoptado. El distrito ha avanzado en los estudios, diseños y construcción de las AMD (Áreas de manejo diferenciado) 1 2 y 3. con integración de edificios patrimoniales y nuevas edificaciones. Se está concluyendo la construcción de Bronx Distrito Creativo y ya se concluyó el Centro de Talento Creativo M. y la Alcaldía de Los Mártires.	Se inaugura el 17 de enero de 2008 con el nombre del Conjunto Habitacional La Muralla, llamada así por su cercanía al Parque La Muralla.
DCE 7	Área de la intervención aprox. km*2*	Entidades oficiales vs. Google Earth	2.7 km^2	1.9 km^2	5,0 km^2	0.158 km^2	0.144 km^2	0,63 km^2

Tabla 28. Estudios de caso seleccionados - Datos contextuales específicos.
Fuente: Elaboración propia a partir de múltiples fuentes consultables en el anexo 1 del presente documento

4.2.2. Estudio de caso en CDMX: Proyecto de renovación y redensificación Nuevo Polanco

- **Localización**

El Proyecto de renovación y redensificación Nuevo Polanco se ubica en la Delegación de Miguel Hidalgo, entre las colonias Granada y Ampliación Granada, al norte de la Colonia Polanco, bordeando las avenidas Ejército Nacional y Río San Joaquín, extendiéndose hacia la colonia Anáhuac, al occidente del centro histórico (ver figura 37).

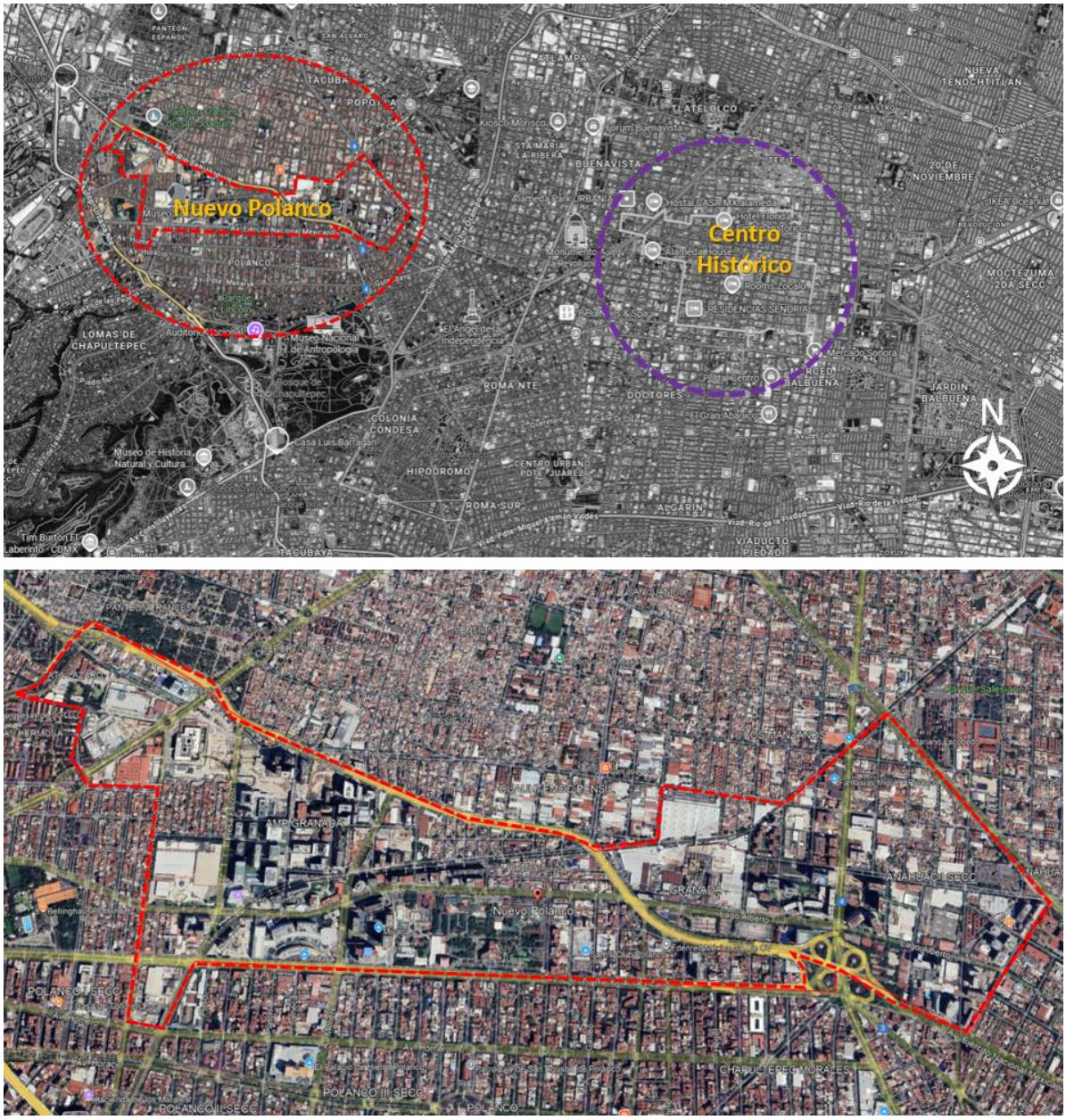


Figura 37. Localización del Proyecto de renovación y redensificación Nuevo Polanco.
Fuente: Elaboración propia a partir de Google Earth Pro.

- **Antecedentes**

Su historia se remonta a los primeros asentamientos prehispánicos, cuando familias indígenas cultivaban maíz, frijol y chile en este territorio (Administración Pública del Distrito Federal, 2014). Tras la llegada de los españoles, estas tierras fueron concedidas a Isabel Moctezuma hasta que, en 1539, se inició la venta de los terrenos, primero a Francisco Gudiel Barbero, quien posteriormente los traspasó a Lorenzo de Tejada. Esta última transacción implicó la expulsión de los indígenas asentados y la ampliación de la propiedad con la adquisición de un área conocida como La Moraleda. Cada nuevo propietario añadió otras tierras mercedadas, configurando una de las haciendas más importantes y productivas del noroeste de la ciudad. A finales del siglo XVII, el capitán Fernando Morales adquirió la propiedad, legándole su nombre y siendo conocida desde entonces como la “Hacienda de los Morales” (Administración Pública del Distrito Federal, 2014).

La concentración de poderes políticos y económicos en la CDMX, los cambios en el uso del suelo y la modernidad impulsada por el porfiriato desde mediados del siglo XIX hasta principios del siglo XX favorecieron que, hacia 1930, la ciudad ya se hubiera conurbado con poblaciones periféricas como La Villa, Azcapotzalco, Tacuba, Tacubaya, Mixcoac, Coyoacán y San Ángel (Administración Pública del Distrito Federal, 2014). Si bien, la industrialización en México comenzó a finales del siglo XIX, fue en la década de 1930 cuando el país reconstruyó su aparato productivo, reemplazando los pequeños talleres artesanales por fábricas con métodos de producción más avanzados. Hasta ese entonces, la Hacienda de los Morales se componía principalmente de tierras de labranza, que pronto se transformarían en una zona industrial (Aguayo Ayala, 2016).

Este proceso consolidó un arco industrial alrededor del centro histórico, coincidiendo con el trazo del sistema ferroviario, lo que facilitó la instalación de industrias principalmente en las delegaciones Gustavo A. Madero, Azcapotzalco, Álvaro Obregón y Miguel Hidalgo. Estas delegaciones concentraron la actividad industrial hasta los años 80, cuando nuevas fábricas, como plantas automotrices (General Motors, Chrysler y General Tire) y productoras de vidrio, jabón, hule y bebidas (por ejemplo, Colgate), comenzaron a instalarse en las inmediaciones de las vías del ferrocarril de Cuernavaca y su cruce con la Avenida Ejército Nacional, expandiendo el área industrial y conformando las colonias Ampliación Granada y Anáhuac (Aguayo Ayala, 2016).

La industria mexicana experimentó su mayor auge entre las décadas de 1960 y 1970; sin embargo, al igual que en muchas otras partes del mundo, en los años siguientes surgieron cambios en los usos del suelo, así como en los métodos de producción,

orientándose hacia la terciarización de actividades. La población comenzó a abandonar las áreas centrales de la ciudad buscando zonas más modernas, verdes, menos contaminadas y más seguras; esta última característica se acentuó tras el sismo de 1985.

Esto propició que, a la par del incremento del uso residencial en las periferias, aumentara el uso comercial y de servicios en el centro. Este fenómeno condujo a la implementación de políticas urbanas que permitieron la transición de la ciudad industrial a la posindustrial. Durante este proceso, la actividad manufacturera del país se desplazó hacia nuevos polos de desarrollo en las maquiladoras de los estados fronterizos del norte y hacia el Pacífico, mientras que CDMX se concentró en actividades económicas del sector de servicios, especialmente las financieras. Esto generó el paulatino abandono de las zonas industriales y su reubicación fuera de la CDMX, hacia los estados de México, Puebla y Querétaro; sin embargo, la capital mantuvo su importancia económica y se consolidó como el centro de las actividades financieras y de servicios (Aguayo Ayala, 2016).

Después de la crisis de 1982 y bajo la administración de Miguel de la Madrid, la economía de México se reestructuró, transitando de un modelo basado en el mercado interno hacia una economía abierta. Esto generó una desarticulación de la base económica de CDMX y una reestructuración espacial de la misma, debido en gran medida a que la población en el área metropolitana de CDMX aumentó de 13´354,000 a 17´308.562 habitantes, mientras que la delegación Miguel Hidalgo disminuyó de 543.062 a 352.640 habitantes. Durante esta etapa, los movimientos migratorios cambiaron de dirección, con las principales rutas dirigiéndose del Distrito Federal hacia los municipios aledaños del Estado de México e Hidalgo, gracias a las políticas de descentralización implementadas por el Departamento del Distrito Federal (Valdez Zúñiga, 2020).

Durante las últimas décadas del siglo XX, se desarrolló una importante infraestructura de movilidad con la conclusión de las líneas 4 y 5 del Sistema de Transporte Colectivo Metro en 1982; la línea 6 en 1986; la línea 7 en 1988; la línea 8 en 1994; la línea 9 en 1988; la línea A en 1991 y la línea B en el año 2000. El gran desarrollo de este sistema respondió a la creciente explosión demográfica y a la expansión de la zona metropolitana, buscando optimizar la conectividad del centro con las áreas periféricas de la ciudad (Valdez Zúñiga, 2020).

Después del terremoto de 1985, el área sur y poniente de la ciudad experimentó una intensa actividad inmobiliaria. Oficinas y comercios abandonaron el centro, ocasionando una dispersión económica y poblacional. A partir de esto, se desarrollaron nuevas políticas urbanas que buscaron la regeneración de puntos

estratégicos antes destinados a la industria, la cual fue desplazada a municipios como Ecatepec, Cuautitlán, Cuautitlán Izcalli y Tepotzotlán. Estas políticas impulsaron el desarrollo económico de estos municipios a partir de la inversión de capital privado, marcando el inicio de la etapa posindustrial de la ciudad (Valdez Zúñiga, 2020).

El 15 de enero de 1992 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el decreto de la primera Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) para la Colonia Polanco, presentado desde 1987 dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la delegación Miguel Hidalgo Versión 1987. A raíz de esto, en la década de los noventa se inició la venta de predios industriales en las colonias Anáhuac, Granada, Ampliación Granada e Irrigación para dar paso a la zona que actualmente se conoce como Nuevo Polanco (Valdez Zúñiga, 2020).

La última década del siglo XX marcó el inicio de una profunda reconfiguración del área industrial de las Granadas; las antiguas fábricas cedieron paso a nuevas tipologías arquitectónicas, transformando el paisaje industrial en centros comerciales, edificios de oficinas y torres de apartamentos. Este proceso comenzó en el año 2000 con la construcción de Parques Polanco y se extendió sobre la Avenida Miguel de Cervantes Saavedra hasta la colonia Irrigación. Paralelamente, en el corredor comercial ubicado sobre la Avenida Ejército Nacional se construyeron conjuntos de oficinas y dependencias gubernamentales (Valdez Zúñiga, 2020).

En el año 2000, se inauguró el “Edificio Siglo XXI” de General Motors; posteriormente, en otro terreno previamente ocupado por esta empresa, se inauguró el segundo desarrollo en la zona, conocido como Plaza Antara, el cual representa el primer conjunto de usos mixtos de la zona, con áreas de oficinas y comercio de alta gama (Valdez Zúñiga, 2020).

Figura 38. Polanco Vista aérea de la esquina calle de Moliere y Av. Ejército Nacional.
En 1978 se encontraba la fábrica de General Motors y en 2008 se encuentra el Centro Comercial Antara.
Fuente: (Valdez Zúñiga, 2020).

En el año 2008 inició la construcción de Plaza Carso en terrenos que antes pertenecían a la llantera General Tire. Este megadesarrollo inmobiliario se localiza sobre la calle Miguel de Cervantes Saavedra y está conformado por tres torres corporativas, tres torres residenciales, un centro comercial, el icónico Museo Soumaya, el Acuario Inbursa, el Teatro Telcel y el Museo Jumex, diseñado por el arquitecto británico David Chipperfield (Valdez Zúñiga, 2020).

El desarrollo en las colonias Irrigación, Granada y Ampliación Granada ha sido significativo; sin embargo, la parte que ha experimentado una mayor transformación se localiza entre las calles Avenida Río San Joaquín, Moliere, Avenida Ejército Nacional, Ferrocarriles de Cuernavaca y Presa Falcón (Valdez Zúñiga, 2020).

Figura 39. Panorámica del Proyecto de renovación y redensificación Nuevo Polanco.
Fuente: https://grupolar.com.mx/wp-content/uploads/2021/08/revira-morena-si-al-desarrollo-polanco-g.jpg

- **Situación actual**

En la actualidad el proyecto de renovación y redensificación Nuevo Polanco es considerado como un caso paradigmático en CDMX de transformación de un APD, originalmente de uso industrial y logístico, caracterizado por la obsolescencia de sus infraestructuras y la presencia de predios baldíos, en un polo de desarrollo de alta densidad y usos mixtos, llegando a ser incluso el metro cuadrado más costoso de CDMX. Fue posible gracias a una interpretación flexible de la normativa de la ciudad, incluyendo adaptaciones y restructuraciones que facilitaron esta reconversión, siendo en todo caso, desde su origen, objeto de críticas y cuestionamientos.

Es así como, inicialmente, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo (PDDU-MH) sirvió como marco normativo de partida; sin embargo, mantenía

en gran medida la vocación industrial de la zona (Administración Pública del Distrito Federal - Jefatura de Gobierno CDMX, 2005), de manera que la implementación de usos residenciales y comerciales de alta densidad fue iniciada mediante el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco (PPDU Polanco, 2014). Posteriormente, mediante el uso de herramientas normativas como la Transferencia de Potencialidades de Desarrollo (TDP) se realizó el incremento en alturas y la densificación, mientras que los Estudios de Impacto Urbano (EIU) viabilizaron los proyectos de gran magnitud, en tanto permitían compensar a la ciudad los impactos de cada proyecto en temas como servicios, medio ambiente e infraestructura. Uno de los cuestionamientos más fuertes ha sido, justamente, lo insuficiente de estas compensaciones (Evalúa Ciudad de México, 2023).

A medida que el proyecto se ha ido desarrollando, se han realizado modificaciones al marco normativo, las cuales lo hacen cada vez más adaptativo y flexible, esencialmente atendiendo a la demanda inmobiliaria, por ejemplo, para permitir la construcción de hoteles; de esta manera, en la actualidad se cuenta con una normativa concebida para facilitar la inversión privada mediante la construcción de complejos inmobiliarios de uso mixto en altura que incluyen comercio, vivienda de alto estrato y sedes corporativas (Plazacarso, 2025). El resultado de esta dinámica es un nuevo tejido urbano con una alta densificación vertical y presencia de importantes desarrollos que incluyen equipamientos urbanos, siendo un ejemplo representativo la Plaza Carso (Grupo Carso, diseño de Ricardo Legorreta + Legorreta, 2008 -) un megadesarrollo (78.000 m^2 de terreno y 920.000 m^2 construidos) de uso mixto que incluye torres corporativas, residenciales, centro comercial, y un circuito cultural conformado por el Museo Soumaya, el Teatro Telcel, el Museo Jumex y el Acuario Inbusa (Plazacarso, 2025).

Sin embargo, esta flexibilidad en la norma ha permitido también una renovación que, en muchos casos, resulta excluyente y propicia fenómenos negativos como la gentrificación, palpable en el incremento desmesurado del costo del suelo y el valor de alquiler (Aguayo Ayala, 2016); esto, además de llevar a su límite, e incluso superar, la disponibilidad de las infraestructuras (servicios públicos y malla vial) disponibles en esta pieza de ciudad, detonando problemas como congestión vial y las dificultades para atender la demanda de agua potable o de desagüe de aguas servidas. En efecto, el proyecto ha atraído nuevos habitantes de altos ingresos, mientras que ha desplazado los ciudadanos de menores ingresos, lo que genera segregación socioespacial.

Tras cerca de 20 años de su inicio, se podría afirmar que, en términos de revitalización de esta APD, esta intervención logró efectivamente reconvertir la zona en una de las

más atractivas de la ciudad, trayendo un alto nivel de calidad de vida mediante mejoras sustanciales como en el espacio público (por ejemplo, el Corredor Cultural y Peatonal Miguel de Cervantes Saavedra), la dotación de importantes infraestructuras (museos) y la oferta de nuevos desarrollos inmobiliarios; sin embargo, el mayor desafío que enfrenta en la actualidad Nuevo Polanco es, justamente, equilibrar el auge inmobiliario e inversor con una planificación sostenible y equitativa que, por ejemplo, revierta (lo que parece una utopía) la expulsión de los ciudadanos de menores ingresos. Estos temas se tratan más adelante con mayor profundidad, en la discusión de los resultados de la aplicación de modelo de análisis al caso de Nuevo Polanco.

Figura 40. Panorámica de Nuevo Polanco y Polanco.
Fuente: https://realestatemarket.com.mx/images/2023/03-marzo/30-03/Sin-variacion-precios-de-viviendas-nuevas-en-Polanco-y-Nuevo-Polanco.jpg

4.2.3. Estudio de caso en CABA: Máster Plan Puerto Madero

- **Localización**

El Máster Plan Puerto Madero se ubica en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires – CABA, en la Comuna 1, bordeando la costa del Río de la Plata, en el pericentro al este del centro histórico, sobre lo que fuera el viejo puerto (ver figura 41).

Figura 41. Localización del Puerto Madero: Máster Plan.
Fuente: Elaboración propia a partir de Google Earth Pro.

- **Antecedentes**

El origen de Puerto Madero se remonta a finales del siglo XIX, cuando el auge del modelo agroexportador hizo evidente la necesidad de un puerto que conectara BA con el mundo, especialmente con Europa. Por este motivo, el ingeniero Eduardo Madero (comerciante, político e historiador argentino) presentó su propio proyecto en 1882, el cual consistía en la fabricación de cuatro diques cerrados, interconectados mediante puentes, y dos dársenas, norte y sur, en un espacio hasta entonces despoblado y agreste, en la tierra que se ha venido ganando al Río de la Plata. Este plan se desarrolló con asistencia técnica y financiera inglesa, tras extensos debates sobre las diversas propuestas existentes, sobre todo a partir de los cuestionamientos expresados por el prestigioso ingeniero Luis Augusto Huergo (Barrios Buenos Aires, s.f.).

A finales de 1884, el entonces presidente Julio Argentino Roca aprobó el proyecto de Madero. Así, entre 1900 y 1905, se construyeron los dieciséis bloques (*docks*) de ladrillos rojizos, claros exponentes de la arquitectura utilitaria inglesa de ese tiempo. Estos tenían entre tres y cuatro pisos con sótano, depósitos que serían utilizados para guardar granos y otros artículos de exportación (Barrios Buenos Aires, s.f.).

No obstante, para 1910, la capacidad del puerto resultó insuficiente debido al creciente tráfico de mercancías y pasajeros. Fue así como en 1911, se iniciaron las obras de ampliación de la zona portuaria, con dársenas en forma de peine, ideadas por el ingeniero Luís Augusto Huergo. De esta manera se consolidó Puerto Madero, incluyendo la construcción de diques, depósitos y grúas que reflejaban las últimas tecnologías de la época. La mayoría de estos edificios se diseñaron siguiendo el estilo arquitectónico industrial, el cual se caracterizaba por su funcionalidad y solidez estructural (Barrios Buenos Aires, s.f.).

A pesar de su imponente infraestructura, Puerto Madero enfrentó problemas operativos desde su inauguración, pues su capacidad se vio superada rápidamente por el volumen del comercio exterior, volviéndose técnicamente obsoleto en la segunda década del siglo XX. Desde ese momento, surgieron numerosos proyectos para la reurbanización del antiguo puerto, una idea recurrente en los planes urbanos para BA, como el "Proyecto orgánico para la urbanización del Municipio" (1925), el plan del ingeniero Briano (década de 1930), el plan de Le Corbusier (1938), el plan de la Organización del Plan Regulador de la Municipalidad de la Ciudad de BA (1962), el Esquema Director Año 2000 (1969), el Plan de Renovación Urbana de la Zona Sur de BA (1971), el proyecto Ensanche del Área Central (1983) y el diagnóstico del Convenio Facultad de Arquitectura y Urbanismo (UBA) - Secretaría de Estado de Transporte (1985) (Domínguez Roca, 1997).

Al mismo tiempo que el puerto entraba en obsolescencia, el centro histórico perdía vitalidad; por tanto, la revitalización de esta zona, en gran medida, fue un intento por dinamizarlo de nuevo, para que recobrara su vigor y atrajera habitantes que se estaban desplazando hacia otras zonas de la ciudad. Por último, la renovación del viejo puerto se inició en 1989 con la Ley de Reforma del Estado y la creación de la Corporación Antiguo Puerto Madero, entidad a la cual se transfirieron los terrenos previamente administrados por la Administración General de Puertos.

Esta Corporación es una Sociedad Anónima, con la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires (MCBA) y el Estado Nacional como únicos accionistas (este último con mayoría en el directorio). Su principal objetivo era la urbanización de las 170 hectáreas del área y la revalorización del centro de la ciudad (Domínguez Roca, 1997), contando con un amplio margen de maniobra gracias a la innovadora idea de ser creada bajo las normas del derecho privado y no bajo las normas del derecho público, con lo que se contó con mucha mayor dinámica y autonomía de decisión. La idea fue tan exitosa, que incluso algunos expertos señalan que el gran éxito del proyecto fue realmente la creación de una manera de gestión ingeniosa mediante esta corporación, lo cual hizo viable la realización del proyecto.

Debido a un convenio previo entre la MCBA y el Ayuntamiento de Barcelona, se encargó a un equipo catalán la elaboración del Plan Maestro para Puerto Madero. Este primer Máster Plan fue presentado públicamente en la Sociedad Central de Arquitectos (SCA) a mediados de 1990, generando críticas y objeciones por parte de arquitectos, urbanistas y antiguos usuarios del área, quienes señalaban la falta de atención a las necesidades portuarias, el costo de la prolongación de la Avenida de Mayo y la escasez de espacios verdes recreativos y deportivos, entre otras inquietudes (Domínguez Roca, 1997).

A partir de estas críticas, se inició un proceso de negociación entre la Municipalidad y la SCA. Esta negociación culminó con la Ordenanza 44945 por el Concejo Deliberante de la Ciudad de BA (2 de mayo de 1991), la cual aprobó la zonificación del Sector Oeste del puerto e instruyó al Departamento Ejecutivo Municipal a organizar, junto con la SCA, un Concurso de Ideas para la totalidad del área (Domínguez Roca, 1997).

El Concurso, del cual surgió el Máster Plan, seleccionó de entre 98 ideas a 3 propuestas ganadoras, cuyos representantes (entre ellos el equipo liderado por el arquitecto Bortagaray y dos firmas de arquitectos jóvenes de la ciudad), junto con técnicos municipales, formaron un nuevo equipo encargado de elaborar un Anteproyecto de Urbanización acorde con las bases del concurso. Este nuevo anteproyecto se presentó en 1992 (CAPM-MCBA, 1992). Este mismo año se continuó con el proceso de licitación y preadjudicación de las parcelas restantes del Sector

Oeste, correspondientes a los galpones situados frente a los diques 1 y 2 y a las cabeceras Norte y Sur. La zonificación correspondiente a estas parcelas fue aprobada por el Concejo Deliberante en agosto de 1993 (Domínguez Roca, 1997).

Figura 42. Vista comparativa Puerto Madero 1925 y 2018.
Fuente: https://www.instagram.com/fotos.antiguas.ba/p/CyhEjWiLCYy/

El diseño urbanístico correspondiente al Sector Este (Distrito Ull Zona Sur) fue aprobado por el Consejo Asesor de Planificación Urbana y la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la MCBA, mediante la Resolución NQ1-SSDU-CAPU del 22 de agosto de 1994, publicada en el Boletín Municipal ocho meses después (Domínguez Roca, 1997). De esta manera, Puerto Madero se convirtió un barrio diseñado integralmente a través de concursos, desde el Plan Maestro hasta los espacios públicos. Este plan contempló la conservación y reutilización de muchos de los edificios históricos del puerto, que fueron restaurados y adaptados para albergar oficinas, restaurantes, galerías de arte y museos (Puerto Madero, s.f.), siendo el reciclaje del tejido y las edificaciones preexistentes un derrotero fundamental del proyecto.

La transformación de la antigua zona portuaria se materializó mediante la creación de una edificación lineal angosta entre los diques y extensas áreas verdes de dos grandes parques, conectada por bulevares y paseos peatonales, junto con la construcción de diversas torres. Un detalle distintivo fue la recuperación de adoquines y durmientes originales en el paseo y las cabeceras de los diques. La intervención incluyó la pintura e iluminación estratégica de las antiguas grúas, que rememoran su pasado portuario (Barrios Buenos Aires, s.f.).

Asimismo, los antiguos *docks* de mercaderías fueron reciclados, preservando sus fachadas de ladrillo a la vista y las estructuras de hierro fundido como testimonio histórico. La renovación de estos galpones, dispuestos regularmente frente a los espejos de agua, aportan identidad a Puerto Madero con sus características recovas abovedadas y galerías. Actualmente, albergan *lofts*, edificios emblemáticos con vistas

privilegiadas, oficinas, restaurantes, universidades y destacadas obras arquitectónicas. La segunda fase de urbanización se inició en 1996 con la venta de terrenos, y en diciembre del mismo año, Puerto Madero fue oficialmente reconocido como el barrio número 47 de la ciudad, mediante la Ordenanza N° 26.607 (Barrios Buenos Aires, s.f.). Simultáneamente, Puerto Madero alberga nuevos proyectos arquitectónicos de vanguardia, proyectados por arquitectos de renombre internacional como Santiago Calatrava (Puente de la Mujer), Norman Foster (Aleph) y César Pelli (Edificio de YPF), quienes dejaron obras emblemáticas en el barrio (Puerto Madero, s.f.).

- **Situación actual**

Es así como, tras años de abandono, esta área portuaria se consolidó como un modelo internacional de reconversión urbana, pasando de puerto a un barrio de interés comercial y turístico. El desarrollo de una nueva conexión entre la ciudad y el río, la reutilización de sus *docks*, la apertura de nuevas vías y bulevares, la incorporación de espacios verdes y, fundamentalmente, la revalorización del espacio público, consolidaron a este barrio como uno de los más atractivos de Buenos Aires. (Barrios Buenos Aires, s.f.).

En la actualidad, el área que abarca el proyecto continúa valorizándose y atrayendo inversión, de manera que se siguen edificando numerosas torres de usos mixtos de alrededor de entre 130 y 235 m de altura, siendo las más altas y lujosas de todo el país e incluso de LA. Al mismo tiempo, se continúa la mejora de zonas públicas como parques y áreas verdes, así como de infraestructuras; por ejemplo, la construcción del Paseo del Bajo que mejora la conectividad vehicular de Puerto Madero con la zona céntrica de la ciudad. También en Puerto Madero se siguen construyendo edificios universitarios para sus facultades, en la zona del Dique 2, que complementan los ya existentes ocupando los antiguos muelles junto al Pabellón de las Artes de la Universidad Católica Argentina, incluyendo oficinas, cafés y bares, mientras que en la zona este también se construyen hoteles de lujo y se consolida como una zona gastronómica y de almacenes de importantes marcas nacionales y extranjeras, en un conjunto sumamente atractivo para los turistas. Por su parte, la Reserva Ecológica, igualmente constituida también mediante terreno ganado al Río, que está por fuera del Plan Maestro, a su costado Este, ha sido preservada sin mayores alteraciones hasta la actualidad.

Actualmente, Puerto Madero se concibe a partir de la conformación de dos costados diferenciados en su localización y su semblante, de manera que Madero Oeste, correspondiente al área de los *docks*, al decir de una de los entrevistadas en el presente proyecto, cuenta con “un carácter más austero y menos exclusivo”; mientras

que Madero Este incluye las zonas más exclusivas y costosas. Un aspecto destacado de Puerto Madero es su alto índice de seguridad, logrado gracias a la presencia parmente de la Policía Metropolitana y la Federal, además de la vigilancia privada propia de los desarrollos inmobiliarios.

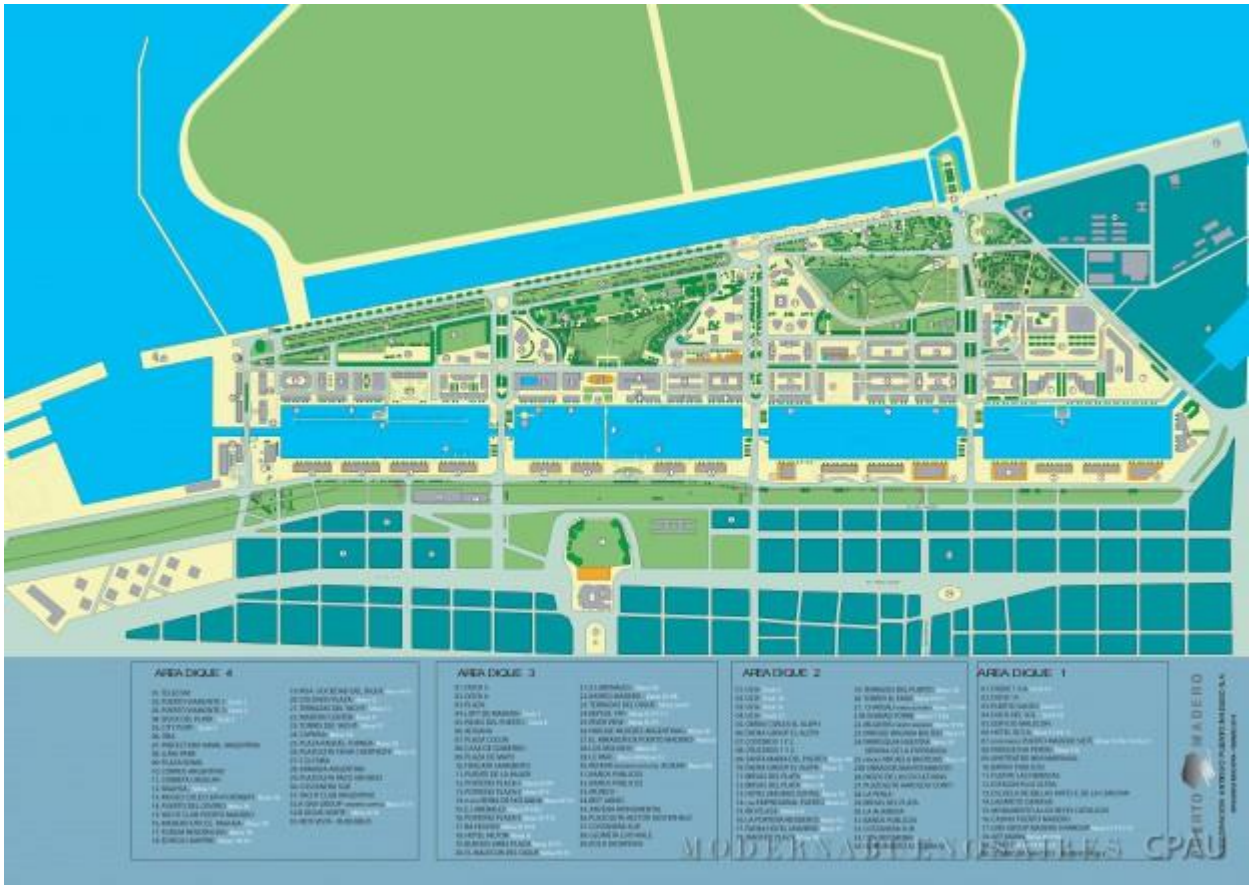


Figura 43. Plano urbanístico de Puerto Madero.
Fuente: https://modernabuenosaires.org/proyectos-urbanos/plan-maestro-de-desarrollo-urbano-para-puerto-madero

Justamente, un aspecto a destacar –característico del estado actual de Puerto Madero– es que los costos del suelo, para compra o alquiler se han disparado de modo progresivo, incluso desde que se empezó a materializar su ejecución, pero sobre todo en los últimos años, de manera que efectivamente se ha convertido en el barrio más caro de la ciudad y unos de los más costosos de LA (en promedio 6.000 US$ por m^2); en consecuencia, esto ha acarreado problemáticas como la gentrificación, lo que genera quizás la más recurrente de las críticas que se le hacen, más que al proyecto, a la débil regulación por parte de las autoridades gubernamentales que podrían incidir en este tema. Sin duda, mitigar esta problemática es uno de los más grandes retos para Puerto Madero en los próximos años.

4.2.4. Estudio de caso en RJ: Operación Urbana Porto Maravilla Gamboa

- **Localización**

Ubicada en la Región Portuaria, zona pericentral norte del Centro de RJ, abarcando los barrios Saúde, Gamboa y Santo Cristo (Morro Da Providencia), en lo que fuera el antiguo puerto, cerca de la Estación de trenes Central Do Brasil.

Figura 44. Localización Operación Urbana Porto Maravilla Gamboa.
Fuente: Elaboración propia a partir de Google Earth Pro.

- **Antecedentes**

Para abordar los antecedentes de Puerto Madero se debe indicar que la zona llamada Región Portuaria de la ciudad tiene un alto valor histórico y cultural, tanto para la región, como para el país, ya que, en 1808, fue el lugar en el que desembarcó la Familia Real, y posteriormente, se constituyó en el lugar de llegada de cientos de miles de esclavos a lo largo del siglo XIX, además ser considerada la cuna de la Samba. Igualmente, la zona portuaria, en su origen, no solo representaba la puerta de entrada al país, sino también el punto de partida de la primera calle de la ciudad, desde donde se trazaban caminos que conectaban sitios religiosos con los cerros circundantes. Sin embargo, la construcción de la Avenida Perimetral Superior en los años 70 del siglo XX. alteró drásticamente su dinámica, transformándola en un corredor de tránsito entre el norte y el sur, y hacia el puerto de Itaguaí, inaugurado en 1982. Esta reconfiguración provocó el traslado de gran parte de las actividades portuarias, lo que dejó numerosas áreas en desuso y estancó su progreso social y económico. (Empresa de Desarrollo Urbano de la Región del Puerto de Río de Janeiro (CDURP), 2018).

El deterioro de la región se hizo innegable: la población y las empresas comenzaron a abandonarla, intensificando la degradación física y social y creando amplios vacíos urbanos. Para revertir esta situación, se implementó el proyecto Porto Maravilha. Su propósito principal radicaba en revitalizar la infraestructura urbana, priorizando la preservación del valioso patrimonio histórico y cultural de la Región Portuaria. Esto se lograría mejorando las condiciones de vida, atrayendo nuevas inversiones y revalorizando la identidad y la historia local (Empresa de Desarrollo Urbano de la Región del Puerto de Río de Janeiro (CDURP), 2018).

Durante la década de 1990, Río de Janeiro inició una serie de transformaciones urbanísticas que sentarían las bases para el Proyecto Porto Maravilha. En 1992, la aprobación del primer Plan Maestro Decenal de Río de Janeiro, inicialmente elaborado con participación civil, fue el punto de partida. Sin embargo, su revisión programada para 2002, se llevó a cabo en 2011, casi dos décadas después. (Lima Carlos, 2017)

En noviembre de 1993, la Alcaldía firmó un acuerdo con la Asociación Comercial de Río de Janeiro (ACRJ) y la Federación de Industrias del Estado de Río de Janeiro (FIRJAN) para impulsar el Plan Estratégico de la Ciudad de Río de Janeiro (PECRJ). Este plan, consolidado por un consorcio de 46 gremios empresariales en 1994 y la creación de un Consejo de la Ciudad (que en la práctica solo homologaba decisiones previas), fue asesorado por urbanistas catalanes que habían participado en la planificación de los Juegos Olímpicos de Barcelona de 1992. Para 1996, el Plan Estratégico fue publicado bajo el lema "Rio forever Rio" o "Río, finalmente Barcelona", priorizando la candidatura de la ciudad para grandes eventos deportivos. Un primer

intento fallido de postularse para las Olimpiadas de 2004 y la posterior celebración de los Juegos Panamericanos en 2007, marcaron el camino hacia una estrategia de desarrollo basada en megaeventos (Lima Carlos, 2017).

Paralelamente a esta visión macroeconómica, desde la década de 1980, los habitantes de los barrios de Saúde, Gamboa y Santo Cristo se organizaron para denunciar descaracterización de sus comunidades y el abandono de la infraestructura y el patrimonio cultural. En 1984, el Grupo de Trabajo Comunitario e Institucional para la Protección del Patrimonio Cultural desarrolló el Proyecto Sagas, que proponía priorizar el uso residencial, limitar la altura de las construcciones y proteger conjuntos arquitectónicos con valor patrimonial. Estas propuestas se consolidaron en el Decreto Municipal 5459/85, creando el Área de Protección Ambiental (APA), que incluía la protección de alrededor de 1.550 "inmuebles preservados". La Ley Municipal Nº 971 de 1987 elevó esta protección a rango legal, y en 1992, el texto del Decreto que reglamentaba la APA se incorporó al Plan Director Decenal de la Ciudad, ahora como Área de Protección del Ambiente Cultural (APAC) (Lima Carlos, 2017).

En 2009, la ciudad publicó un nuevo Plan Estratégico, "Río post-2016 – Río más integrado y competitivo", que reafirmó los lineamientos neoliberales previos, enfocados en infraestructura y ordenamiento del suelo para grandes eventos. El Megaproyecto Porto Maravilha (MPPM), concebido como un encargo directo para los JJ. OO. de 2016, fue incluido como objetivo prioritario (Lima Carlos, 2017).

Este proyecto representó una propuesta de renovación urbana de 5 millones de metros cuadrados y una inversión de 2.000 millones de dólares, siendo la mayor inversión inmobiliaria en la historia de Brasil (Bravo, 2014). La Alcaldía creó la Compañía de Desarrollo Urbano de la Región del Puerto de Río de Janeiro (CDURP) para gestionar el proyecto. Se introdujeron los Certificados de Potencial Adicional de Construcción (CEPAC), que permitieron superar la altura máxima de 30 pisos, llegando hasta 50. Las intervenciones urbanísticas incluyeron la reestructuración vial y paisajística, la demolición de un tramo del viaducto sobre la Avenida Rodrigues Alves, y la conexión con el Centro vía VLT (Lima Carlos, 2017).

La Municipalidad de Río de Janeiro impulsó la revitalización de su Región Portuaria con la creación de la Compañía de Desarrollo Urbano de la Región Portuaria de Río de Janeiro (CDURP), establecida por la Ley Complementaria 102/2011. Su misión era gestionar y fiscalizar este ambicioso proyecto. Para ejecutar las obras y servicios públicos municipales hasta 2026, se contrató a la Concesionaria Porto Novo mediante licitación, creando así la mayor alianza público-privada del país (Empresa de Desarrollo Urbano de la Región del Puerto de Río de Janeiro (CDURP), 2018).

Las obras fundamentales incluyeron la construcción y renovación de todas las redes de infraestructura urbana: agua, saneamiento, drenaje, energía, alumbrado público, gas natural y telecomunicaciones. Además, se demolieron 4.790 metros del Elevado da 2ª Perimetral y se implementó un nuevo concepto de movilidad urbana. El sistema vial existente fue sustituido por nuevas vías como la Expressa y Binário do Porto, complementadas con 17 km de ciclovías y extensas áreas peatonales. Tras estas intervenciones, se iniciaron nuevos servicios urbanos, como la recolección selectiva de basura y un sistema de alumbrado público más eficiente y económico (Empresa de Desarrollo Urbano de la Región del Puerto de Río de Janeiro (CDURP), 2018).

Figura 45. Vista Porto Maravilha 2010 y 2022.
Fuente: (Geografias Memoráveis, 2023).

Durante la revitalización, se ejecutaron diversas obras de gran envergadura. Las más destacadas incluyeron la demolición del elevado de la Perimetral, la construcción del Museo de Arte de Río (MAR) y el Museo del Mañana, que se convirtieron en un ancla cultural y un nuevo emblema de la ciudad. También se construyeron la Vía Binária do Porto y el túnel Rio450, conectando el Puente Río-Niterói y las avenidas Brasil y Río de Janeiro con la salida del Aterro do Flamengo. Otras intervenciones relevantes fueron la Vía Expressa y el túnel Prefeito Marcello Alencar, la nueva Orla Conde, la edificación de estaciones de VLT, la reurbanización de 70 km de vías y 650,000 m² de aceras, y la plantación de 15.000 árboles (Empresa de Desarrollo Urbano de la Región del Puerto de Río de Janeiro (CDURP), 2018).

- **Situación actual**

El proyecto Porto Maravilha ha transformado radicalmente la movilidad en la Región Portuaria y el Centro. El nuevo esquema prioriza el transporte público colectivo, fomenta la idea de vivir cerca del trabajo, amplía los espacios peatonales, introduce ciclovías, asegura la accesibilidad y logra una integración eficiente de los diversos medios de locomoción. Un elemento central de esta estrategia es el Vehículo Ligero sobre Rieles (VLT), cuya red de 28 km conecta barcas, metro, tren, autobús, terminal de autobuses, aeropuerto, teleférico, terminal de cruceros marítimos y, en el futuro, el BRT Transbrasil, enlazando todos los modos de transporte en la zona (Empresa de Desarrollo Urbano de la Región del Puerto de Río de Janeiro (CDURP), 2018).

A partir de julio de 2016, la retracción del mercado inmobiliario y la crisis política y económica en Brasil han impactado la demanda de Certificados de Potencial Adicional de Construcción (CEPAC). A fines de 2018, aunque algunas empresas se instalaron en las torres corporativas, la tasa de desocupación continuaba siendo alta. Un informe de la CDURP de principios de 2019 destacó la imposibilidad de cumplir sus funciones y la falta de liquidez del Fondo de Inversión Inmobiliaria Porto Maravilha. En la actualidad, la CDURP ha transferido a la Alcaldía los servicios de conservación y seguridad, dejando la región debilitada y vacía debido al desinterés público (Lima Carlos, 2017).

Los efectos sociales de Porto Maravilha han sido significativos, evidenciando un proceso de gentrificación y el desplazamiento de la población local preexistente, especialmente en la primera favela aledaña al proyecto. Este desarrollo priorizó la visión de los grandes eventos y el capital, desconsiderando en gran medida la protección legal y el tejido social preexistente que las comunidades locales habían luchado por preservar durante décadas (Lima Carlos, 2017).

Los compromisos sociales de Porto Maravilha se basan en la premisa de que los residentes actuales deben permanecer en la Región Portuaria. Para ello, al menos el 3% de los recursos generados por la venta de los Certificados de Potencial Adicional de Construcción (CEPAC) se invierten obligatoriamente en la valorización del Patrimonio Material e Inmaterial del área y en programas de desarrollo social. Estos programas incluyen la creación de viviendas de interés social, la instalación de guarderías, Unidades de Pronto Atención y escuelas, la integración de los diversos modos de transporte público, la recuperación de la calidad ambiental, la generación de empleos, la regularización económica, la formación profesional, y el apoyo a iniciativas de desarrollo comunitario como Porto Maravilha Cultural y Porto Maravilha Ciudadano (Empresa de Desarrollo Urbano de la Región del Puerto de Río de Janeiro (CDURP), 2018).

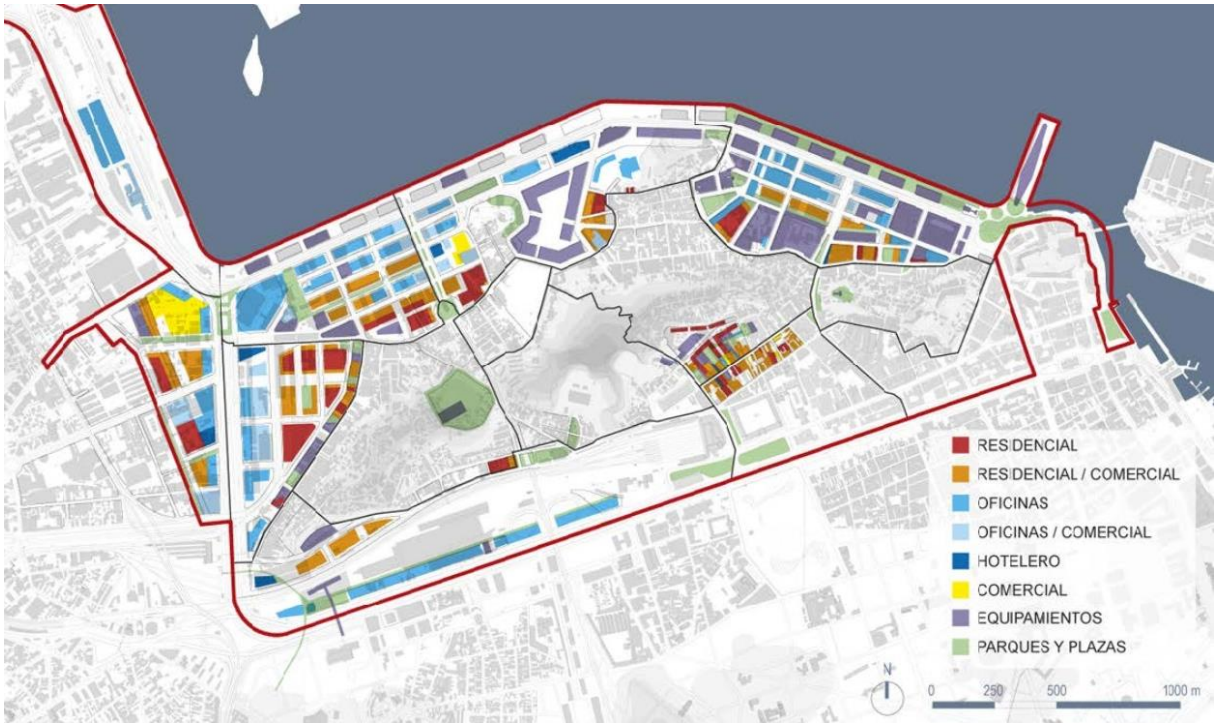


Figura 46. Máster Plan y Ley Urbanística de Porto Maravilha
Fuente: https://abraa.net/?page_id=18381&lang=es

Se anticipa que Porto Maravilha generará impactos significativos y transformadores, en tanto que se espera un aumento de la población de 32.000 a 100.000 habitantes en un plazo de 10 años, un incremento en el área verde, y un aumento del 50% en la capacidad de flujo de tráfico. Asimismo, se prevé una reducción de la contaminación del aire y sonora gracias a la retirada de la Perimetral y la disminución del transporte pesado, un aumento de la permeabilidad del suelo, una mejora en la calidad de los servicios públicos y, finalmente, la transformación de la región en una referencia para toda la ciudad (Empresa de Desarrollo Urbano de la Región del Puerto de Río de Janeiro (CDURP), 2018).

4.2.5. Estudio de caso en BTA: P. P. Renovación Urbana San Bernardo – Tercer Milenio

- **Localización**

Ubicado en la localidad de Santa Fe, Unidad de Planeamiento Zonal -UPZ 95- Las Cruces, entre la Calle 3 y la Avenida de los Comuneros (Calle 6) y entre la Avenida Fernando Mazuera (Carrera 10) y la Avenida Caracas (Carrera 14).

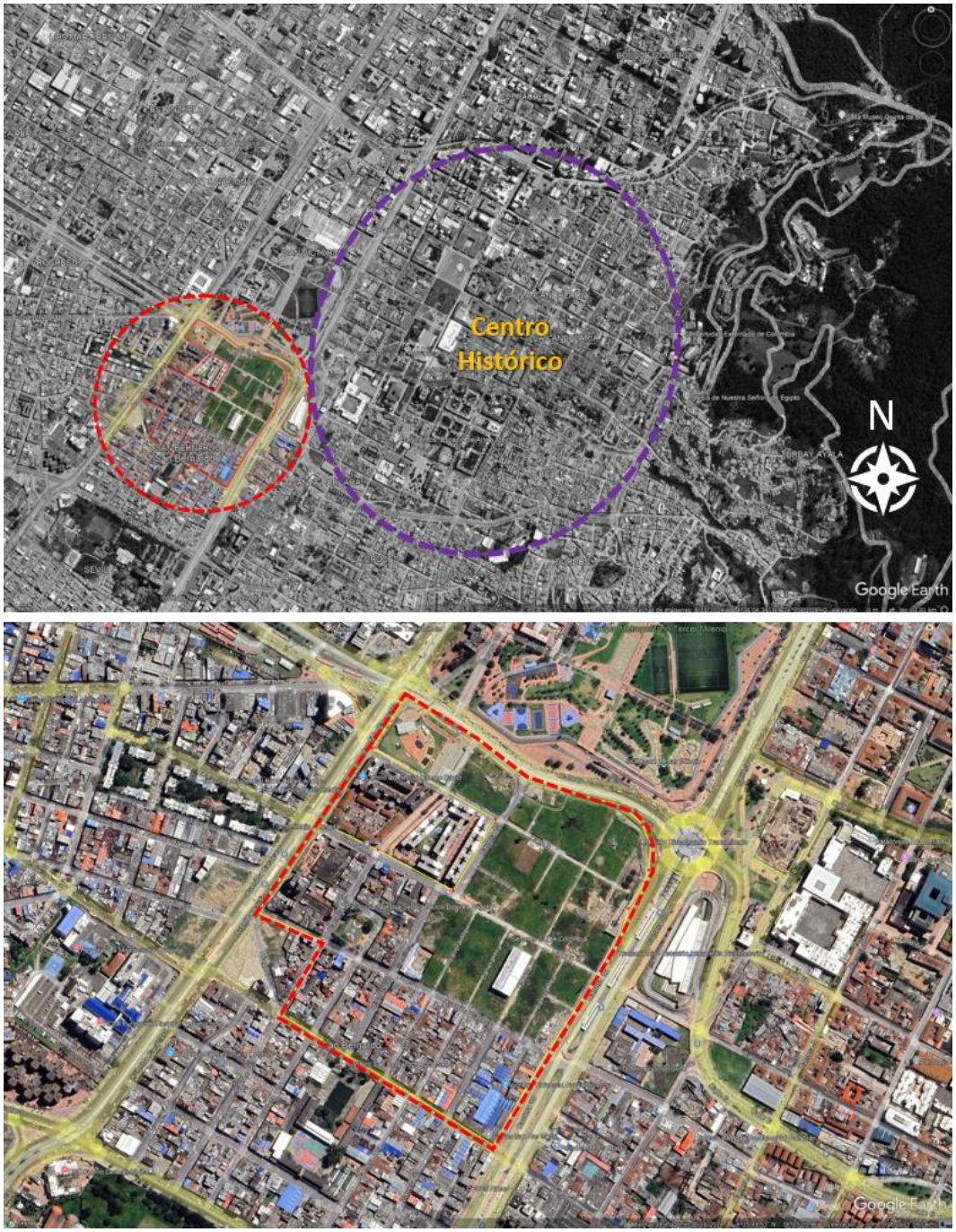


Figura 47. Localización Pieza Centro Proyecto San Juan – Centro San Bernardo + P.P. de Renovación Urbana "San Bernardo - Tercer Milenio".
Fuente: Elaboración propia a partir de Google Earth Pro.

- **Antecedentes**

El barrio San Bernardo se ha distinguido tradicionalmente por ser un centro de producción de muebles, actividad que, aunque reducida, aún persiste. No obstante, en las últimas décadas, el sector ha experimentado un notable deterioro urbano y social. Esta regresión es atribuible a la confluencia de complejas dinámicas urbanas y a las limitaciones en la gestión social de proyectos de renovación previos en la ciudad (Sandoval Blanco, 2025).

A finales del siglo XIX, la zona suroccidental de Bogotá, donde se emplaza San Bernardo, albergaba barrios residenciales de prestigio. Sin embargo, de manera similar a lo ocurrido en el barrio adyacente de Santa Inés, San Bernardo sufrió un deterioro significativo como resultado de profundas transformaciones urbanas y sociales. La construcción de arterias viales como la Avenida Caracas y la Carrera Décima generó un aislamiento del sector, lo que redujo su visibilidad y, consecuentemente, propició la proliferación de actividades informales e ilícitas (Morris, 2011).

La demolición del llamado "El Cartucho", en 1998 (para la construcción del Parque Tercer Milenio), provocó un reacomodo de las redes de microtráfico. Si bien algunos puntos de venta se reubicaron en "El Bronx" y en "Cinco Huecos", otros se establecieron en el barrio San Bernardo (Periódico El Tiempo, 2021). Posteriormente, "El Bronx" emergió como un epicentro de criminalidad, consolidándose como sucesor de "El Cartucho", un espacio donde la autoridad policial era ineficaz y la delincuencia imperaba. El 28 de mayo de 2016, bajo la administración de Enrique Peñalosa, se ejecutó un operativo de intervención en esta zona. Dicha acción culminó con el desmantelamiento de las tres principales bandas de narcotráfico, el rescate de 2053 personas (incluyendo menores de edad), la ejecución de 28 allanamientos a inmuebles vinculados al microtráfico y la asistencia a niños y adolescentes en situación de vulnerabilidad (Fundación Gilberto Alzate Avendaño (FUGA), 2019). No obstante, el patrón se repitió: al igual que con "El Cartucho", numerosas organizaciones criminales activas en "El Bronx" se desplazaron hacia San Bernardo, exacerbando el deterioro de este sector, caracterizado por la prevalencia de grupos dedicados al microtráfico y al hurto (Periódico El Tiempo, 2021).

Desde finales de la década de 1970, Bogotá ha emprendido múltiples iniciativas para la recuperación y renovación de su centro urbano. El Banco Central Hipotecario inició la construcción del complejo habitacional "Nueva Santa Fe de Bogotá". Durante la década de 1980, se establecieron la Corporación La Candelaria y la Oficina Plan Centro con el propósito de focalizar la atención en el centro histórico y formular políticas de renovación urbana (Acero & Quiroz Jimenez, 2025).

A partir de 1998, las administraciones de Enrique Peñalosa y Antanas Mockus impulsaron una recuperación sistemática del centro. Esta estrategia abarcó la rehabilitación integral del espacio público en ejes viales principales como la Carrera Décima, Carrera Séptima, Calle 19 y Avenida Jiménez. Asimismo, se recuperaron la Plazoleta de San Victorino y "El Cartucho", dando paso a la construcción del Parque Tercer Milenio. Adicionalmente, se mejoró el sistema de transporte público con la implementación de TransMilenio, se desarrolló el eje ambiental en la Avenida Jiménez y se construyó el Parque El Renacimiento. Otros proyectos relevantes incluyeron la recuperación de la Plaza España y el Parque de La Rebeca, así como la creación de la primera zona de tolerancia en Los Mártires (Acero & Quiroz Jimenez, 2025).

El barrio San Bernardo, dada su ubicación estratégica en el centro de Bogotá y la importancia de elementos clave de la estructura urbana en su entorno, no ha sido ajeno a estos esfuerzos de renovación. En las últimas décadas, ha sido objeto de diversas intervenciones para su recuperación y desarrollo. Estas acciones han modificado sustancialmente el espacio urbano inmediato, entre las que se destaca la renovación urbana del sector Parque Tercer Milenio y la construcción del Sistema TransMilenio (Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, 2020).

Las primeras iniciativas para la renovación de este sector se gestaron a finales de la década de 1990, cuando el entonces alcalde Enrique Peñalosa lideró la aprobación del Decreto 880 de 1998. Este decreto estableció la adopción de un programa de Renovación Urbana para la recuperación de los barrios San Bernardo y Santa Inés, junto con su área de influencia. Como resultado de esta normativa, se inició la demolición del sector de Santa Inés, donde se localizaba la denominada calle de "El cartucho", con el fin de crear el Parque del Tercer Milenio (Morris, 2011). Dicho decreto argumentaba que las condiciones preexistentes impedían la recuperación del sector mediante acciones individuales, lo que hacía imperativa la implementación de un proyecto integral con intervenciones estratégicas para su desarrollo progresivo futuro (Alcaldía Mayor de Bogotá, 1998).

El decreto también señalaba un significativo deterioro del sector debido a: la presencia de edificaciones en mal estado o en ruinas; la carencia de espacio público adecuado, plazas y parques; la alta concentración de personas en situación de calle y actividades ilícitas; la proliferación de estacionamientos en superficie como consecuencia de la degradación de las edificaciones; la saturación e invasión de inmuebles y espacios públicos; y la ausencia de incentivos para la integración inmobiliaria. En síntesis, se trataba de una combinación de problemas estructurales, sociales y de gestión urbana que demandaban una solución integral y coordinada para la revitalización del sector (Alcaldía Mayor de Bogotá, 1998).

Específicamente en el caso de San Bernardo, la Secretaría de Planeación indicó en 2021 que la proliferación de inquilinatos constituyó otro factor que contribuyó a su deterioro. Propiedades de interés cultural, casonas y edificaciones antiguas fueron transformadas en 'hoteles' de paso por propietarios que buscaban obtener ingresos mediante el alquiler de habitaciones (Periódico El Tiempo, 2021). Esta situación es análoga a la ocurrida en Santa Inés en su momento, la cual condujo a la degradación de dicho barrio (Morris, 2011).

Figura 48. Vista actual y propuesta de la calle 3 con carrera 12A. Fuente: (Google Maps, 2024) y (Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá- RenoBo, s.f.).

- **Situación actual**

La Empresa de Renovación Urbana (ERU), hoy RenoBo, ha promovido un ambicioso proyecto para revitalizar el barrio San Bernardo. Este Plan Parcial, que contempla el desarrollo de vivienda y espacio público, se integra en la macropieza Centro de Bogotá (ver figura 48) la cual incluye también los proyectos Voto Nacional - La Estanzuela y San Victorino (Periódico El Tiempo, 2021).

RenoBo ha confirmado la construcción de 3.946 viviendas de interés social (VIS) dentro del Plan Parcial de San Bernardo. El objetivo primordial es establecer una población permanente en el sector, buscando "volver a tejer cultura y sociedad" en una zona que ha sufrido un deterioro significativo debido a la migración de sus residentes y el abandono de sus espacios públicos (Periódico El Tiempo, 2021).

Además de la edificación de viviendas, RenoBo se compromete a la preservación del patrimonio y a la conexión del barrio con puntos estratégicos del centro de Bogotá. Esta red de revitalización vinculará el plan parcial con el Complejo Hospitalario San Juan de Dios, la primera línea del Metro de Bogotá, la infraestructura de transporte público de la Avenida Caracas y el Bronx Distrito Creativo, este último concebido como un futuro eje de innovación y economías culturales para la ciudad. La empresa subraya la relevancia de "volver a incorporar a la dinámica de la ciudad esas infraestructuras y equipamientos", reconectar comunidades vecinas y otorgar nuevos usos a las áreas patrimoniales abandonadas, fomentando así la apropiación ciudadana y dinamizando el Parque Tercer Milenio (Periódico El Tiempo, 2021).

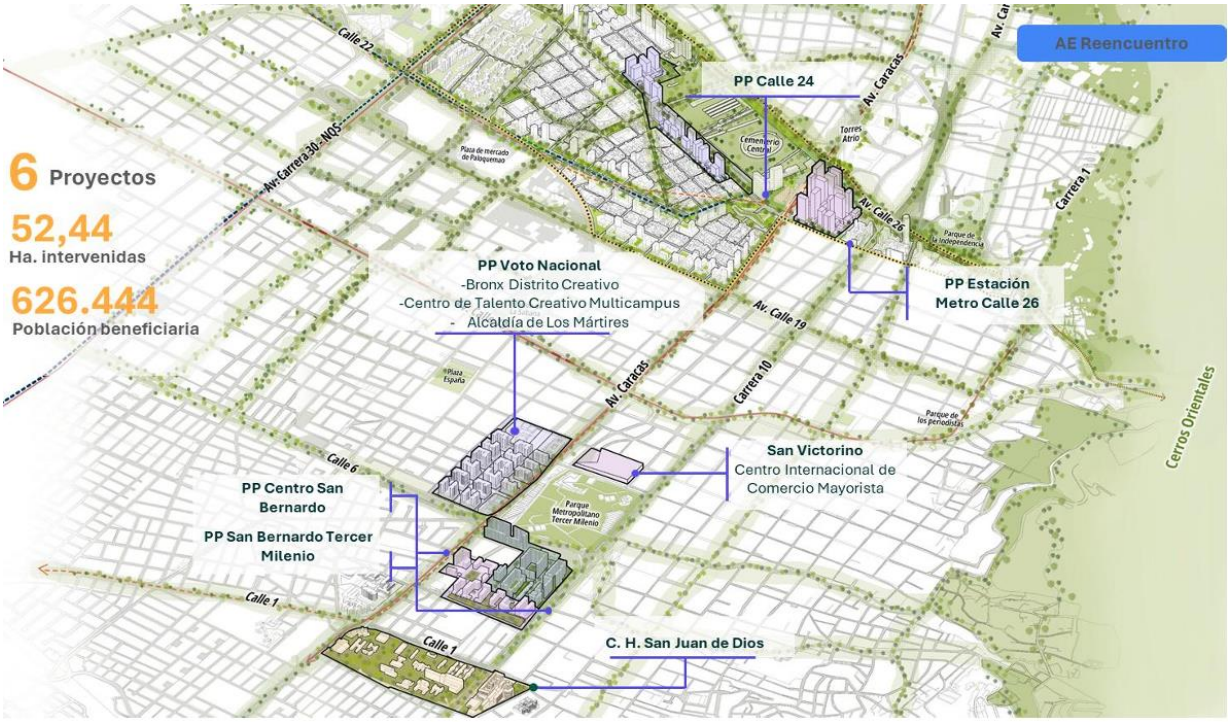


Figura 49. Planes Parciales RENOBO para Revitalización del Centro de Bogotá.
Fuente: (Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá - RenoBo, 2023).

Para la materialización de este proyecto, RenoBo gestionó la adquisición de 340 predios, con el fin de habilitar el suelo para el desarrollo inmobiliario, cuya ejecución estaría a cargo de la constructora Las Galias. Es relevante destacar que el Colegio Antonio José Uribe está excluido de esta adquisición al ser considerado un equipamiento educativo esencial. A finales de 2020, ya se habían adquirido 252 predios, y otros 44 estaban en proceso. RenoBo confirmó que durante el año 2021 se llevaron a cabo los trámites de permisos, aprobación de diseños y licencias urbanísticas necesarios para la construcción de las nuevas edificaciones (Periódico El Tiempo, 2021).

Al margen de la gestión reportada por RenoBo en 2023, en la práctica, lo que fuera el barrio San Bernardo luce en la actualidad como una amplia explanada que bordea por el costado sur al Parque Tercer Milenio, en la cual perviven algunas pocas construcciones que se conservaron por su carácter patrimonial (ver figura 50), además de anuncios que promocionan la oferta de viviendas, de interés social en su mayoría, sin llegar a tener suficiente demanda aún para poder avanzar de modo significativo en la ejecución de esos proyectos inmobiliarios. Adicionalmente, el reducto restante del barrio sufre hoy la agudización de sus antiguos problemas (delincuencia, microtráfico, indigencia, etc.) y la situación no parece tender a cambiar en el corto plazo, tal como declaró un habitante del barrio (Sr. Raúl Jaramillo), entrevistado para la presente investigación.

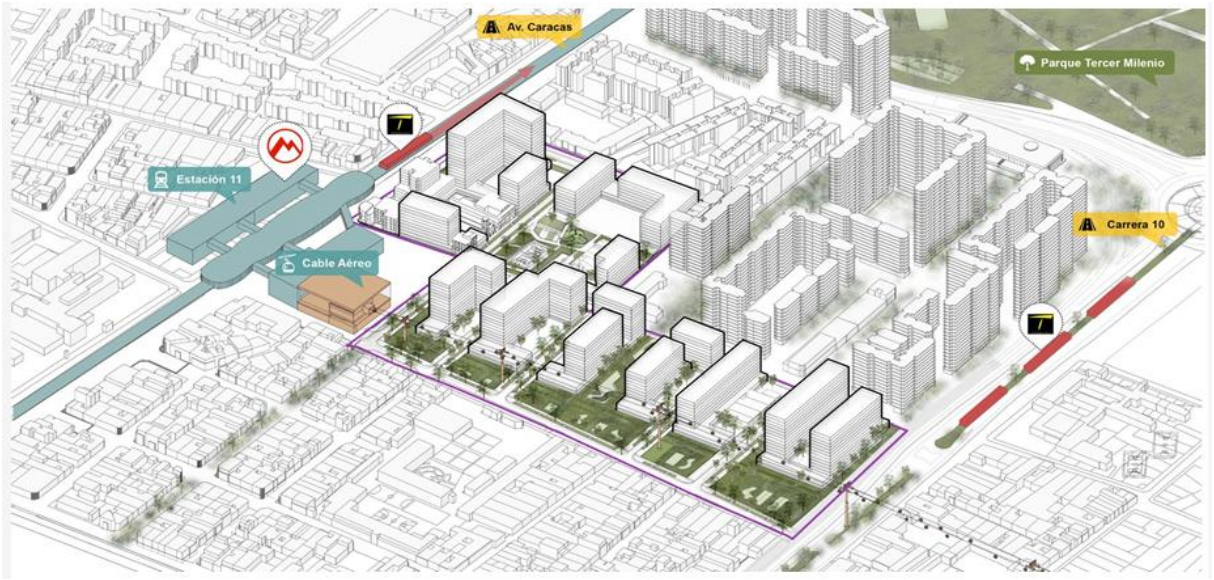


Figura 50. Esquema de implantación de P.P. San Bernardo y P.P. SB Tercer Milenio.
Fuente: (Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá - RenoBo, 2023).

Se debe indicar que en la presente investigación se toman como una sola intervención los planes parciales Centro San Bernardo y San Bernardo Tercer Milenio, atendiendo a que su división ocurre como un mecanismo para facilitar su ejecución, sin embargo, como aclaró un exfuncionario de RenoBo entrevistado en el presente proyecto (se reserva su identificación), debieron ser una sola gran intervención con mucho mayor apalancamiento desde las entidades públicas y menos dependencia de la inversión privada.

Figura 51. Vista actual de P.P. San Bernardo y P.P. SB Tercer Milenio.
Fuente: (Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá - RenoBo, 2023).

4.2.6. Estudio de caso en BTA: P.P. de Renovación Urbana Voto Nacional - La Estanzuela

- **Localización**

Este plan parcial se localiza en la Localidad de Los Mártires, en la Unidad de Planeación Zonal UPZ No. 102 La Sabana, estando enmarcado por la Av. Caracas y la carrera 16 y entre la Av. Los Comuneros (Av. Calle 6) y la calle 10 (ver figura 52).

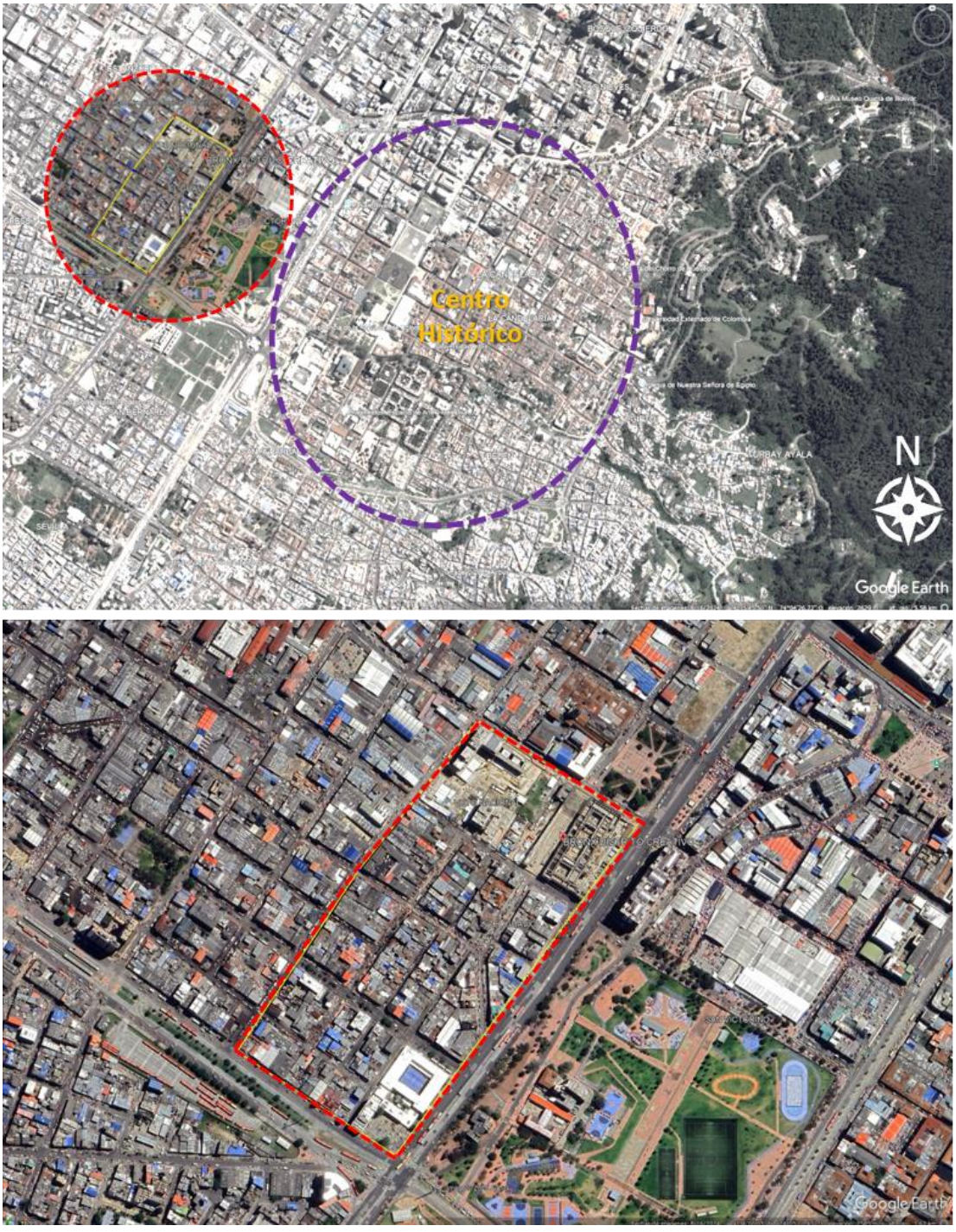


Figura 52. Localización de P.P. de Renovación Urbana Voto Nacional - La Estanzuela
Fuente: Elaboración propia a partir de Google Earth Pro.

- **Antecedentes**

La historia de este territorio se inició a mediados del siglo XIX con el surgimiento del barrio San Victorino, impulsado por el comercio y la comunicación terrestre. Tres elementos clave fueron la Alameda de Occidente (actual calle 13), la Huerta de Jaime (hoy Parque de Los Mártires), y la estación del ferrocarril de La Sabana, operativa desde 1882 (Arango, Niño, Ramírez, & Saldarriaga, 2012). La localidad debe su nombre a los próceres de la Independencia de España que fallecieron en la Huerta de Jaime, lo que llevó a la construcción del Monumento a los Mártires en 1851. Además, la zona experimentó hitos arquitectónicos como la Basílica del Voto Nacional (1902-1916) y la inauguración de la Facultad de Medicina de la Universidad Nacional en 1916, diseñada por Gastón Lelarge (Fundación Gilberto Alzate Avendaño (FUGA), 2019).

El crecimiento del barrio San Victorino inició en el costado occidental por la localización de la Estación del Ferrocarril de La Sabana, centro de la actividad comercial de la ciudad. Su desarrollo llevó a la construcción de la Línea y estación del Ferrocarril del Norte, inauguradas en 1894 (Farfán, 2020, pág. 186).

Este sector de la ciudad, ubicado en el borde sur del centro histórico de Bogotá, comprende barrios como el antiguo Santa Inés, San Victorino, el Voto Nacional y La Estanzuela. Esta zona sufrió una profunda degradación social que impulsó transformaciones significativas a través de la renovación urbana desde principios de este siglo. Como resultado, desaparecieron por completo 15 manzanas que formaban parte del sector conocido como “El Cartucho”, situado dentro del barrio Santa Inés a principios de este siglo (Piffano Mendoza, 2003).

Este plan de renovación urbana se considera el antecedente indirecto del proyecto Bronx Distrito Creativo, dado que el entonces alcalde Enrique Peñalosa impulsó esta renovación urbana en esta parte de la ciudad en 1998. La justificación se basaba en que "para nadie era un secreto que ‘El cartucho’ resultaba ser el lugar más derruido y deplorable de Bogotá" (Piffano Mendoza, 2003). Esta afirmación se respalda en un informe de la Organización Mundial de la Salud de 1998, que declaraba “El cartucho” como uno de los lugares más peligrosos de Latinoamérica.

Sin embargo, el panorama de este sector no siempre fue así. A finales del siglo XIX, Santa Inés albergó a prestigiosas familias de la ciudad, y a principios del siglo XX, era reconocido por sus lujosas casas y hoteles de influencia francesa. Estos últimos "servían de hospedaje para las élites regionales que visitaban Bogotá” (Morris, 2011), lo cual se relacionaba directamente con las dinámicas que permeaban el sector debido a su cercanía con el Ferrocarril de La Sabana (Piffano Mendoza, 2003).

El barrio Santa Inés experimentó un significativo deterioro a lo largo de su historia debido a una serie de transformaciones urbanas y sociales. Inicialmente, en la década de 1940, la aparición de la Plaza de Mercado de Santa Inés alteró el paisaje residencial republicano, impulsando el comercio y provocando la migración de los habitantes originales hacia el norte de la ciudad. (Morris, 2011). Estos proyectos de infraestructura aislaron el barrio, reduciendo su visibilidad y facilitando el establecimiento de actividades informales e ilegales (Morris, 2011). Entre 1950 y 1960, la llegada de empresas de transporte propició la proliferación de inquilinatos. Sin embargo, en los años ochenta, el traslado de estas empresas a la nueva terminal de transporte dejó los inquilinatos subutilizados y sus tarifas reducidas, lo que agravó el deterioro de los inmuebles por falta de mantenimiento (Piffano Mendoza, 2003).

Finalmente, Santa Inés se transformó en "El cartucho", un sector conocido por su sobrepoblación, inseguridad y pobreza extrema. Este lugar albergó a personas desplazadas por la violencia que encontraron en los inquilinatos una opción de vivienda. Como se narró anteriormente, a partir de 1999, gran parte de este sector fue demolido para dar paso al Parque del Tercer Milenio, buscando revertir las condiciones de ilegalidad, inseguridad, violencia y pobreza que caracterizaron la zona durante décadas (Morris, 2011). El Sector de Los Mártires y el Voto Nacional, al igual que Santa Inés, sufrieron un deterioro debido a cambios en el uso del suelo, la migración de sus habitantes originales y la partida de empresas de transporte que propiciaron la llegada del crimen organizado (Fundación Gilberto Alzate Avendaño (FUGA), 2019).

Esta cercanía geográfica y similitud en su desarrollo llevó a que el desplazamiento de las dinámicas sociales de Santa Inés no significara su desaparición, sino una reubicación masiva. Un ejemplo notable fue el desalojo y demolición de la última vivienda en Santa Inés en abril de 2005, bajo la administración del alcalde Luis Eduardo Garzón. Cientos de habitantes de “El cartucho” fueron reubicados hacia el barrio Cundinamarca, generando conmoción y evidenciando las complejas implicaciones sociales de estos desplazamientos (Omarquez, 2016). Tras la desaparición de “El cartucho" en Bogotá, sus antiguos habitantes se dispersaron por varias zonas de la ciudad, los alrededores de la plaza de mercado de Corabastos, el canal del barrio 12 de octubre y bajo algunos puentes como el de Fucha. Sin embargo, el asentamiento más grande y peligroso fue El Bronx, ubicado detrás de la iglesia del Voto Nacional (Omarquez, 2016).

Paradójicamente, El Bronx, al igual que el antiguo “Cartucho”, se estableció muy cerca de importantes instituciones militares y policiales, e incluso a pocas cuadras de la Presidencia de la República, la zona más vigilada del país. Este sector, cuyo nombre

evoca al condado neoyorquino de bajos recursos, consistía en unas pocas calles con alrededor de 55 casas y miles de cambuches improvisados en andenes y calles, que formaban parte del barrio Voto Nacional (Omarquez, 2016).

Es evidente que el fenómeno se repitió y se conformó un nuevo eje de delincuencia en el corazón del centro de la ciudad: El Bronx se convirtió en un nuevo centro caracterizado por la inseguridad, el narcotráfico y crímenes atroces. Este lugar, conocido como "el infierno en la Tierra", generaba diariamente unos $130 millones de pesos colombianos en tráfico de drogas y 1.5 millones de dólares mensuales a través de bandas criminales, que incluso explotaban sexualmente a niños tras inducirlos al consumo de drogas. Además del narcotráfico, el Bronx era un foco de tráfico ilegal de armas y trata de personas (Fundación Gilberto Alzate Avendaño (FUGA), 2019).

En 2016, la Alcaldía de Enrique Peñalosa realizó un operativo para recuperar la zona. El resultado fue el desmantelamiento de las tres principales bandas de narcotráfico, el rescate de 2053 personas (incluidos 76 menores, ocho de ellos menores de 13 años), 28 allanamientos a casas de venta de drogas, y la atención a 24 niños y adolescentes en situación de abandono (Fundación Gilberto Alzate Avendaño (FUGA), 2019). La historia del antiguo Bronx de Bogotá era una historia de terror. Hasta el 28 de mayo de 2016, esta era una calle prohibida para los ciudadanos. El Bronx escondía una industria criminal cargada de drogadicción, tortura, extorsión, abuso sexual y otros vejámenes innombrables, que, por muchos años, acabaron con cientos de vidas (Planur-e, 2019).

- **Situación actual**

Desde 2018 y hasta la fecha se ha venido gestando este Plan Parcial que RenoBo define como “una intervención integral de renovación urbana, que permite materializar el compromiso con la revitalización del centro de Bogotá”, que es priorizada en el marco del Plan de Desarrollo 2020-2024, entendiendo que “representa la recuperación, resignificación y reactivación del centro de la ciudad”. El proyecto incluye los proyectos Bronx Distrito Creativo, el Centro de Talento Creativo y la Alcaldía de Los Mártires, de manera que se impulsan las industrias culturales y creativas y se incorporan proyectos de vivienda para la renovación integral de este sector de la ciudad (Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá - RenoBo, 2023).

Particularmente, el proyecto Bronx Distrito Creativo tiene como objetivo transformar la antigua zona del Bronx en Bogotá, impulsando su desarrollo social, cultural y económico mediante la integración de actividades ligadas a la creatividad, la cultura, la innovación y el emprendimiento. Esta iniciativa, gestada bajo el liderazgo de la

Alcaldía de Bogotá y con la participación de diversas entidades distritales, busca consolidar un espacio que promueva la economía creativa, la cohesión social y la revitalización urbana, transformando áreas subutilizadas en motores de desarrollo y fortaleciendo la cultura ciudadana. (Fundación Gilberto Alzate Avendaño (FUGA), 2019). Este Plan Parcial abarca 12 manzanas a realizarse en 7 etapas (ver figura 53), de las cuales se han priorizado para su ejecución las etapas 1, 2 y 3 que incluyen los proyectos Bronx Distrito Creativo, el Centro de Talento Creativo y la Alcaldía de Los Mártires, actualmente en ejecución.

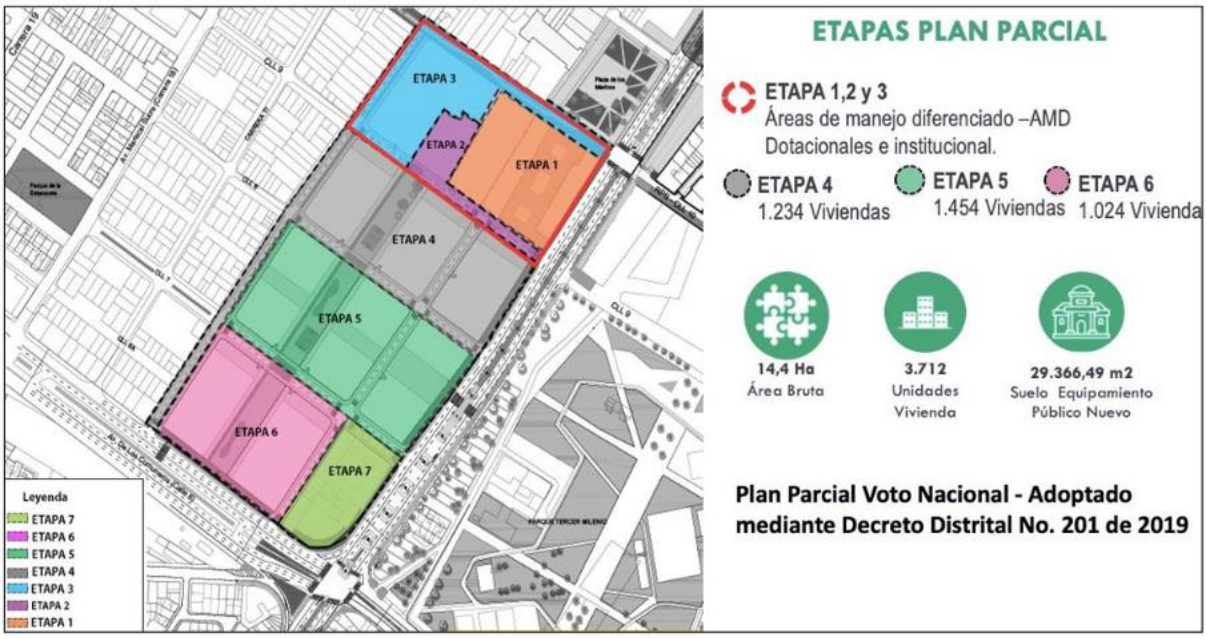


Figura 53. Etapas del Plan Parcial Voto Nacional
Fuente: (Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá - RenoBo, 2023).

La Fundación Gilberto Álzate Avendaño (FUGA) es la entidad encargada de la ejecución de este proyecto, alineándose con la Ley 1834 de 2017 para fomentar las industrias creativas y aprovechar el creciente ecosistema cultural de Bogotá. Desde su concepción, el Bronx Distrito Creativo ha generado un notable interés, atrayendo a más de 27.000 visitantes en 2018 y consolidando una comunidad creativa con más de 1.300 inscritos. Actividades como conciertos, festivales académicos, desfiles de moda y eventos de arte y cultura se han convertido en elementos clave para resignificar este espacio y recuperar su memoria histórica (Fundación Gilberto Alzate Avendaño (FUGA), 2019).

Figura 54. Primera etapa del proyecto que incluye la facultad de medicina, edificio de la flauta y la Milla.
Fuente: https://bronxdistritocreativo.gov.co/la-milla/

Actualmente, el Consorcio Estanzuela-Bronx lleva a cabo la construcción de la primera fase del proyecto, que incluye la restauración de edificaciones patrimoniales como "La Facultad" y "La Flauta" (ver figuras 54 y 55), así como la adecuación de espacios públicos clave. De acuerdo con las fuentes oficiales, “este proceso, que se ha desarrollado de manera participativa con la comunidad local” y “busca impulsar el desarrollo económico y social, fortalecer las industrias creativas y contribuir a la revitalización del centro de Bogotá, recuperando una zona rica en saberes y oficios tradicionales para el disfrute de la ciudadanía” (Fundación Gilberto Alzate Avendaño (FUGA), 2023).

Figura 55. Panorámica del Plan Parcial Voto Nacional.
Fuente: https://bogota.gov.co/mi-ciudad/plan-parcial-voto-nacional

Sin embargo, el mayor reto que se prevé para su ejecución es viabilizar exitosamente las otras 4 etapas que incluye el Plan Parcial, manteniendo la idea de integralidad en tanto sea sostenible no sólo desde el punto de vista económico, sino también desde el social, aspecto crítico en esta zona de la ciudad.

4.2.7. Estudio de caso en LMA: Conjunto de Vivienda La Muralla

- **Localización**

Ubicado en el borde norte del Centro Histórico de Lima, junto a la ribera del Río Rímac, dentro de lo que fuera el Cercado de la ciudad, Cruce de Jr. Ancash con Jr. Lampa.

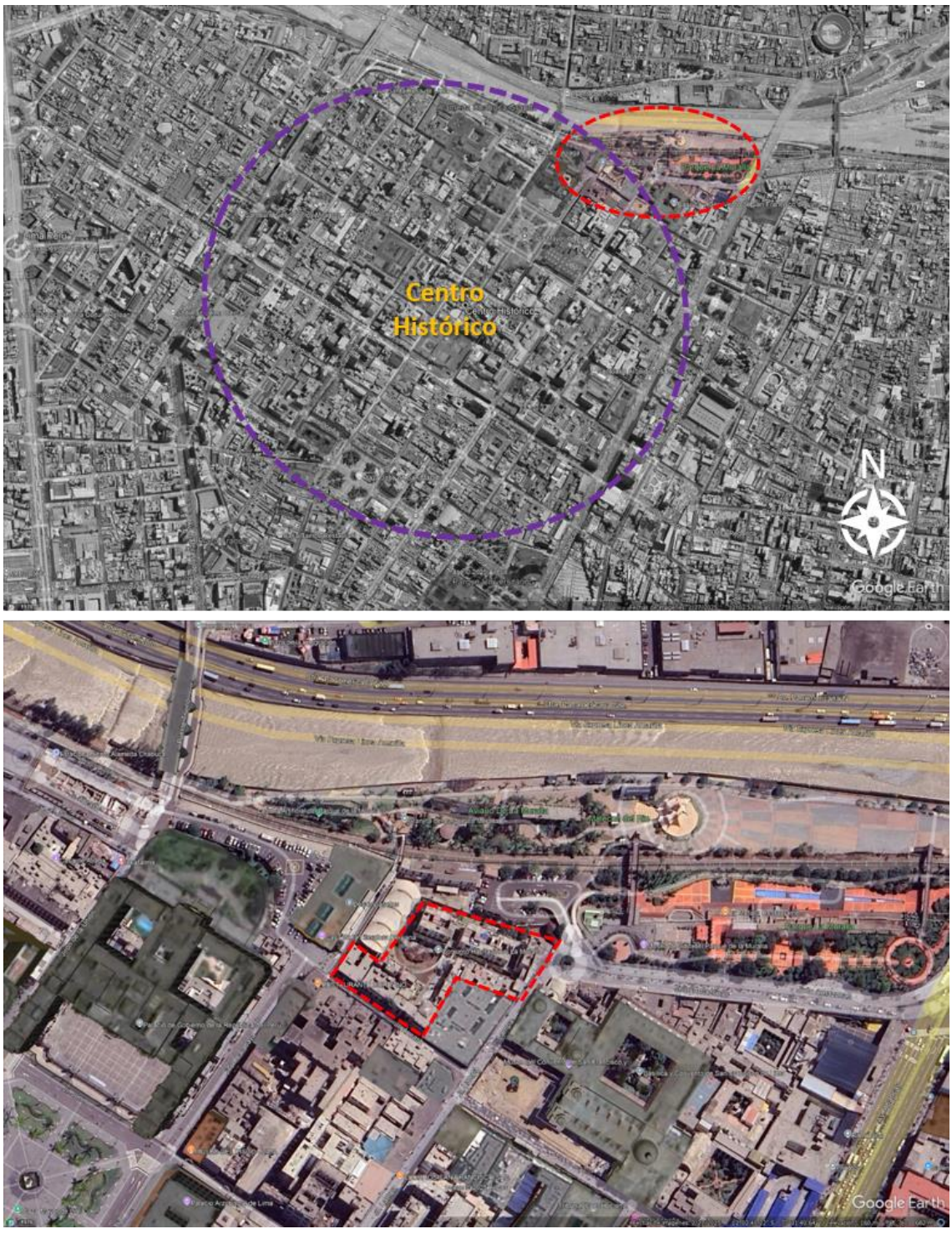


Figura 56. Localización Conjunto de Vivienda La Muralla.
Fuente: Fuente: Elaboración propia a partir de Google Earth Pro.

- **Antecedentes**

En 2003 fue conocida como la manzana "El Rastro" y "La Soledad", ubicada a una cuadra del Convento de San Francisco: en La Av. Ancash al costado del Río Rímac. El Conjunto Habitacional "La Muralla" es un proyecto de conjunto de viviendas sociales, destacado por su enfoque social y humanitario en el centro histórico de Lima, Perú. Implementado entre 2007 y 2008 como parte del Programa de Renovación Urbana de la Municipalidad Metropolitana de Lima, permitió la participación de los residentes en la construcción de sus propias viviendas, complementada con compensación económica (Redacción La República, 2024).

Concebido en 2003 bajo la promoción de la Municipalidad Metropolitana de Lima y la colaboración de la arquitecta Flor de María Valladolid, el proyecto buscaba reconstruir un tejido social preexistente y densificar las edificaciones para generar mayores y mejores espacios públicos (Kahatt). Ubicado en el jirón Amazonas, junto al Parque de La Muralla, fue diseñado para familias que vivían en condiciones precarias (Redacción La República, 2024).

El centro histórico de Lima es un mosaico de épocas, formado por influencias prehispánicas, coloniales y transformaciones urbanas modernas. Aunque la región ya tenía una arquitectura definida hacia el 900 d.C. con sitios como Pachacámac, la fundación española de Lima en 1535 introdujo el diseño reticular de Damero. Durante el Virreinato, la ciudad creció con casas-palacio e iglesias, y entre 1684 y 1687, se construyó una muralla para protegerla de los piratas. A pesar de los terremotos y las constantes evoluciones arquitectónicas, el Centro de Lima sigue renovándose. Un ejemplo clave es el Conjunto Habitacional La Muralla, un proyecto del siglo XXI (Jiménez Campos, 2017).

"La Muralla" se estructura en cinco bloques que albergan 71 unidades habitacionales, con superficies entre 80 m² y 95 m². Las tipologías incluyen unidades dúplex y tríplex, con un diseño caracterizado por la flexibilidad de las plantas para acomodar la diversidad familiar. La construcción se realizó utilizando materiales duraderos, y las áreas comunes incluyen un anfiteatro multifuncional, locales comerciales, una sala de usos múltiples y espacios comunitarios (Kahatt). La urbanización interior es de recorrido peatonal, ordenada en 5 bloques: A, B, C, D, E1 y E2, con 2 alamedas, una central y otra al norte del terreno. Cuenta con 2 niveles de recorrido y al final de la alameda central se encuentra un espacio público semicircular con una rampa de acceso al siguiente nivel. En la entrada principal del Conjunto Residencial se encuentran el comercio y el Restaurante La Muralla (Fernández Meléndez, 2015).

Un aspecto clave del proyecto fue la capacitación municipal ofrecida a algunos residentes en áreas como construcción, carpintería, restauración, yesería y jardinería, iniciada en 2004. Esta formación les permitió participar activamente en la construcción de sus futuros hogares, lo que contribuyó a la reducción de costos, generó empleo y riqueza (Redacción La República, 2024). Este proceso participativo consolidó a los vecinos como "constructores de su propio hábitat" y fomentó la creación de microempresas a partir de las áreas de sus hogares, activando el espacio vecinal (Kahatt). La residencial La Muralla es fruto del Programa Municipal de Renovación Urbana que inició la política de recuperación del Centro Histórico. La zona intervenida era una antigua invasión donde ocurrían actividades de carácter ilegal, conocida como "El Rastro" y "La Soledad". El plan de renovación se inició en el año 2003, proyecto que tuvo en cuenta tanto la recuperación de los espacios como el apoyo a sus habitantes (Fernández Meléndez, 2015).

Para desarrollarlo, se involucraron la Universidad Ricardo Palma y las Naciones Unidas, en un equipo dirigido por Flor de María Valladolid. El estudio comenzó con visitas a la zona de interés, en las cuales se ofreció a sus habitantes la posibilidad de aprender un oficio y trabajar para la Municipalidad, siendo el primer encargo la reconstrucción de sus casas. Se capacitó a las familias hasta el año 2005, tiempo en que se mudó temporalmente a sus habitantes a Surco, donde siguieron recibiendo capacitaciones y empezaron ellos a reconstruir sus propias viviendas. Esto no solo con el fin de abaratar los costos, sino también de beneficiar a sus ocupantes, ya que ganan la experiencia que luego podrán usar en otros trabajos; esto se pensó así desde el principio, ya que al hacerlo se garantizaría un mejor cuidado del conjunto, que es lo que ahora se observa (Fernández Meléndez, 2015).

El emplazamiento de "La Muralla" en el centro histórico de Lima es un caso de estudio ejemplar en integración morfológica y espacial. La continuidad de las líneas de composición de la calle Jirón Lampa y la variedad de espacios de transición permiten que el conjunto se incorpore armónicamente a la trama histórica de la ciudad. Esta integración se manifiesta tanto en la fachada frontal como en el frente longitudinal al malecón del río Rímac, donde el ritmo vertical de los vanos se armoniza con el entorno (Kahatt). Ubicado cerca del Convento de San Francisco y el río Rímac, el área conocida como "El Rastro" era en 2003 un foco de informalidad y delincuencia. La Municipalidad de Lima, a través de EMILIMA, propuso el "Proyecto de renovación urbana de la manzana 'Rastro de San Francisco'". Este proyecto, desarrollado en 5.399,84 m², incluyó la construcción de 71 unidades de vivienda (dúplex y tríplex) y cuatro locales comerciales. Un aspecto innovador fue la participación de los futuros residentes en la construcción de sus propias casas desde 2005, fomentando un mayor sentido de pertenencia y cuidado (Jiménez Campos, 2017).

Figura 57. Vista antes y después del Conjunto habitacional La Muralla.
Fuente: https://es.scribd.com/doc/306455591/analisis-conjunto-habitacional-la-muralla

Dentro del conjunto, el diseño promueve la interacción social. Los espacios interiores, como pasadizos, corredores, escaleras y puentes, actúan como lugares de encuentro y estancia. Las pérgolas, ingresos y umbrales facilitan las transiciones entre el espacio privado y colectivo, propiciando el desarrollo de relaciones sociales entre los vecinos (Kahatt).

Inaugurado en 2008, el conjunto habitacional La Muralla ha mejorado sustancialmente las condiciones de vida de las 71 familias reasentadas, brindándoles un hogar digno en una ubicación céntrica e histórica (Redacción La República, 2024). El proyecto no solo revitaliza el centro de Lima mediante la densificación y la provisión de vivienda, sino que también subraya la importancia del empoderamiento comunitario y la sostenibilidad económica a través del modelo de vivienda productiva. La capacidad de los vecinos para participar en la construcción y generar actividades económicas a partir de su propio hábitat destaca la relevancia de La Muralla como un modelo holístico de desarrollo urbano y social (Kahatt). Finalmente, el 17 de enero de 2008, el proyecto fue inaugurado como Conjunto Habitacional La Muralla, haciendo referencia a su cercanía al Parque de La Muralla, que conmemora la antigua delimitación de la ciudad. Este desarrollo ejemplifica cómo la historia y la modernidad convergen en Lima para revitalizar sus espacios urbanos (Jiménez Campos, 2017).

- **Situación actual**

El proyecto de renovación urbana del Conjunto Habitacional La Muralla, iniciado en 2003, fue ejecutado bajo el Programa Municipal de Renovación Urbana (PRORRUA). El Fondo Metropolitano de Renovación y Desarrollo Urbano (FOMUR) asumió la totalidad del costo de construcción de las viviendas, valorado en $10.000 dólares por

unidad habitacional, actuando como garante del crédito otorgado por la Caja Metropolitana de Lima a cada familia beneficiaria (Jiménez Campos, 2017).

El PRORRUA se concibió con el objetivo social de atender a la población de bajos recursos residente en las áreas urbanas deterioradas de Barrios Altos, en el Centro de Lima. Una característica distintiva de este programa fue su enfoque en el aprovechamiento del potencial y la capacidad organizativa de la población para la mejora de su propio hábitat. Además, se priorizó el respeto al derecho de residencia, buscando evitar el desalojo de la población más vulnerable. La fase inicial del proyecto implicó una visita a la zona de intervención para ofrecer a los residentes la oportunidad de capacitarse en diversos oficios y trabajar para la Municipalidad. Un aspecto central de esta estrategia fue que el primer encargo laboral para los capacitados fue la reconstrucción de sus propias viviendas, fomentando así la participación y el empoderamiento comunitario (Jiménez Campos, 2017).

Desde una perspectiva económica, se desarrolló un modelo financiero piloto diseñado para ser sustentable y replicable, dirigido específicamente a familias de bajos recursos en las inmediaciones de la zona de intervención. La propuesta arquitectónica trascendió el concepto tradicional de viviendas-dormitorio, incorporando el diseño de viviendas-productivas. Estas unidades fueron concebidas para generar oportunidades económicas, destinando espacios para diversas actividades. De manera innovadora, se contempló la habilitación de azoteas para la implementación de actividades de carácter agropecuario, tales como cultivos hidropónicos y la crianza de codornices y conejos. Esta integración de actividades no-urbanas buscaba no solo diversificar las fuentes de ingreso de los habitantes, sino también introducir una nueva dinámica social y peculiaridad al área, "ruralizando" parcialmente los espacios urbanos al establecer un contacto con elementos del campo (Jiménez Campos, 2017).

5. Análisis y Discusión de los Resultados

Este capítulo constituye la fase de análisis de la investigación, por tanto, se centra en la presentación y discusión de los resultados hallados a través del modelo de análisis. Estos se contrastan, en particular, con las opiniones y percepciones recogidos mediante las entrevistas a expertos y habitantes de estas APDI estudiadas, al igual que con el reconocimiento de campo realizado en CDMX, CABA y BTA. De este proceso se obtiene como resultado la serie de matrices que se presentan para cada estudio de caso (APDI). Esto es, el modelo de análisis diligenciado, el cual –inspirado en la conceptualización propia de la RUI– valora esencialmente su nivel de integralidad y sostenibilidad. Además, se incluye la matriz DAFO, que permite subrayar Debilidades (D), Amenazas (A), Fortalezas (F), y Oportunidades (O), las cuales se cruzan posteriormente en las matrices de estrategias FO – DO – FA – DA. De manera adicional, se incorpora un *Stakeholders Map* (mapa de grupos de interés) que evidencia las relaciones entre los distintos actores en aspectos como el compromiso de cada uno y su nivel de incidencia real en la toma de decisiones, para finalmente presentar un apartado centrado en la discusión de los resultados.

En consecuencia, se pone en carga toda la información recopilada sobre estas APDI estudiadas y se evalúa su grado de cumplimiento de los descriptores e indicadores que conforman el modelo de análisis planteado. El conjunto de elementos que conforman el presente capítulo sintetiza el análisis por cada caso y, en su conjunto, subrayando en la parte final aspectos referidos a similitudes y diferencias entre las APDI, de las cuales se derivan más adelante los aspectos concluyentes de la investigación.

En ese contexto, para cada APDI estudiada y siguiendo el mismo orden del capítulo anterior, se presenta a partir del numeral 5.2. este conjunto de matrices que se soportan en gran medida en lo presentado en el Anexo 4 de este trabajo (Fichas gráficas síntesis de los resultados de cada una de las APDI en MGL-LA estudiadas); en el cual, se presentan diagramas, ilustraciones y esquemas que permiten visualizar de modo gráfico la síntesis de las dimensiones abordadas en las escalas planteadas (macro, meso, micro) para cada uno de los estudios de caso. Esta herramienta permite visualizar gráficamente aspectos clave como los referidos a la ciudad de proximidad (15 o 30 minutos caminando), las dinámicas asociadas y la relación con el entorno en el área de influencia, conectividad por medio de transporte público, privado y alternativos, equipamientos cercanos, usos principales, componentes de la estructura ecológica y relación con servicios a la ciudadanía. El capítulo concluye planteando una comparativa entre los resultados y discusión de los 6 estudios de caso abordados.

Como ejemplo relevante del aporte de estas fichas gráficas síntesis de los resultados de cada una de las APDI en MGL-LA estudiadas (Anexo 4), es pertinente mostrar aquí, mediante la figura 58, lo referido a la ciudad de proximidad, en alusión al trabajo de Carlos Moreno (2023) (2024) en sus aportes referidos a la posibilidad de avanzar hacia este tipo de ciudades; en este caso interpretado y aplicado de forma básica a las 5 APDI del contexto de las MGL-LA estudiadas. Al respecto, se debe aclarar que el buffer trazado es una simplificación de esta conceptualización, que bien podría afinarse de manera mucho más precisa realizando análisis de redes a través de las calles y considerando aspectos como la calidad y continuidad de las sendas a emplear, la condición física, la edad, la pendiente del terreno, la estatura y zancada, etc.

En este sentido, se toma como valor de referencia para trazar los círculos indicados en color negro el cálculo de distancia que una persona puede cubrir caminando en 15 minutos (circulo más pequeño) y 30 minutos (circulo más grande), basados en la aplicación de una velocidad promedio en estos tiempos, lo que permite delimitar tentativamente zonas de accesibilidad peatonal.

Respecto a la velocidad de marcha promedio asumida por un peatón, se usa el valor de 3 km / hora, empleada como estándar en el contexto de la planificación urbana (Birche, Jensen, & Bilbao, 2022), lo que equivale aproximadamente a 50 metros / minuto. Por tanto, la distancia aceptable para caminar 15 minutos seria de 750 metros para contar con acceso a servicios esenciales para la vida como trabajar, habitar, abastecerse, cuidarse, educarse, disfrutar, etc. (Chaire Entrepreneuriat Territoire Innovation Research IAE Paris, University Paris 1 Panthéon Sorbonne - Carlos Moreno (Dir.), 2023). Esto se traduce en un radio de 750 metros desde cualquier punto de referencia, asumiendo una distancia en línea recta, sin embargo, en la práctica urbana se utiliza el concepto de red vial conocida como isócronas, que sigue las calles y caminos existentes, de manera que la distancia real y la forma del área de influencia son más irregulares.

Por su parte, para una caminata de 30 minutos, se toma como referencia el concepto de Moreno (2023) de “zonas de menor densidad”, bajo el cual se considera una mayor distancia, que se puede cubrir en bicicleta o en transporte público, pero para el peatón se toma el valor de 1500 metros / ½.

El anexo muestra además la ubicación de los equipamientos y demás servicios esenciales próximos a las APDI estudiadas, haciendo evidente su gran potencial al contar con estos elementos a poca distancia.

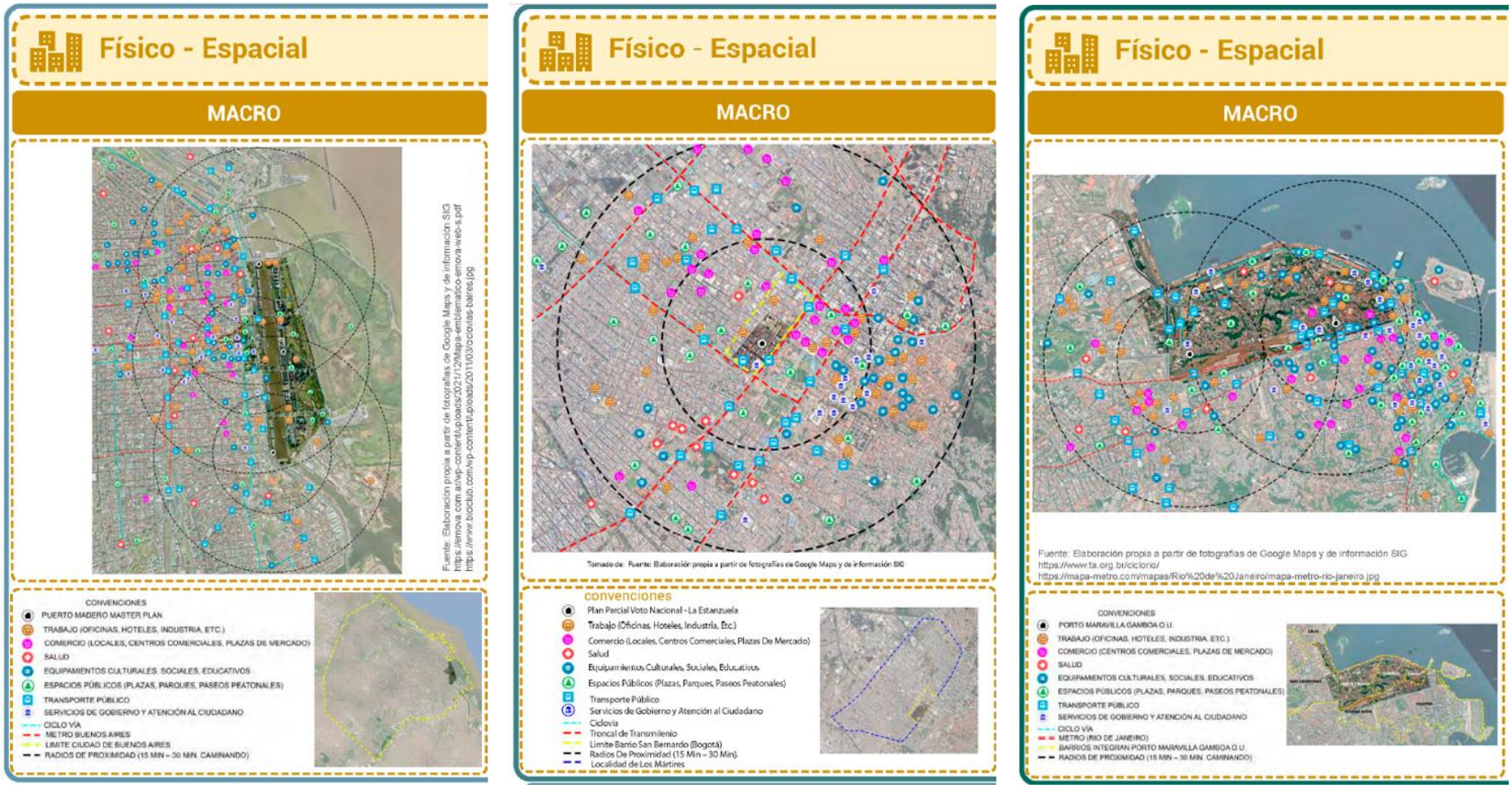


Figura 58. Muestra de fichas gráficas síntesis de los resultados de cada una de las APDI en MGL-LA estudiadas (CABA, BTA y RJ) (Anexo 4).

Fuente: Elaboración propia a partir de diversas fuentes citadas en cada ficha

5.1. Limitaciones de la metodología de la investigación

Es pertinente realizar una reflexión que introduzca una mirada crítica sobre algunas limitaciones metodológicas referidas especialmente al uso del promedio, la estrategia de recolección de datos cualitativos (especialmente mediante herramientas como las entrevistas) y la recopilación de datos simplificados de orden cuantitativo, todo en procura de lograr una mirada holística e integral del tema estudiado.

En primer lugar, en cuanto a las limitaciones críticas del modelo de análisis se debe mencionar que el promedio ofreció una herramienta de análisis de síntesis y comparabilidad entre las APDI estudiadas (esto se detalla más adelante en el numeral 5.8. Comparativo de los resultados y discusión de los 6 estudios de caso APDI en MGL-LA), sin embargo, supone esencialmente algunas limitaciones que deben tenerse en cuenta, esto es, el riesgo de compensación de puntajes que podría ocultar fallas puntuales críticas que podrían ser determinantes en un hipotético caso de intervención de una APD para el éxito o fracaso, pues se presenta enmascaramiento de dispersiones (1 subtotal de la dimensión físico espacial puede arrojar un puntaje aceptable aun cuando 1 o 2 de los otros 17 presenten valores no favorables), lo cual puede llevar erróneamente a decisiones sesgadas, por ejemplo, que se prioricen dimensiones con puntajes bajos ignorando acciones urgentes en indicadores específicos que, por su naturaleza, representen un quiebre o colapso en el sistema urbano y, por tanto, requieren de acciones inmediatas (ej. Riesgo de colapso en edificaciones).

En segundo lugar, las restricciones de la muestra cualitativa, referidas a la estrategia de incluir solamente 2 entrevistas por cada APDI estudiada, aunque claramente se hubiese deseado incluir una muestra más amplia pero las limitaciones de los recursos disponibles para el trabajo produjeron esta determinación. Al respecto, aunque esta decisión resulta práctica en esta primera fase de la investigación, impone una limitación cualitativa en cuanto a la aspiración de contar una mirada verdaderamente holística pues, por un lado, se da una pérdida en la diversidad de actores, siendo 2 entrevistas insuficientes para recoger la pluralidad de voces presentes en un APD. En este sentido el deber ser sería reconocer que una visión holística desde la RUI requiere incluir las perspectivas, por ejemplo, de residentes histórico, de nuevos inversores, de pequeños comerciantes, líderes sociales, funcionarios gubernamentales, académicos, etc. por tanto, limitarse a 2 voces genera un sesgo de representación que podría omitir conflictos necesidades específicas o visiones alternativas esenciales para una adecuada intervención consensuada.

De aquí se deriva, en una hipotética aplicación real del modelo, un riesgo de superficialidad, pues la limitada muestra cualitativa no permite profundizar en complejas dinámicas como las tensiones de poder, las percepciones intrínsecas de identidad y el apego a un lugar por parte de las comunidades, por tanto, se daría una dificultad para la formulación de intervenciones socialmente responsables. Este es sin duda un aspecto perfectible en futuras evoluciones de la investigación.

Finalmente, en cuanto a la aproximación de datos simplificada, como, por ejemplo, el uso de métricas básicas de proximidad (ej. ciudad de 15 o 30 minutos) , si contar con un análisis especifico suficientemente detallado, aunque es útil para esta primera evaluación comparativa, se debe reconocer que no logra en rigor captar la complejidad de la accesibilidad en áreas degradadas en tanto toca de manera general aspectos como calidad y seguridad. Es claro que la proximidad física no necesariamente se traduce automáticamente en accesibilidad funcional pues la distancia de 15 minutos puede ser en la práctica intransitable o insegura debido a aspectos como la falta de iluminación, la criminalidad, la calidad del pavimento o la segregación física.

Por otro lado, pueden quedar en punta aspectos como la necesaria multifuncionalidad que debe promoverse desde intervenciones inspiradas en la RUI, de manera que las métricas simplificadas quizá no alcanzan a evaluar aspectos como la calidad y variedad de los servicios a los que se tiene acceso en un esquema de proximidad a 15 minutos.

Para concluir este apartado se debe indicar que es imperativo para proyecciones de futuras evoluciones de este modelo de análisis reconocer que esta primera fase de la investigación opera como un diagnóstico estratégico y comparativo inicial, pero que para trascender las limitaciones indicadas y hacer efectiva la conceptualización de la RUI, las futuras evoluciones del trabajo deberán enfocarse en aspectos como el análisis de dispersión y mapeo de puntos críticos, bajo los cuales se ha de complementar el promedio con el cálculo de la desviación estándar e identificar los indicadores con los peores puntajes a nivel individual en cada ciudad, priorizando las fallas de sistema y no solo las debilidades dimensionales. También se debe fortalecer la triangulación metodológica cualitativa, aumentando significativamente la muestra e incorporando grupos focales temáticos procurando muestras, por ejemplo, de al menos 15 a 20 entrevistas semi-estructuradas por área.

También sería interesante incorporar, mediante el uso de Sistemas de Información Geográfica (SIG) avanzados, modelizaciones de aspectos como accesibilidad basada en la experiencia, lo que permitiría migrar de la proximidad simple a modelos de accesibilidad ponderada que incorporen datos clave como seguridad pública, calidad de la infraestructura y oferta de servicios. Solo mediante un estudio más detallado y

metodológicamente robusto será posible asegurar que la RUI en estas MGL-LA sea no solo sea un concepto, sino una estrategia de intervención efectiva, equitativa y realmente holística.

5.2. Resultados y discusión: Proyecto renovación y redensificación Nuevo Polanco (CDMX)

Para abordar de manera más comprensible los resultados de la aplicación del modelo de análisis a esta APDI en CDMX que se presentan a continuación (ver Tabla 29), es pertinente tener en mente que en lo que corresponde específicamente a Nuevo Polanco (no incluyendo a Polanco), el objetivo del proyecto al momento de su concepción fue lograr la reutilización del suelo de este sector, maximizando su eficiencia mediante la reconversión de usos, de modo que se pasara de una vocación claramente industrial a un desarrollo de usos mixtos en alta densidad; esto supone la integración multifuncional de actividades tales como vivienda (con predominio de aquella destinada a las poblaciones de ingresos medio alto y alto), comercio (especialmente mediante centros comerciales y paseos comerciales), servicios, espacios corporativos y espacios culturales (como museos). De esta forma el proyecto contribuyó a avanzar en la intención de apuntar hacia un crecimiento más compacto que extenso (aportando, por tanto, a mitigar el crecimiento de la huella urbana), aprovechando esta zona pericéntrica con alta conectividad y disponibilidad de acceso a bienes y servicios.

Por otra parte, el proyecto también procuraba la reactivación económica y social de esta área de alto potencial urbanístico –pero que se encontraba subutilizada– mediante la promoción de la inversión privada, con el fin de crear este nuevo polo de desarrollo. La idea era que contribuyera también a descongestionar otras zonas de la ciudad, sobre todo la central, y ofreciera una oferta diversificada de espacios para los residentes que habitaban el lugar al momento de iniciar la intervención y, especialmente, para los nuevos residentes y visitantes que el proyecto atraería. La intervención supuso establecer un nuevo modelo de habitabilidad urbana que apuntaba a una mucho mayor densidad que la existente –e incluso la de los barrios circundantes–, con lo cual se apostaba por disminuir los tiempos de traslado, promoviendo la confluencia de actividades en un mismo sector de la ciudad.

El análisis que se presenta a continuación permite sintetizar la descripción de esta intervención subrayando sus principales componentes desde cada una de las dimensiones planteadas, al tiempo que concreta las principales críticas y cuestionamientos que suelen emerger al consultar la bibliografía de referencia,

cruzada con las percepciones y opiniones derivadas del reconocimiento en campo, y las de expertos y habitantes de lo que hoy es Nuevo Polanco.

5.2.1. Resultados de aplicación del modelo de análisis – Nuevo Polanco (CDMX)

Dimensión	Escala	Aspecto		Unidad	Parámetro de referencia del aspecto estudiado	Rango de evaluación / nivel cumplimiento	Polanco - Nuevo Polanco - Programa Parcial de Desarrollo Urbano		
D. Político-normativa	MACRO	DPN-1	Política marco (Territorio)	Cuantitativo - Verificación Óptimo / Aceptable / Deficiente	Denominación y año de la Política de Ordenamiento del Territorial que lo enmarcó	Sit. óptima: Cuenta con Plan de Ordenamiento del Territorio reciente (2020 o más) que apunte a la sostenibilidad, integralidad y resiliencia y refiera la RUI Sit. aceptable: Cuenta con Plan de Ordenamiento el Territorio reciente (2020 o más) que apunte a la sostenibilidad, integralidad y resiliencia y refiera la RU Sit. deficiente: No se cuenta con Plan de Ordenamiento el Territorio reciente (2020 o más) que apunte a la sostenibilidad, integralidad y resiliencia	Antes Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (PGDUDF) de 2003 y posteriormente Plan de Desarrollo de CDMX 2020 Fuente: Gobierno de CDMX, 2020 (PGOT). Se tienen en cuenta La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Ley de Planeación del Desarrollo del Distrito Federal, Ley de Transporte y Vialidad, Ley de Participación Ciudadana. Se incluye la Regeneración urbana dinámica y compacta	Aceptable	3,9
		DPN-2	Tipología de pieza de ciudad - definición normativa	Cuantitativo - Verificación Óptimo / Aceptable / Deficiente	Definición de la tipología de APDI de acuerdo con los planes de ordenamiento del territorio	Sit. óptima: Cuenta con una subdivisión que propicia una adecuada gobernanza promoviendo la participación democrática efectiva de los ciudadanos (elección por voto popular) Sit. aceptable: Cuenta con una subdivisión que propicia parcialmente una adecuada gobernanza promoviendo la participación democrática efectiva de los ciudadanos Sit. deficiente: No cuenta con una subdivisión que propicia una adecuada gobernanza promoviendo la participación democrática efectiva de los ciudadanos	El Distrito Federal estaba conformado por 16 delegaciones, sin embargo, a partir de la reforma política de 2016 para a ser la CDMX, entidad federativa con mayor autonomía, estando integrada por 16 Alcaldías que son órganos político-administrativos. Entre estas Alcaldía se encuentra la 11. Miguel Hidalgo, donde se localiza Nuevo Polanco. Se eligen por voto popular.	Óptimo	5,0
	MESO	DPN-3	Tratamiento definido	Cuantitativo - Verificación Óptimo / Aceptable / Deficiente	Tratamiento definido en los planes de planeación del territorio para intervenir el APD	Sit. óptima: Está plenamente definido un tipo de tratamiento urbanístico para el APDI, el cual sugiere elementos de la RUI Sit. aceptable: Está parcialmente definido un tipo de tratamiento urbanístico para el APDI, el cual sugiere elementos de la RUI Sit. deficiente: No definido un tipo de tratamiento urbanístico para el APDI, el cual sugiere elementos de la RUI	Tratamiento de Consolidación Urbana para el Programa Parcial para Polanco y Nuevo Polanco. Se habla de Consolidar e incrementar el Programa de Regeneración Urbana en los corredores existente. En la práctica reconversión, renovación y consolidación son los predominantes.	Aceptable	3,9
		DPN-4	Política específica APD o Instrumentos de gestión APD	Cualitativo - Percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Efectividad del instrumento normativo específico empleado en la intervención	Sit. óptima: el modelo de gestión ha garantizado el logro del objetivo macro de la intervención (RE) Sit. aceptable: el modelo de gestión ha garantizado parcialmente el logro del objetivo macro de la intervención (RE) Sit. deficiente: el modelo de gestión no ha garantizado el logro del objetivo macro de la intervención (RE)	El Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco fue actualizado y publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 6 de junio de 2014: tiene un carácter especial adaptado a las condiciones particulares de algunas áreas, en este caso, refiriéndose a cambio y flexibilización de usos, incremento de alturas y densidades, provisión de infraestructura y servicios, generación de espacio público y áreas verdes y regulación de accesibilidad y movilidad.	Óptimo	4,0
	MICRO	DPN-5	Modelo de gestión y gobernanza	Cualitativo - Percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Una adecuada gobernanza está determinada por su nivel de transparencia, integridad, legalidad, políticas sólidas, participación ciudadana, rendición de cuentas y capacidad de respuesta.	Sit. óptima: gestión desde alianzas público-privadas en las que lidera el gobierno local - clara y eficiente regulación. Sit. aceptable: gestión desde colaboración público-privada y con niveles medios de regulación del gobierno local. Sit. deficiente: gestión desde privados con baja o nula participación del gobierno local.	Se realiza mediante el Sistema de Actuación por Cooperación (SAC) y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), sin embargo, la toma de decisiones se percibe como altamente centralizada y con limitada participación ciudadana efectiva, quedando concentrada usualmente en los diálogos entre los representantes del gobierno local y los promotores de los grandes proyectos y desarrollos inmobiliarios.	Deficiente	2,5
		DPN-6	Participación ciudadana	Cualitativo - Percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Se evidencia participación “activa” e influyente de los ciudadanos, mediante diversos escenarios, promoviendo el fortalecimiento de la identidad de los barrios y las relaciones entre distintos actores del ámbito local	Sit. óptima: Se reconoce un alto nivel de participación, con alta influencia sobre las decisiones. Sit. aceptable: se reconoce un nivel de participación aceptable, con relativa influencia sobre las decisiones. Sit. deficiente: Baja participación de la ciudadanía en las decisiones.	La normativa dispone que se está obligado a fomentar la participación ciudadana para legitimar y democratizar las acciones derivadas del programa e implementan varias estrategias como consultas públicas y talleres periódicos; sin embargo, los vecinos perciben poca transparencia y baja participación real en la toma de decisiones.	Deficiente	2,5
	PROMEDIO DE LA DIMENSIÓN						**ACEPTABLE**	**3,6**	
D. Medioambiental	MACRO	DMA-1	Puesta en valor de elementos de la EE a nivel urbano	SIG + percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Se evidencia que la intervención se articula y armoniza con elementos de la EE urbana y contribuye a ponerlos en valor, mejorando las condiciones preexistentes.	Sit. óptima: La intervención se armoniza con elementos de la EE y los pone en valor Sit. aceptable: La intervención se armoniza parcialmente con elementos de la EE, los preserva sin mayor intervención Sit. deficiente: La intervención no se armoniza con elementos de la EE, los desconoce y oculta o elimina	Tomando el globo de Polanco y Nuevo Polanco se observa integración urbana con el Bosque y Zoológico de Chapultepec. Adicionalmente, se identifican plazas interiores y corredores peatonales en los complejos privados que, aunque de uso restringido, ofrecen alguna continuidad ecológica al conjunto. La posible revitalización del corredor cultural Miguel de Cervantes busca atender esta carencia, pero sigue siendo un desafío lograr mayor integración de la EE	Aceptable	3,9
		DMA-2	Proximidad con Estructura Ecológica Urbana	Distancia Óptimo / Aceptable / Deficiente	La agencia de gobierno británico Natural England recomienda que cualquier persona, donde quiera que viva, debe tener un espacio verde accesible de al menos 2 hectáreas de tamaño a no más de 300 metros de distancia desde su casa, esto es, a 5 minutos a pie. El European Common Indicador de la Unión Europea sugiere que esa distancia se aproxima a una caminata de 15 minutos. https://chequeado.com/el-explicador/la-oms-nunca-recomendo-cuantos-espacios-verdes-debe-tener-una-ciudad-cuanto-importa-la-cantidad-y-calidad-de-estos-en-buenos-aires/	Sit. óptima: La intervención ofrece un espacio de la EEU a 1 km o 15 min de caminata de distancia Sit. aceptable: La intervención ofrece un espacio de la EEU entre1 y 1,5 km o 30 min de caminata de distancia Sit. deficiente: La intervención ofrece un espacio de la EEU a más de 1,5 km o 30 min de caminata de distancia	A nivel urbano está a 2 km de la estructura ecológica de Chapultepec. El corredor cultural Miguel de Cervantes ofrece un eje arborizado que sirve como corredor ecológico de fauna y avifauna	Aceptable	3,9

Dimensión	Escala	Aspecto		Unidad	Parámetro de referencia del aspecto estudiado	Rango de evaluación / nivel cumplimiento	Polanco - Nuevo Polanco - Programa Parcial de Desarrollo Urbano		
	MESO	DMA-3	Puesta en valor de elem. de la EE a nivel barrial	SIG + percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Se evidencia que la intervención se articula y armoniza con elementos de la EE barrial y contribuye a ponerlos en valor	Sit. óptima: La intervención se armoniza con elementos de la EE y los pone en valor Sit. aceptable: La intervención se armoniza parcialmente con elementos de la EE, los preserva sin mayor intervención Sit. deficiente: La intervención no se armoniza con elementos de la EE, los desconoce y oculta o elimina	A nivel barrial busca articulación con el Parque América, Parque Lincoln, Parque Machado, Plaza Uruguay y Jardín de la República del Líbano	Óptimo	4,0
		DMA-4	Aporte a la restauración ecológica (Aten. C. climático / renaturalización)	SIG + percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Se evidencia que mediante la intervención se incorporaron equipamientos como centros ambientales y de gestión y consumo responsables, a la vez que se incrementó la presencia de áreas verdes e individuos arbóreos	Sit. óptima: La intervención contribuye significativamente a la rest. ecológica y a mitigar el cambio climático Sit. aceptable: La intervención contribuye débilmente a la rest. ecológica y a mitigar el cambio climático Sit. deficiente: La intervención no hace ninguna contribución a la rest. ecológica ni a mitigar el cambio climático	Reconoce la problemática ambiental y plantea algunas medidas para contrarrestar los impactos negativos, no articula acciones concretas a la intervención. Sin embargo, las plazas y parques privados contribuyen en este sentido.	Aceptable	3,0
		DMA-5	Área Verde por habitante - AVUpc	m2 / habitante Óptimo / Aceptable / Deficiente	Parámetro internacional: 9 m^2/habitante - Valor de referencia recomendado por OMS (ONU - hábitat 2015): AVUpc = TAVU/PUT. https://oab.ambientebogota.gov.co/superficie-de-rea-verde-por-habitante/#info	Sit. óptima: La intervención cumple con 9 m^2/habitante o más Sit. aceptable: La intervención alcanza entre 6 y 8 m^2/habitante Sit. deficiente: La intervención está por debajo de 5 m^2/habitante	Contempla 7.2 m^2/hab.	Aceptable	3,5
		DMA-6	Árboles por habitante	Árboles / habitante Óptimo / Aceptable / Deficiente	Parámetro internacional: La Organización Mundial de la Salud (OMS) asegura que para una calidad de vida aceptable se requiere, al menos, un árbol por cada tres habitantes. https://elpais.com/elpais/2018/05/07/seres_urbanos/1525688899_487227.html#:~:text=La%20OMS%20ha%20asegurado%20que,de%20zona%20verde%20por%20habitante	Sit. óptima: La intervención cumple con más de 1 árbol cada 3 habitantes. Indicador mayor a 0.33 Sit. aceptable: La intervención cumple con 1 árbol por cada 3 habitantes. Indicador igual a 0.33 Sit. deficiente: La intervención cumple con menos de 1 árbol por cada 3 habitantes. Indicador menor a 0.33	0.33 árboles/hab, 1 árbol por cada 3 personas.	Aceptable	3,5
		DMA-7	Calidad del aire	micrograms por m3 Óptimo / Aceptable / Deficiente	Evalúa el impacto de la intervención en la mejora de la calidad del aire y la reducción de la contaminación. Unidad de medida: Concentración de partículas contaminantes (PM2.5) en microgramos por metro cúbico. Rango de evaluación: <10 µg/m³ (buena), 10-25 µg/m³ (moderada), >25 µg/m³ (mala)	Sit. óptima: 10 µg/m³ (buena) Sit. aceptable: 10-25 µg/m³ (moderada) Sit. deficiente: >25 µg/m³ (mala)	Medición 17.7 µg/m³ de PM2.5.	Aceptable	3,2
		DMA-8	Proximidad con Estructuras Ecológicas barriales	Distancia Óptimo / Aceptable / Deficiente	Las zonas verdes urbanas se presentan como uno de los elementos con una mayor incidencia positiva para la mejora de la salud de la ciudadanía. *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*. La agencia de gobierno británico Natural England recomienda que cualquier persona, donde quiera que viva, debe tener un espacio verde accesible de al menos 2 hectáreas de tamaño a no más de 300 metros de distancia desde su casa, esto es, a 5 minutos a pie. El European Common Indicator de la Unión Europea sugiere que esa distancia se aproxima a una caminata de 15 minutos. https://chequeado.com/el-explicador/la-oms-nunca-recomendo-cuantos-espacios-verdes-debe-tener-una-ciudad-cuanto-importa-la-cantidad-y-calidad-de-estos-en-buenos-aires/	Sit. óptima: La intervención ofrece un espacio de la EEB a 0,3 km o 5 min de caminata de distancia Sit. aceptable: La intervención ofrece un espacio de la EEB entre 0,3 y 1 km o 10 min de caminata de distancia Sit. deficiente: La intervención ofrece un espacio de la EEU a más de 1 km o más de 10 min de caminata de distancia	La estructura ecológica barrial está a 0,3 km o 5 min de caminata de distancia. Sin embargo, es deseable contar con mayor cantidad de este tipo de espacios públicos	Óptimo	4,0
	MICRO	DMA-9	Propicia uso de energías BA - Incorporación de energías renovables	Implementación o no Óptimo / Aceptable / Deficiente	El uso de energías bioamigables contribuye a mitigar la crisis ambiental global. Se consideran las intervenciones realizadas incluyen su uso, solventando parte de consumos requeridos de energía por parte de los habitantes. Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de RUI. (Hernández et al., 2015)	Sit. óptima: La intervención propende decididamente por la implementación de energías bioamigables Sit. aceptable: La intervención propende débilmente por la implementación de energías bioamigables Sit. deficiente: La intervención no incluye ningún recurso que propenda por la implementación de energías bioamigables	Implementar Plan Verde de la Secretaría del Medio Ambiente con el objetivo de reducir las emisiones de gases de efecto invernadero, impulsar y fortalecer el mercado de las energías renovables.	Aceptable	3,0
		DMA-10	Conectividad de áreas verdes	SIG + percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Se evalúa la conectividad de las áreas verdes a través de corredores ecológicos y la integración con el tejido urbano (Benedict & McMahon, 2006).	Sit. óptima: Se evidencia alta conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos Sit. aceptable: Se evidencia relativa conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos Sit. deficiente: Se evidencia baja conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos	Los Corredores Urbanos Av. Miguel de Cervantes, Av. Ferrocarril de Cuernavaca conectan la zona de Nuevo Polanco, mientras que la Av. Homero Av. Horacio y Av. Presidente Masaryk conectan la zona de Polanco.	Óptimo	4,5
		DMA-11	Aporte al metabolismo urb. mediante la inclusión de agricultura urbana y terrazas V.	Implementación o no Óptimo / Aceptable / Deficiente	La intervención incluye equipamientos o espacios para la agricultura urbana y terrazas verdes. Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de regeneración urbana integrada. (Hernández et al., 2015)	Sit. óptima: Se evidencia alta conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos Sit. aceptable: Se evidencia relativa conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos Sit. deficiente: Se evidencia baja conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos	Consideran la implementación de proyectos relacionados con la naturalización de azoteas verdes.	Óptimo	4,0

Dimensión	Escala	Aspecto		Unidad	Parámetro de referencia del aspecto estudiado	Rango de evaluación / nivel cumplimiento	Polanco - Nuevo Polanco - Programa Parcial de Desarrollo Urbano		
		DMA-12	Diversidad de especies de individuos arbóreos y vegetación	Número de especies Óptimo / Aceptable / Deficiente	La calidad de la infraestructura verde está determinada en gran medida por la diversidad de especies, la salud de la vegetación y la funcionalidad de los espacios verdes (Nowak et al., 2002).	Sit. óptima: Se evidencia alta diversidad: 5 especies o más y uso del 60% de especies nativas Sit. aceptable: Se evidencia relativa diversidad: 3 especies o más y uso del 30% de especies nativas Sit. deficiente: Se evidencia baja diversidad: 1 especie o más y uso del 10% de especies nativas	Sí contemplan la selección de especies nativas de la región, pero no especifican especies concretas.	Óptimo	4,5
		DMA-13	Inclusión de sistemas de gestión y ahorro de agua	Implementación o no Óptimo / Aceptable / Deficiente	Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de regeneración urbana integrada (Hernández et al. 2015).	Sit. óptima: Se evidencia la inclusión se sistemas de gestión y ahorro de agua que aportan significativamente Sit. aceptable: Se evidencia la inclusión se sistemas de gestión y ahorro de agua que aportan relativamente Sit. deficiente: No se evidencia la inclusión se sistemas de gestión y ahorro de agua	El objetivo principal es lograr la autosuficiencia hídrica y la gestión integral del agua en el Distrito Federal. Las estrategias clave incluyen reducir el consumo doméstico, disminuir las pérdidas en la red sustituyendo la red dañada y obsoleta para 2012, aumentar la capacidad del sistema de drenaje y promover la reutilización y el tratamiento del agua. Sin embargo, en Nuevo Polanco se han presentado deficiencias en la provisión de agua potable, debido a la insuficiencia en las redes.	Aceptable	3,9
	PROMEDIO DE LA DIMENSIÓN						**ACEPTABLE**	**3,8**	
D. Físico-espacial	**MACRO**	DFE-1	Integración con S. de Movilidad de la ciudad (Proximidad)	Distancia Óptimo / Aceptable / Deficiente	Atendiendo a parámetros de ciudad de proximidad, la intervención propicia el uso de múltiples modos de movilidad, priorizando los menos o no contaminantes, por tanto, se evalúa el nivel de accesibilidad y conectividad del área con el resto de la ciudad a través de transporte público (European Commission, 2018).	Sit. óptima: Acceso a transporte público a 15 minutos o menos, caminando Sit. aceptable: Acceso a transporte público aceptable 15 a 30 minutos caminando Sit. deficiente: Acceso a transporte público débil 30 a 60 minutos caminando	Se cuenta con La Línea 7 del Metro, Autobús, Metrobús (conexión con importantes avenidas como Ejército Nacional, Avenida Paseo de la Reforma, Anillo Periférico y Calzada General Mariano Escobedo). En total se encuentra servida por 29 servicios de colectivo, proporcionando acceso a transporte público a 15 minutos o menos caminando. Se cuenta con este para priorizar el transporte público, fomentar el uso de la bicicleta y mejorar los espacios peatonales, sin embargo, la congestión vehicular es un problema crítico y creciente por resolver.	Aceptable	3,9
		DFE-2	Integración con el sistema de equipamientos urbanos	Distancia Óptimo / Aceptable / Deficiente	Atendiendo a parámetros de ciudad de proximidad, la intervención oferta proximidad a equipamientos básicos (trabajo, educación, salud, recreación, servicios sociales y ciudadanos, abasto, seguridad, etc.) (European Commission, 2018).	Sit. óptima: Acceso a equipamientos a 15 minutos o menos, caminando Sit. aceptable: Acceso a equipamientos a 15 a 30 minutos caminando Sit. deficiente: Acceso a equipamientos a 30 a 60 minutos caminando	Proximidad a equipamientos básicos15 minutos o menos. La presencia de infraestructuras culturales de importancia metropolitana mejora considerablemente este indicador.	Óptimo	5,0
		DFE-3	Aporte a la oferta de Vivienda Social	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Evaluar si la regeneración urbana ha resultado en viviendas asequibles para los residentes existentes y nuevos (Bramley et al., 2017).	Sit. óptima: Más de 30% de VS Sit. aceptable: Entre el 15 y el 30% de VS Sit. deficiente: Menos del 15% de VS	La oferta de vivienda no contempla ni propone la construcción de vivienda de interés social dentro de su polígono de aplicación.	Deficiente	1,0
		DFE-4	Cantidad de Espacio Público por habitante (m^2 / Habitante)	m^2/hab Óptimo / Aceptable / Deficiente	Mide el aumento de espacios verdes y su contribución a la mejora del entorno urbano.	Sit. óptima: >10 m^2/hab Sit. aceptable: 5-10 m^2/hab Sit. deficiente: <5 m^2/hab	Contempla 4 m^2/hab de espacio público.	Deficiente	2,0
		DFE-5	Espacio público en relación con el total de espacio libre	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	La relación entre el espacio público como lugar de las interacciones sociales y el espacio libre (aquel no ocupado por edificaciones) es esencial para comprender las dinámicas de un entorno. Entre dos áreas con la misma cantidad de espacio libre, aquella con un mayor porcentaje de espacio público otorga a sus usuarios y usuarias una mayor cohesión social. *Ciudad y territorio en regeneración: Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*.	Sit. óptima: Más de 50% del total no construido Sit. aceptable: El 50% del total no construido Sit. deficiente: Menos del 50% del total no construido	10.93 ha Espacio público es 50.04% del área libre 21.84 ha	Óptimo	4,0
		DFE-6	Relación de superficie Ha (Hectáreas) intervención vs. APD total	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Tamaño en hectáreas de la intervención vs. tamaño de APD que afecta	Sit. óptima: Más de 75% Sit. aceptable: Entre el 50 y el 75% Sit. deficiente: Menos del 50%	El Plan de Polanco abarca la totalidad del APD 100%	Óptimo	5,0
	MESO	DFE-7	Diversidad de usos (Proximidad)	Diversidad de la oferta Óptimo / Aceptable / Deficiente	Equilibrio entre actividad económica y residencial. Promover entornos urbanos densos y multifuncionales es una de las claves para mejorar el dinamismo económico del entorno. *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*. Aporte de la intervención en cuanto a la presencia de múltiples usos (proximidad). Atendiendo a parámetros de ciudad de proximidad, la intervención oferta proximidad a equipamientos básicos (trabajo, educación, salud, recreación, servicios sociales y ciudadanos, abasto, seguridad, etc.) (European Commission, 2018).	Sit. óptima: Ofrece acceso a más de 75% de tipologías de usos Sit. aceptable: Ofrece acceso a entre el 50 y el 75% de tipologías de usos Sit. deficiente: Ofrece acceso a menos del 50% de tipologías de usos	Ofrece diversidad usos como Habitacional, Habitacional con Comercio en Planta Baja, Habitacional con Servicios, Habitacional Mixto, Comercio, culturales, industria, etc. Es deficiente en la presencia de VIS	Aceptable	3,9

Dimensión	Escala	Aspecto		Unidad	Parámetro de referencia del aspecto estudiado	Rango de evaluación / nivel cumplimiento	Polanco - Nuevo Polanco - Programa Parcial de Desarrollo Urbano		
		DFE-8	Calidad del S. de Espacio Público	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Cumple con parámetros de Jan Gehl. 12 criterios de calidad: Protección, confort y placer. Funcionalidad: Evaluar si los espacios públicos cumplen con las necesidades de los usuarios, incluyendo áreas de descanso, juegos, deporte y encuentro social (Gehl, 2010). Estética: Valorar la calidad del diseño urbano, incluyendo la integración de elementos naturales, el mobiliario urbano y la armonía visual.	Sit. óptima: Cumple con más de 75% de criterios Sit. aceptable: Cumple con entre el 50 y el 75% de criterios Sit. deficiente: Cumple con menos del 50% de criterios	Busca cumplir con la conservación y la consolidación del espacio público para orientar su funcionalidad hacia un espacio público ambientalmente sustentable e incluyente, que permita la convivencia entre la función habitacional y la económica existente, controlando la apropiación por actividades económicas irregulares de diversa índole.	Aceptable	3,0
		DFE-9	Superficie destinada a la movilidad peatonal	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Conocer las dinámicas de desplazamiento de la movilidad sostenible permite establecer estrategias de mejora que ayuden a insertar las áreas de intervención en un sistema de infraestructuras que otorgue una diversidad de métodos de transporte sostenible. *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*. https://issuu.com/simborth/docs/nacto_manual_issu https://nacto.org/	Sit. óptima: más de 50% del área destinada a EP + Vías Sit. aceptable: entre el 30 y el 50% del área destinada a EP + Vías Sit. deficiente: menos del 30% del área destinada a EP + Vías	EP + vías 42.74% área movilidad peatonal de 149.23. ha	Aceptable	3,5
		DFE-10	Superficie destinada a la movilidad ciclista	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Conocer las dinámicas de desplazamiento de la movilidad sostenible permite establecer estrategias de mejora que ayuden a insertar las áreas de intervención en un sistema de infraestructuras que otorgue una diversidad de métodos de transporte sostenible. *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*.	Sit. óptima: Más del 10% del área destinada a EP + Vías Sit. aceptable: entre el 5 y el 10% del área destinada a EP + Vías Sit. deficiente: menos del 5% del área destinada a EP + Vías	Aproximadamente al 18.25% que equivalen a 63.69 ha.	Óptimo	5,0
		DFE-11	Superficie destinada a la movilidad vehicular - Transporte público	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Conocer las dinámicas de desplazamiento de la movilidad sostenible permite establecer estrategias de mejora que ayuden a insertar las áreas de intervención en un sistema de infraestructuras que otorgue una diversidad de métodos de transporte sostenible. *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*.	Sit. óptima: más de 60% del área destinada a Vías Sit. aceptable: entre el 30 y el 60% del área destinada a Vías Sit. deficiente: menos del 30% del área destinada a Vías	Tomando la sección vial promedio, el área destinada a Transporte Público corresponde aproximadamente al 25%, sin embargo, se cuenta con la línea de Metro subterránea que compensa en gran medida, mejorando este indicador.	Aceptable	3,5
		DFE-12	Superficie destinada a la movilidad vehicular - Transporte privado	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Conocer las dinámicas de desplazamiento de la movilidad sostenible permite establecer estrategias de mejora que ayuden a insertar las áreas de intervención en un sistema de infraestructuras que otorgue una diversidad de métodos de transporte sostenible. *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*.	Sit. óptima: menos de 30% del área destinada a Vías Sit. aceptable: entre el 30 y el 50% del área destinada a Vías Sit. deficiente: más del 30% del área destinada a Vías	Tomando la sección vial promedio, el área destinada a Transporte Privado corresponde aproximadamente al 40%	Aceptable	3,0
	MICRO	DFE-13	Accesibilidad universal del espacio público	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Evaluar el porcentaje de adaptación del espacio público para garantizar la inclusión y la accesibilidad universal. Porcentaje de calles accesibles para personas con movilidad reducida (NACTO sirve como referencia). Evaluar la facilidad de acceso para personas con movilidad reducida, incluyendo rampas, ascensores, señalización adecuada y espacios amplios (Carmona & Allen, 2018).	Sit. óptima: >80% del EP destinado a EP + Vías Sit. aceptable: 50-80% del EP destinado a EP + Vías Sit. deficiente: <50% del EP destinado a EP + Vías	Propone incorporar acciones de mejoramiento urbano para que lleven a cabo tanto las autoridades como los particulares, deben observar la aplicación del Reglamento para el Ordenamiento del Paisaje Urbano del D.F. y el Manual Técnico de Accesibilidad.	Óptimo	4,0
		DFE-14	Calidad de la Vivienda	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Adecuación: Evaluar si las viviendas cumplen con los estándares de habitabilidad, incluyendo tamaño, condiciones estructurales, acceso a servicios básicos y confort térmico (UN-Hábitat, 2016).	Sit. óptima: Cumple con más de 90% de criterios Sit. aceptable: Cumple con entre el 75 y el 90% de criterios Sit. deficiente: Cumple con menos del 75% de criterios	Dado que se trata en su mayoría de nuevas edificaciones, la mayoría de las viviendas cumple con las características de la vivienda adecuada, en construcciones con materiales durables y acceso a los servicios de infraestructura básica	Óptimo	5,0
		DFE-15	Diversidad tipológica de las edificaciones	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de regeneración urbana integrada. (Hernández et al., 2015)	Sit. óptima: Presenta más de 5 tipologías de edificaciones Sit. aceptable: Presenta entre 3 y 5 tipologías de edificaciones Sit. deficiente: Presenta menos de 2 tipologías de edificaciones	Presenta de 5 tipologías de edificaciones para los usos del suelo.	Óptimo	5,0
		DFE-16	Diversidad de la oferta de Vivienda	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Fomentar la diversidad de tipologías de vivienda para atender las necesidades de diferentes grupos sociales (Duclos & Aravena, 2019).	Sit. óptima: Presenta oferta para más de 5 tipologías de familias por ingresos económicos Sit. aceptable: Presenta oferta para entre 3 y 5 tipologías de familias por ingresos económicos Sit. deficiente: Presenta para menos de 3 tipologías de familias por ingresos económicos	Solo presenta oferta de vivienda con respecto a las tipologías de familias de ingresos medios y altos.	Deficiente	2,0
		DFE-17	Preservación del Patrimonio Construido	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	"Mantenimiento, uso y conservación activa del patrimonio y los valores culturales y naturales, entendidos en un sentido amplio". Estrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de RUI. (Hernández et al., 2015)	Sit. óptima: >80% del patrimonio preexistente Sit. aceptable: 50-80% del patrimonio preexistente Sit. deficiente: <50% del patrimonio preexistente	Originalmente para Polanco se propone la gestión y protección de usos de todo el patrimonio según de los inmuebles catalogados, sin embargo, para Nuevo Polanco no se aplica, sino que se demuelen las casas existentes.	Aceptable	3,5

Dimensión	Escala	Aspecto		Unidad	Parámetro de referencia del aspecto estudiado	Rango de evaluación / nivel cumplimiento	Polanco - Nuevo Polanco - Programa Parcial de Desarrollo Urbano		
	PROMEDIO DE LA DIMENSIÓN						ACEPTABLE	3,7	
D. Socioeconómica	MACRO	DSE-1	Densidad poblacional - Apuesta por la ciudad compacta vs. ciudad dispersa	Hab / Hect. Óptimo / Aceptable / Deficiente	Apuntando a una ciudad compacta (en oposición a la extensa), la intervención debería propender por optimizar la densidad de la población, de manera mesurada. En consecuencia, se evalúa la relación de la densidad poblacional de la ciudad vs la de la pieza de ciudad (Density, Mozas & Fernández, 2006)	Sit. óptima: Se logra densidad media entre 100 a 200 viv/Hct Sit. aceptable: Densidad baja entre 50 y 100 viv /Hct o alta entre 200 y 300 viv/Hct Sit. deficiente: Densidad muy baja menos de 50 viv /Hct o muy alta más de 300 viv/Hct	Nuevo Polanco propone una redensificación muy significativa con respecto a la situación inicial, de manera que, aunque no se define una densidad única porque varia de un predio a otro, se estima en promedio una densidad media de 250 viv. / hect.	Aceptable	3,5
		DSE-2	Mitigación de gentrificación (% de habitantes iniciales que perduraron)	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	La intervención se entiende como integral en tanto evitó la gentrificación. Se puede evaluar determinando el % de habitantes que prevalecieron en el APDI luego de la intervención	Sit. óptima: >80% de habitantes que perduraron Sit. aceptable: 50-80% de habitantes que perduraron Sit. deficiente: <50% de habitantes que perduraron	Presenta competencia ente la actividad habitacional y la económica, debido a que en ciertas zonas una actividad desplaza a la otra. Un problema significativo es la alta gentrificación.	Deficiente	2,0
		DSE-3	Mercado (Oferta - demanda)	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	La intervención se entiende como integral en tanto regula la oferta y demanda de vivienda evitando la gentrificación y atrayendo nueva población, incluyendo vivienda social	Sit. óptima: O / D regulada por el gobierno local evitando gentrificación, atrayendo nueva población e incluyendo VS Sit. aceptable: O / D regulada por el libre mercado, pero con oferta de vivienda protegida o preferente (VS y Res. originales) Sit. deficiente: O / D regulada únicamente por el libre mercado	De los 32 desarrollos identificados en la zona de Polanco, no estuvieron orientados a brindar a las personas de escasos recursos vivienda accesible.	Deficiente	2,0
	MESO	DSE-4	Valor del suelo	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Refleja el impacto del proyecto en la valorización de las propiedades y el atractivo de la zona.	Sit. óptima: Incrementó el valor del suelo de manera racional, asimilándolo con el del tejido urbano contiguo. Sit. aceptable; Incrementó el valor de suelo ligeramente por encima del tejido urbano contiguo entre un 10 y un 30%. Sit. deficiente: Incrementó el valor de suelo exageradamente por encima del tejido urbano contiguo más de un 30%.	Los proyectos que se ubican en la colonia Polanco, frente al Bosque de Chapultepec, alcanzan un valor por encima del promedio, mientras que las zonas cercanas a la Calz. General Mariano Escobedo son las que tienen un menor precio de venta. En Nuevo Polanco el costo del suelo se disparó de manera incluso desproporcionada, muy por encima del valor promedio de CDMX	Aceptable	3,9
		DSE-5	Número de nuevas empresas o negocios	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Indica la capacidad del proyecto para atraer inversión y generar actividad económica	Sit. óptima: Incrementó el número de negocios, asimilándolo con el del tejido urbano contiguo. Sit. aceptable; Incrementó el número de negocios, ligeramente por encima o por debajo del tejido urbano contiguo entre un 10 y un 30%. Sit. deficiente: Incrementó el número de negocios exageradamente por encima del tejido urbano contiguo más de un 30% o muy por debajo, incluso disminuyéndolo.	Existe competencia por los terrenos e inmuebles habitacionales, para dedicarlos a usos del suelo más rentables como el comercio y negocios. Se construyeron centros comerciales y se fortalecieron los corredores viales comerciales.	Óptimo	5,0
		DSE-6	Percepción de seguridad	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Medir la percepción de seguridad a través de encuestas y datos de criminalidad, así como la iluminación, visibilidad y diseño urbano que contribuyen a la seguridad (Jacobs, 1961).	Sit. óptima: Cifras de inseguridad por debajo de la media de la ciudad o del del tejido urbano contiguo. Sit. aceptable: Cifras de inseguridad cercanas a la media de la ciudad o del del tejido urbano contiguo. entre un 10 y un 30%. Sit. deficiente: Cifras de inseguridad por encima de la media de la ciudad o del del tejido urbano contiguo más de un 30%.	Los residentes y peatones consideran que en la zona si hay presencia de inseguridad, pero en general la zona de Miguel Hidalgo tiene una percepción de inseguridad del 36.0 %	Aceptable	3,9
	MICRO	DSE-7	Participación ciudadana - Implementación de propuestas ciudadanas	Percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Percepción de nivel de participación por parte de la ciudadanía e incidencia de esta en la toma de decisiones finales, mediante reuniones y consultas públicas.	Sit. óptima: Percepción de alta participación e incidencia Sit. aceptable: Percepción de aceptable participación e incidencia Sit. deficiente: Percepción de baja participación e incidencia	Durante el proceso de Consulta Pública del total de 485 personas, 316 personas participaron en Audiencias Públicas y 169 personas en el Módulo de Exposición Permanente, quienes ingresaron 504 propuestas por escrito con 5672 opiniones. En teoría, se llevaron a cabo Talleres de Participación Ciudadana y Consultas Públicas para conseguir la aprobación mayoritaria de vecinos y habitantes de la zona, sin embargo, se documentan numerosos reclamos ciudadanos que sugieren que la participación efectiva fue muy baja y limitada.	Aceptable	3,0
		DSE-8	Índice de cohesión social	Percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Mide el grado de integración y participación de los residentes en la vida comunitaria.	Sit. óptima: Percepción de alta participación e incidencia Sit. aceptable: Percepción de aceptable participación e incidencia Sit. deficiente: Percepción de baja participación e incidencia	En principio, en Polanco se procuró preservar el tejido social existente, sin embargo, en Nuevo Polanco la sustitución de un tejido barrial de carácter más bien vecinal por un tejido de complejos cerrados de viviendas no favorece la cohesión social entre los nuevos habitantes.	Deficiente	2,0
	PROMEDIO DE LA DIMENSIÓN						ACEPTABLE	3,2	
PROMEDIO DE LAS 4 DIMENSIONES DEL APDI							ACEPTABLE	3,6	

Tabla 29. Resultados de la aplicación del modelo de análisis al Proyecto renovación y redensificación Nuevo Polanco.
Fuente: Elaboración propia a partir de múltiples fuentes.

- **Sobre los resultados del modelo en el caso de Nuevo Polanco (CDMX)**

En lo correspondiente a la **dimensión político-normativa**, el modelo de análisis arroja un resultado de 3.6 en la sumatoria de los 7 aspectos estudiados; por tanto, es evaluado como aceptable, y en este se destacan aspectos como la versatilidad en la implementación de la normativa pertinente, gracias a la flexibilidad con la que se manejó a lo largo del proceso; lo anterior, permitía adaptar aspectos como los usos, las alturas y las densidades a las demandas del mercado y los acuerdos que se establecían sobre la marcha. Esto obedeció al vacío que generaba la desactualización de la normativa pertinente, lo cual obligó a hacer constantes modificaciones y adaptaciones que terminaron incluso por favorecer la viabilidad del proyecto.

Por su parte, en lo concerniente a la **dimensión medioambiental**, el modelo de análisis arroja un resultado de 3.8 en la sumatoria de los 13 aspectos estudiados, por lo que es evaluado en la categoría de aceptable; no obstante, se destaca como la mejor valorada de las cuatro que incluye el modelo. En especial, se resalta la conectividad con áreas verdes, mediante los corredores viales (por ejemplo, Av. Miguel de Cervantes y Av. Ferrocarril), además de la incorporación de especies nativas en su propuesta paisajística. También se destaca el aporte al metabolismo urbano mediante la inclusión de agricultura urbana y terrazas verdes. Por otra parte, en esa dimensión, son aspectos con baja valoración la débil puesta en valor de la cercanía con elementos de la estructura ecológica principal de la ciudad, y en la escala meso, el relativo aporte a la restauración ecológica, que se evidencia en la baja cantidad de área verde por habitante y de árboles por habitante, así como en los deficientes niveles de calidad del aire. Otro aspecto con baja valoración es el uso de energías bioamigables y renovables, un reto aún pendiente, aunque ya se encuentra considerado en el Plan Verde de CDMX.

En cuanto a la **dimensión físico-espacial**, el modelo de análisis arroja un resultado de 3.7 en los 17 aspectos considerados, ubicándose en la categoría de aceptable, siendo su aspecto más débil el bajo aporte en cuanto a vivienda social, que además contempla poca diversidad en la oferta de vivienda y baja cantidad de espacio público por habitantes; esto tiene que ver con la importante variación en la densidad habitacional de la zona. Por otra parte, se destacan como aspectos positivos la integración con el sistema de equipamientos de la ciudad al aportar importantes referentes como los nuevos museos y grandes infraestructuras comerciales que soportan las demandas de los habitantes del sector y de los visitantes atraídos por sus cualidades. Otro aspecto para resaltar es la implementación de infraestructura para la movilidad de ciclistas, que fortalece este

aspecto en el tejido de la ciudad. En la escala micro también se destaca la garantía de accesibilidad universal al espacio público, así como la calidad de las viviendas ofertadas y la diversidad tipológica de las edificaciones.

Por su parte, en lo referido a la **dimensión socioeconómica**, el modelo de análisis arroja una valoración de 3.2 en la sumatoria de los 8 aspectos considerados en este apartado, ubicándose nuevamente en la categoría de aceptable, pero siendo el de menor valoración de los 4 incluidos en el modelo. Como aspectos con baja valoración emergen la preferencia por la oferta de viviendas para las franjas de población de mayores ingresos, al tiempo que la débil estructura para favorecer la permanencia de la poca población preexistente; en suma, esto genera procesos de gentrificación y una competencia fuerte en cuanto al mercado de la vivienda, que tiende cada vez a mayores costos. Sin duda, un aspecto que resulta débil en Nuevo Polanco es lo referido a la cohesión social, pues se sustituyó el ya débil tejido barrial por un nuevo tejido caracterizado por la presencia de complejos residenciales cerrados que no favorecen esta dinámica; por el contrario, aísla aún más los nuevos habitantes entre sí, además de los habitantes tradicionales. La mayor valoración tiene que ver con la incorporación de nuevas dinámicas comerciales que atraen numerosas empresas y nuevos negocios corporativos, lo que sin duda ha reactivado significativamente esta pieza de ciudad.

En la sumatoria total **del modelo** –incluyendo los 44 indicadores– el proyecto Nuevo Polanco obtiene una valoración de 3.6, por lo que se considera **aceptable**. Se subraya que su nivel de integralidad y sostenibilidad se ve afectado principalmente desde la dimensión socioeconómica, pero manteniendo un promedio aceptable y cercano al óptimo en las otras tres dimensiones. La siguiente gráfica (ver figura 59) sintetiza estos resultados.

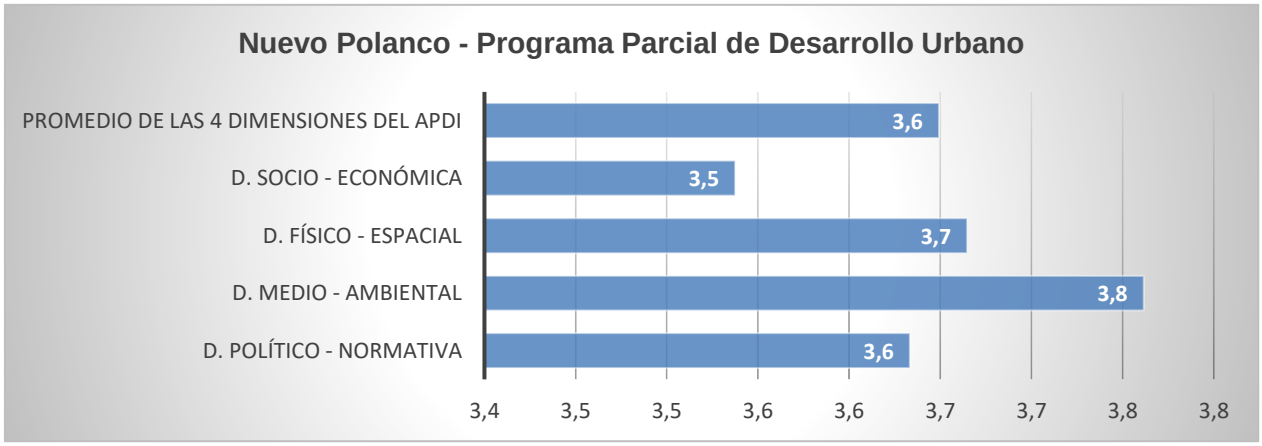


Figura 59. Síntesis de los resultados del modelo de análisis para Nuevo Polanco.
Fuente: Elaboración propia a partir del modelo de análisis.

5.2.2. Matriz DAFO por dimensiones – Nuevo Polanco (CDMX)

Dimensiones	Debilidades (D)	Oportunidades (O)	Fortalezas (F)	Amenazas (A)
D. Político-normativa	**Pérdida de vigencia del plan de desarrollo anterior:** El Programa Parcial de Desarrollo Urbano original perdió vigencia y se desarticuló del marco normativo de la ciudad debido al extenso periodo transcurrido desde su formulación. **Desafíos en la aplicación del plan:** Las tendencias de crecimiento urbano y los nuevos usos del suelo evidenciaron desafíos en la aplicación del plan original tras 20 años de funcionamiento.	**Actualización y aplicación de programas de desarrollo urbano:** La implementación del PGOT y la actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco brindan una oportunidad para un desarrollo planificado y efectivo. **Fortalecer la legitimación y democratización:** Continuar y expandir la participación ciudadana para asegurar que las acciones derivadas del programa parcial sean legítimas y democráticas.	**Programas y leyes de apoyo a la planeación:** El nuevo Programa General de Ordenamiento Territorial (PGOT), junto con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano y leyes como la de Desarrollo Urbano, Planeación, Transporte y Vialidad, y Participación Ciudadana, brindan un marco normativo sólido. **Actualización de programas de desarrollo urbano:** La publicación de una actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco (PPDU) (2014) brinda un marco para el desarrollo futuro. **Fomento de la participación ciudadana:** La obligación de fomentar la participación ciudadana para legitimar y democratizar las acciones del programa parcial, a través de consultas públicas y talleres, puede fortalecer la aceptación y el éxito de los proyectos.	**Concentración histórica de poderes:** La concentración de poderes políticos y económicos en CDMX ha influido en los cambios de uso de suelo, y futuros cambios en esta dinámica podrían impactar la zona y la aplicación de sus normativas.
D. Medioambiental	**Falta de acciones concretas ambientales:** Reconoce la problemática ambiental pero no articula acciones concretas a la intervención, a pesar de plantear medidas para contrarrestar impactos negativos. **No especifica especies nativas:** Contempla la selección de especies nativas de la región para la renaturalización de azoteas, pero no especifica cuáles. **Metas de áreas verdes:** Contempla 7.2 m²/hab. y 0.33 árboles/hab (1 árbol por cada 3 personas), que podrían ser mejorados o asegurar su cumplimiento.	**Desarrollo de proyectos de renaturalización:** Implementación de proyectos relacionados con la renaturalización de azoteas verdes y selección de especies nativas de la región. **Mejora de la calidad del aire:** Implementar el Plan Verde de la Secretaría del Medio Ambiente con el objetivo de reducir las emisiones de gases de efecto invernadero e impulsar y fortalecer el mercado de las energías renovables. **Integración urbana con Chapultepec:** La cercanía a 2 km de la estructura ecológica del Bosque y Zoológico de Chapultepec, un punto de gran importancia ambiental.	**Articulación con espacios verdes barriales:** A nivel barrial, busca articulación con Parque América, Parque Lincoln, Parque Machado, Plaza Uruguay y Jardín de la República del Líbano (estructura ecológica barrial a 0.3 km o 5 min de caminata). **Objetivo de autosuficiencia hídrica:** Se busca la autosuficiencia hídrica y gestión integral del agua, con estrategias para reducir consumo, disminuir pérdidas, aumentar capacidad de drenaje y promover reutilización. **Medición de PM2.5:** Se tiene una medición de "17.7 µg/m³ de PM2.5", lo que indica un monitoreo de la calidad del aire.	**Impactos negativos no contrarrestados:** Si no se articulan acciones concretas para contrarrestar los impactos negativos, la problemática ambiental podría agravarse.
D. Físico-espacial	**Gran porcentaje de área de conservación patrimonial:** El Plan de Polanco representa el 34.41% del total de 1.015 ha del área de conservación patrimonial, lo que podría imponer limitaciones al desarrollo. **5 tipologías de edificaciones para usos del suelo:** Aunque hay diversidad de usos, solo se presentan 5 tipologías de edificaciones, lo que podría limitar la variedad arquitectónica o de usos.	**Continuar la reconversión de espacios industriales:** La desocupación de zonas industriales y su reubicación en otros estados permite la reconversión de terrenos para nuevos usos de suelo y el desarrollo de nuevas tipologías arquitectónicas. **Conservación y consolidación del espacio público:** Cumplir con la conservación y consolidación del espacio público para orientar su funcionalidad hacia un espacio público ambientalmente sustentable e incluyente, que permita la convivencia entre la función habitacional y la económica existente.	**Transformación y desarrollo inmobiliario:** La zona ha experimentado una transformación significativa de uso de suelo, pasando de industrial a un área con centros comerciales, edificios de oficinas, torres de apartamentos y complejos de usos mixtos (Plaza Antara, Plaza Carso). **Excelentes conexiones de transporte:** Buena conectividad a través de Avenidas Río San Joaquín y Ejército Nacional, y proximidad al nodo de transporte masivo de Cuatro Caminos y líneas de metro, con 29 servicios de colectivo brindando acceso a transporte público a 15 minutos o menos caminando. **Proximidad a equipamientos básicos:** Acceso a equipamientos básicos en 15 minutos o menos caminando. **Presencia de equipamientos culturales y de entretenimiento:** La existencia de museos (Soumaya, Jumex), acuario (Inbursa) y teatro (Telcel) en desarrollos como Plaza Carso, aumenta el atractivo de la zona. **Diversidad de usos de suelo:** Oferta de usos como Habitacional, Habitacional con Comercio en Planta Baja, Habitacional con Servicios, Habitacional Mixto. **Infraestructura de vivienda adecuada:** El total de las viviendas cumple con las características de vivienda adecuada, construcciones con materiales durables y acceso a servicios básicos. **Espacio público significativo:** Contempla 4 m²/hab. de espacio público, con 10.93 ha que representan el 50.04% del área libre (21.84 ha). Área de movilidad peatonal: El espacio público más vías representan el 42.74% del área de movilidad peatonal (149.23 ha). **Propuesta de mejoramiento urbano:** Propone incorporar acciones de mejoramiento urbano que deben observar la aplicación del Reglamento para el Ordenamiento del Paisaje Urbano del D.F. y el Manual Técnico de Accesibilidad.	**Apropiación por actividades económicas irregulares:** La necesidad de controlar la apropiación del espacio público por actividades económicas irregulares de diversa índole representa una amenaza para la convivencia y sustentabilidad del espacio.

			Conservación del patrimonio: Propone la gestión y protección de usos de todo el patrimonio de los inmuebles catalogados.	
D. Socioeconómica	**No contempla vivienda de interés social:** La oferta de vivienda no contempla ni propone la construcción de vivienda de interés social dentro de su polígono de aplicación. **Desplazamiento de actividad habitacional por económica:** Existe competencia entre la actividad habitacional y la económica, debido a que en ciertas zonas una actividad desplaza a la otra. **Oferta de vivienda solo para ingresos medios y altos:** Solo presenta oferta de vivienda respecto a las tipologías de familias de ingresos medios y altos, con proyectos de alto valor. **Percepción de inseguridad:** Residentes y peatones consideran que en la zona sí hay presencia de inseguridad, aunque la percepción general en Miguel Hidalgo es del 36.0%. **No orientados a bajos recursos:** De los 32 desarrollos identificados en Polanco, ninguno estuvo orientado a brindar vivienda accesible a personas de escasos recursos.	**Demanda de vivienda y servicios en zonas modernas y seguras:** El abandono de áreas centrales de la ciudad post-sismo de 1985 y la búsqueda de zonas más modernas, verdes, menos contaminadas y más seguras, genera demanda en áreas como Nuevo Polanco. **Atracción de población de otras áreas:** La descentralización de la población del Distrito Federal hacia municipios aledaños y el interés en zonas urbanas modernas ofrecen una oportunidad para atraer nuevos residentes de ingresos medios y altos.	**Atracción de inversión privada:** Las políticas urbanas post-sismo de 1985 impulsaron el desarrollo económico de la zona a través de la inversión de capital privado. **Concentración de servicios y actividades financieras:** La Ciudad de México, y por ende Nuevo Polanco, se ha consolidado como centro de actividades financieras y de servicios. **Interés constante:** La zona se encuentra en constante evolución y captura el interés de residentes, autoridades y desarrolladores inmobiliarios. **Densidad poblacional del Plan Polanco:** El Plan Polanco tiene una densidad de 79 hab/hect., lo que indica una zona densamente poblada con potencial de mercado. **Participación ciudadana en el proceso:** Se llevaron a cabo Talleres de Participación Ciudadana y Consultas Públicas, con un alto número de participantes y propuestas (485 personas y 504 propuestas con 5672 opiniones).	**Reubicación de industrias:** La reubicación de la actividad manufacturera significa una pérdida de la base industrial local. **Competencia por los terrenos e inmuebles:** Existe competencia por los terrenos e inmuebles habitacionales, para dedicarlos a usos del suelo más rentables como el comercio y negocios, lo que podría desplazar la vivienda. **Desplazamiento socioeconómico:** La exclusión de vivienda de interés social y la alta plusvalía podrían llevar a un desplazamiento de segmentos de la población de menores ingresos, afectando la diversidad socioeconómica.

Tabla 30. Matriz DAFO por dimensiones – Nuevo Polanco
Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados del modelo de análisis.

5.2.3. Estrategias FO – DO – FA – DA – Nuevo Polanco (CDMX)

FO (Fortalezas-Oportunidades)	DO (Debilidades-Oportunidades)	FA (Fortalezas-Amenazas)	DA (Debilidades-Amenazas)
Guiar el desarrollo urbano con el marco normativo: Utilizar las leyes y programas existentes, como el nuevo Programa General de Ordenamiento Territorial (PGOT) y la Ley de Desarrollo Urbano, para la implementación planificada y efectiva del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco. **Fortalecer la legitimidad del PGOT y el PPDUP mediante la participación ciudadana:** Emplear las consultas públicas y talleres ciudadanos para que la actualización y aplicación de los programas de desarrollo urbano sean legítimas y democráticas, fomentando su aceptación y éxito. **Impulsar la gobernanza urbana integrando ciudadanía y programas:** Combinar la participación ciudadana activa con el marco normativo de desarrollo urbano para asegurar que las acciones resultantes no solo sean efectivas, sino también socialmente validadas y democráticas.	**Revitalizar el plan de desarrollo urbano:** Utilizar la actualización de los programas (PGOT y PPDUP) para superar la obsolescencia del plan anterior, ajustándolo a las nuevas tendencias de crecimiento y uso del suelo. **Afrontar desafíos mediante la planificación y participación:** Aprovechar la actualización de los programas y la participación ciudadana para resolver los problemas de aplicación del plan original, buscando un desarrollo efectivo, legítimo y democrático. **Legitimar el nuevo plan con participación ciudadana:** Fomentar la participación activa en el nuevo Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco para asegurar su legitimidad y validez, contrarrestando la desarticulación normativa y los desafíos previos.	**Proteger normativas ante cambios de poder:** Utilizar el sólido marco legal y los programas urbanos actualizados para asegurar la coherencia en el uso de suelo y resistir la influencia de poderes políticos y económicos concentrados. **Neutralizar la influencia de poderes con participación ciudadana:** Fomentar activamente la participación ciudadana para legitimar el plan y evitar la distorsión del plan de uso de suelo a favor de intereses concentrados. **Blindar el desarrollo urbano con marco legal y apoyo ciudadano:** Combinar leyes de apoyo a la planeación y programas actualizados con la legitimidad de la participación ciudadana para crear una base transparente que impida la manipulación del uso de suelo.	**Evitar la manipulación del nuevo plan mediante transparencia:** Formular y ejecutar el nuevo plan urbano con total transparencia para disuadir la influencia de poderes concentrados y evitar cambios de uso de suelo perjudiciales. **Diseñar un plan de desarrollo resiliente a la influencia de poderes:** Crear un nuevo programa con mecanismos de blindaje y monitoreo que lo hagan menos susceptible a la manipulación por parte de dinámicas de poder, asegurando su aplicación efectiva. **Fortalecer la gobernanza local para resistir presiones:** Capacitar a las entidades de planeación urbana para que puedan resistir de manera más efectiva las presiones externas de poderes concentrados que buscan influir en el uso de suelo.
Conectar espacios verdes barriales con Chapultepec: Aprovechar la cercanía a parques y la proximidad a Chapultepec para desarrollar proyectos de renaturalización (azoteas verdes, especies nativas) y crear un corredor ecológico urbano. **Impulsar la renaturalización con autosuficiencia hídrica:** Usar las estrategias de gestión integral del agua para respaldar y expandir los proyectos de renaturalización, logrando un desarrollo más sostenible. **Mejorar la calidad del aire con monitoreo y el Plan Verde:** Utilizar los datos de medición de PM2.5 como base para implementar eficazmente el Plan Verde, reduciendo emisiones e impulsando energías renovables.	**Convertir problemas ambientales en acciones concretas:** Utilizar los proyectos de renaturalización y el Plan Verde para traducir la problemática ambiental reconocida en acciones específicas que contrarresten los impactos negativos, abordando la falta de iniciativas claras. **Optimizar la selección de especies nativas para renaturalización:** Aprovechar la oportunidad de implementar proyectos de renaturalización en azoteas verdes para investigar y definir las especies nativas más adecuadas. **Mejorar metas de áreas verdes y fortalecer la conexión con Chapultepec:** Impulsar la mejora de las metas de áreas verdes y asegurar su cumplimiento, aprovechando la cercanía e integración urbana con el Bosque de Chapultepec para potenciar la oferta ecológica.	**Utilizar espacios verdes para mitigar impactos:** Aprovechar la articulación con parques y jardines barriales como infraestructura verde activa para absorber y mitigar los impactos negativos del crecimiento urbano. **Contrarrestar la problemática ambiental con autosuficiencia hídrica:** Implementar una gestión integral del agua para que el manejo eficiente del recurso hídrico sirva como una medida concreta y efectiva contra los impactos ambientales negativos. **Actuar proactivamente con monitoreo de calidad del aire:** Usar la medición de PM2.5 como indicador clave para tomar decisiones y aplicar acciones correctivas que prevengan un mayor deterioro de la calidad del aire.	**Crear un plan ambiental concreto y específico:** Pasar de la falta de acciones a un plan detallado, con metas claras para contrarrestar impactos. Esto incluye definir especies nativas para azoteas verdes y establecer metas ambiciosas y medibles para las áreas verdes, asegurando su cumplimiento. **Priorizar especies nativas para la renaturalización:** Definir y usar especies nativas en proyectos de renaturalización es crucial para crear una barrera efectiva contra los impactos negativos y mejorar la resiliencia ecológica, evitando que la problemática ambiental empeore. **Mejorar y asegurar las metas de áreas verdes:** Es esencial no solo mantener las metas actuales, sino revisarlas, mejorarlas y asegurar su cumplimiento con acciones concretas y seguimiento, vital para contrarrestar impactos y evitar el deterioro ambiental.
Liderar la reconversión industrial con desarrollos mixtos: Aprovechar la experiencia en transformación de uso de suelo y la excelente conectividad para guiar la reconversión de zonas industriales, creando nuevas tipologías arquitectónicas y proyectos de usos mixtos que integren vivienda, comercio y servicios. **Expandir el atractivo de la zona con equipamientos y espacio público:** Utilizar la proximidad a servicios básicos, culturales y de entretenimiento, junto con la buena infraestructura de vivienda y el espacio público significativo, para consolidar y expandir el espacio público hacia un modelo sustentable e incluyente. **Asegurar la calidad del desarrollo urbano y patrimonio:** Implementar las propuestas de mejoramiento urbano y la conservación del patrimonio para garantizar que la reconversión industrial se realice bajo altos estándares de calidad, accesibilidad y respeto cultural.	**Diversificar tipologías en reconversión industrial:** Aprovechar la desocupación industrial para superar la limitación de las 5 tipologías actuales, fomentando el desarrollo de nuevas y variadas edificaciones y usos de suelo. **Equilibrar patrimonio y nuevos usos vía reconversión:** Usar la reconversión industrial para gestionar las limitaciones del área patrimonial, buscando soluciones innovadoras que integren armónicamente lo nuevo con lo existente. **Fortalecer espacio público para compensar limitaciones:** A pesar de las restricciones patrimoniales y de tipologías, consolidar el espacio público para mejorar la calidad urbana y fomentar la convivencia, mitigando el impacto de las limitaciones en la edificación.	**Proteger el espacio público con desarrollo y diversidad:** Aprovechar la transformación inmobiliaria, la diversidad de usos de suelo y los equipamientos culturales para fomentar el uso legítimo del espacio público, disuadiendo la apropiación irregular y promoviendo la convivencia. **Disuadir la irregularidad con movilidad y accesibilidad:** Utilizar la excelente conectividad de transporte, la proximidad a servicios básicos y el amplio espacio peatonal para promover un flujo ordenado y, junto con la normativa de paisaje y accesibilidad, reducir la ocupación irregular del espacio público. **Mantener el orden y la identidad con la conservación del patrimonio:** Usar la gestión y protección del patrimonio como herramienta para mantener el orden y la identidad de la zona, actuando como un factor disuasorio contra la desorganización y la apropiación irregular, contribuyendo a la sustentabilidad.	**Diversificar usos y tipologías para activar el espacio público con normativa específica:** Promover usos variados y compatibles con el patrimonio con normativa específica y que incentive la ocupación del espacio público con nuevas actividades económicas. **Coordinar gestión de patrimonio y control urbano:** Establecer una colaboración efectiva entre las entidades de conservación patrimonial y control urbano para abordar integralmente la apropiación irregular, garantizando la convivencia y sustentabilidad del espacio.
Capitalizar la demanda de vivienda con desarrollos mixtos: Aprovechar la inversión privada y la diversidad de usos de suelo para desarrollar proyectos integrales (vivienda, servicios, equipamientos) que atraigan a la población que busca zonas modernas y seguras. **Consolidar Nuevo Polanco como centro urbano deseado:** Usar la concentración de servicios financieros y el interés constante de los actores para fortalecer la imagen de la zona, manteniendo la calidad urbana y fomentando la participación ciudadana. **Atraer población con infraestructura y dinamismo:** Emplear la densidad poblacional existente y la excelente infraestructura (vivienda, transporte, equipamientos) para promocionar Nuevo Polanco como una opción atractiva para nuevos residentes de ingresos medios y altos.	**Diversificar oferta de vivienda para atender la demanda:** Aprovechar la demanda de vivienda en zonas modernas y seguras para impulsar la creación de nuevas tipologías más accesibles, contrarrestando la limitación a solo ingresos altos y la falta de vivienda de interés social. **Mejorar seguridad y gestionar usos:** Utilizar la atracción de nueva población para gestionar mejor la competencia entre usos habitacionales y económicos mediante una planificación equilibrada. Esto, a su vez, busca reducir la percepción de inseguridad al aumentar la presencia de peatones y residentes. **Desarrollar proyectos que atraigan y aborden necesidades:** Responder a la demanda de zonas modernas y seguras con proyectos que no solo ofrezcan vivienda de alto valor, sino que también incluyan soluciones para la percepción de inseguridad y exploren, innovadoramente, una mayor inclusión social.	**Retener población con inversión y servicios:** Aprovechar la atracción de inversión privada y la concentración de servicios financieros para crear un entorno urbano de alta calidad que minimice la descentralización de la población. **Transformar la pérdida industrial en desarrollo integral:** Ante la reubicación de industrias y la competencia por terrenos, capitalizar la transformación inmobiliaria y el interés de desarrolladores para reconvertir zonas industriales en proyectos de usos mixtos que integren vivienda, comercio y servicios. **Mitigar el desplazamiento socioeconómico con participación ciudadana:** Usar los talleres y consultas ciudadanas para explorar mecanismos que aseguren la diversidad socioeconómica y la aceptación de proyectos, a pesar de la alta plusvalía y la falta de vivienda de interés social.	**Planificación incluyente para mitigar el desplazamiento:** Abordar la exclusión de vivienda social y el desplazamiento socioeconómico creando mecanismos que aseguren la diversidad socioeconómica. Esto puede incluir incentivos para viviendas de valor intermedio o la integración de servicios y comercios locales en usos mixtos. **Mejorar la seguridad para retener población:** Contrarrestar la percepción de inseguridad y la descentralización de la población implementando estrategias integrales que mejoren la seguridad urbana. Esto incluye un mejor diseño de espacios públicos, iluminación y fomento de la vida comunitaria para aumentar la vigilancia natural. **Reconvertir industrias en vivienda mixta:** Frente a la reubicación industrial y la competencia por terrenos, transformar los espacios industriales vacantes en desarrollos de usos mixtos que prioricen la vivienda. Esto ayudará a diversificar la oferta habitacional más allá de los ingresos altos y atenuar la competencia por inmuebles.

Tabla 31. Matriz de estrategias FO – DO – FA – DA – Nuevo Polanco.
Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados del modelo de análisis y la matriz DAFO.

5.2.4. *Stakeholders Map* (mapa de grupos de interés) – Nuevo Polanco (CDMX)

Nuevo Polanco											
Tipo de actor	***Stakeholder***	**Objetivo o Resultados**	**Nivel de Apoyo**	**Nivel de Interés**	**Nivel de Influencia**	**Importancia estratégica**	**Nivel de riesgo**	**Contribuciones Clave**	**Obstáculos/Desafíos Clave**	**Impacto dentro del proyecto**	**Prioridad de participación**
Gobierno nacional y local	Gobierno del DF (CDMX), Alcaldía (Miguel Hidalgo)	Establecer y aplicar normativas de desarrollo urbano y territorial coherentes. Garantizar la sustentabilidad, integridad y resiliencia del territorio. Asegurar un proceso de planeación democrática y participación ciudadana.	**Alto** Su apoyo se manifestó en la emisión de políticas y decretos para la reconversión urbana del área de Nuevo Polanco.	**Alto** El Gobierno tuvo un alto interés en la reestructuración económica y espacial de la Ciudad de México, buscando la transición de una ciudad industrial a posindustrial, lo que incluía esta zona.	**Muy Alto** Ejercieron una influencia directa y determinante a través de la publicación de decretos como la ZEDEC (1992) y la actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco (2014), que redefinieron el uso del suelo y el desarrollo.	**Muy Alta** Su rol fue estratégico al establecer el marco normativo y las políticas urbanas que permitieron y guiaron toda la transformación del área.	**Medio** Se observó un riesgo de desarticulación del marco normativo por el paso del tiempo y una calificación "deficiente" en el modelo de gestión y gobernanza, lo que generó ineficacias.	Publicación del Decreto de la primera ZEDEC para Polanco (1992) y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco (2014) como marcos normativos para la reconversión de la zona. Impulsó políticas de descentralización y el desarrollo de infraestructura de movilidad. Facilitó la reestructuración económica y espacial.	Poca o nula adecuación al modelo de gobernanza y participación ciudadana. Riesgo de desarticulación del marco normativo por el paso del tiempo. Gestión deficiente del modelo de gobernanza y respuesta pública limitada.	**Positivo Moderado** Sus acciones fueron fundamentales para iniciar y dirigir la reconversión urbana, aunque la gestión y gobernanza mostraron deficiencias que limitaron un impacto óptimo.	**Muy Alta** Su rol fue de la más alta prioridad para la planeación, regulación y viabilidad legal del proyecto.
Habitantes iniciales del APD	Comunidad Residente, Organizaciones Vecinales de Granada, Ampliación Granada, Anáhuac.	Defender sus intereses y derechos frente al desarrollo, mantener la calidad de vida, participar en las decisiones que afectan su entorno y evitar la segregación y gentrificación.	**Bajo** La renovación urbana en Nuevo Polanco se asoció con "segregación y gentrificación", lo que sugiere un bajo nivel de apoyo al modelo de transformación impulsado.	**Muy Alto** La transformación del entorno afectó directamente su calidad de vida y propiedades, generando un interés crítico en los resultados.	**Medio** A pesar de existir mecanismos de participación ciudadana, se calificó una "baja participación real en la toma de decisiones", lo que limitó su influencia directa en el resultado	**Alta** Su aceptación social y la legitimidad del proyecto dependían en parte de cómo se gestionaban sus intereses, aunque su rol no era directamente económico.	**Alto** La "resistencia de la comunidad" es un factor de riesgo en proyectos urbanos. La mención de segregación y gentrificación confirma que estos riesgos se materializaron en afectaciones a los habitantes iniciales.	Posible participación en instancias como COMIVI (Comisión Mixta de Valorización). Actuar como vigilantes ciudadanos ante los cambios.	Resistencia y oposición a cambios urbanísticos, lo que pudo generar conflictos por la transformación de su entorno. Poca o baja participación real en la toma de decisiones, a pesar de que el marco normativo lo exige.	**Negativo Moderado** Aunque el proyecto trajo desarrollo, los impactos negativos de "segregación y gentrificación" sobre los habitantes iniciales indican un resultado desfavorable para este grupo.	**Muy Alta** Como grupo directamente afectado por la transformación urbana, su participación fue y sigue siendo crítica para la legitimidad social del proyecto.
Nuevos habitantes del APDI	Residentes de Parques Polanco, Plaza Carso y nuevos desarrollos de uso mixto.	Acceder a vivienda, oficinas y servicios de calidad en una zona moderna y bien conectada; mejorar su estilo de vida; integración en el nuevo entorno urbano.	**Muy Alto** Su migración a la zona y ocupación de las nuevas construcciones demuestran un alto nivel de aceptación y apoyo al desarrollo realizado.	**Alto** Su interés fue alto por la promesa de calidad de vida y servicios en un nuevo entorno urbano.	**Bajo** Su influencia directa en las decisiones de diseño o ejecución del proyecto fue limitada, su papel se centró en la demanda de los nuevos espacios.	**Media** Representaron el público objetivo que validó la viabilidad comercial y el éxito a largo plazo del modelo de reconversión urbana.	**Bajo** No representaron un riesgo significativo para la ejecución del proyecto, ya que su objetivo era el consumo de los espacios generados.	Adherirse al proyecto, contribuyendo a la consolidación del nuevo uso del suelo. Ocupar los espacios residenciales y comerciales, validando el modelo de desarrollo.	Aumento de la demanda de servicios e infraestructura. Posibles tensiones de convivencia o falta de integración con los habitantes iniciales.	**Positivo Significativo** Su llegada y asentamiento en la zona son la manifestación del éxito del proyecto de reconversión urbana.	**Media** Su prioridad de participación se enfocó más en la fase de uso y consolidación de la comunidad, no en la planificación o ejecución inicial del proyecto.
Promotores e inversionistas privados	Empresas Inmobiliarias (ej. Grupo Carso), Antiguas fábricas (General Motors, General Tire).	Desarrollar proyectos inmobiliarios rentables y de gran escala; transformar y vender predios industriales en desuso. Cumplir con la normativa y maximizar el retorno de inversión.	**Muy Alto** Fueron los principales agentes económicos que impulsaron y materializaron la reconversión industrial a posindustrial con grandes inversiones.	**Muy Alto** Su interés era máximo, ya que el proyecto representó una oportunidad de negocio y rentabilidad significativa al transformar predios industriales en áreas de alto valor.	**Muy Alto** Ejercieron una influencia dominante a través de su inversión de capital y la ejecución de megadesarrollos (Parques Polanco, Plaza Antara, Plaza Carso) que reconfiguraron el paisaje urbano.	**Muy Alta** Fueron el motor económico y los ejecutores del cambio físico en el territorio, absolutamente fundamentales para la materialización del proyecto.	**Medio** El desarrollo impulsado se asoció con segregación y gentrificación, que implican riesgos sociales derivados del modelo de inversión.	Inversión de capital privado para la construcción de grandes complejos como Parques Polanco, Edificio Siglo XXI (General Motors), Plaza Antara y Plaza Carso. Fueron el motor económico y transformador del paisaje industrial a uno de servicios y residencial.	Presión para la flexibilización de normas o el desarrollo que no siempre consideró el contexto social o ambiental. Tendencia a generar segregación urbana.	**Positivo Muy Significativo** Su inversión y construcción masiva fueron el motor principal del proyecto, logrando la reconversión y consolidación de Nuevo Polanco.	**Alta** Su participación “activa” y la coordinación con las autoridades fue crucial para la viabilidad económica y la ejecución del proyecto.
Asociaciones público-privadas	Sistema de Actuación por Cooperación (SAC), Fideicomisos, Consorcios APP (inferido).	Colaborar en la reestructuración económica y espacial. Optimizar la gestión y financiar el desarrollo urbano.	**Alto** Su presencia en el modelo de gestión (se menciona el SAC) indica un apoyo a la colaboración entre el sector público y privado para impulsar grandes proyectos.	**Alto** Su interés estuvo en la viabilidad y ejecución de proyectos de gran escala que requerían sinergias público-privadas para optimizar recursos.	**Alto** Como vehículos de ejecución que combinan recursos públicos y privados, tuvieron la capacidad de influir significativamente en la estructuración y el avance del desarrollo.	**Alta** Fueron mecanismos fundamentales para la gestión y financiamiento de proyectos complejos, impulsando la inversión de capital privado.	**Medio** Se identificó un riesgo de "limitada participación ciudadana" y una gobernanza "deficiente" en el modelo de gestión, lo que pudo generar desequilibrios o falta de transparencia en la colaboración.	Se menciona el "Sistema de Actuación por Cooperación (SAC)" como una figura de gestión. Se infiere su contribución en la atracción de inversión y agilización de la ejecución de proyectos de gran escala.	Limitada participación ciudadana y falta de gobernanza adecuada, lo que sugiere desafíos en la colaboración efectiva entre lo público y lo privado.	**Positivo Moderado** Su existencia fue clave para estructurar la inversión y el desarrollo, pero las deficiencias en la gobernanza limitaron su impacto óptimo en la inclusión social.	**Alta** La colaboración y coordinación entre el sector público y privado fue crucial para la ejecución de proyectos de esta magnitud.

Tabla 32. 4.1.4. *Stakeholders Map* (mapa de grupos de interés) – Nuevo Polanco.
Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados del modelo de análisis y la matriz DAFO.

5.2.5. Discusión de resultados – Nuevo Polanco (CDMX)

Es claro que mediante la intervención realizada en lo que en su momento fuera un APD, Nuevo Polanco se ha constituido en la actualidad como un polo de desarrollo paradigmático y emblemático de muchas formas en CDMX. Con el fin de concluir el análisis de este estudio de caso, reconociendo sus características fundamentales y procurando integralidad, se cuenta con los resultados, fruto de la aplicación de las herramientas que ya se presentaron (ver tablas 29, 30, 31 y 32); a partir de esto, a continuación, se incluye un apartado de discusión en el que se toman como guía las dimensiones que estructuran el modelo de análisis. Procurando coherencia con la apuesta metodológica inspirada en el pensamiento complejo, se entiende que el análisis se configura a partir de componentes multidimensionales que no son excluyentes entre ellos, sino que permiten identificar –mediante el contraste de los resultados conseguidos con las entrevistas realizadas a lo largo de este estudio– las principales críticas y cuestionamientos que se hacen al proyecto, relevantes para revisar su nivel de integralidad y sostenibilidad, valorado mediante el modelo de análisis como **Aceptable, con un 3.6** de calificación, tal como se explicó de manera previa.

- **Sobre la dimensión político-normativa**

Los resultados de la aplicación del modelo de análisis, así como de las matrices DAFO y las estrategias que de él se derivan, redondeando con la matriz de *Stakeholders*, en lo referido específicamente a la **dimensión político-normativa,** que recibieron una valoración de 3.6 (aceptable), permiten observar que Nuevo Polanco es un ejemplo de planificación urbana flexible con la capacidad de reaccionar a las dinámicas de inversión propias del mercado, en función de una planificación con mayor dinamismo y proactividad. Los rasgos que permiten que esto ocurra tienen que ver de alguna manera con la oportunidad que se abre debido a la desactualización normativa, lo que obliga a un mayor nivel de flexibilidad y adaptación, logrado justamente gracias a las modificaciones y reinterpretaciones de los programas de desarrollo urbano y parciales específicos.

De esta forma se hizo factible, de manera mucho más ágil y dinámica, atender a la necesidad de cambios en el uso del suelo, así como a otros aspectos como el incrementar los coeficientes de ocupación y de construcción, permitiendo además alturas mayores en las edificaciones que las previstas de modo original. En este sentido, Nuevo Polanco puede ser considerado, aunque por cuestiones circunstanciales, como un ejemplo de la aplicación versátil y ágil de la norma que permite hacer cambios en la planificación inicial, sobre la marcha; este aspecto puede

ser muy ventajoso en otros proyectos similares, no necesariamente para sacar mayor provecho económico sino, justamente, para reaccionar y articular aspectos no del todo concertados con todas las partes, por ejemplo, ante solicitudes de la comunidad que consideran valioso modificar.

También se evidencia que los instrumentos de gestión del suelo utilizados, como la Transferencia de Potenciales de Desarrollo, se convirtieron en un mecanismo clave para permitir que los desarrolladores adquirieran mayores derechos de construcción a cambio de compensaciones económicas o urbanísticas; sin embargo, de allí también se derivaron percepciones de débil transparencia en cuanto a la no claridad sobre el real balance de estas compensaciones o, por decirlo en términos de Aguayo Ayala (2016), “opacidad en los acuerdos”, lo que ha generado fuertes críticas al proyecto.

En relación con este tema, un aspecto que llama la atención tiene que ver con los Estudios de Impacto Urbano como el requerido para este proyecto, pues, en teoría, permitían evaluar y eventualmente mitigar posibles impactos negativos generados por el proyecto (en este caso, por ejemplo, la alta congestión vehicular o la insuficiencia en la infraestructura de servicios públicos, como lo señala Evalúa CDMX, 2024). Sin embargo, en la práctica, tanto expertos como vecinos tienen la percepción de que a menudo estos estudios no cumplieron su finalidad, sino que permitieron validar y legitimar decisiones ya tomadas o hechos cumplidos, de manera que las medidas de mitigación fueron insuficientes para atender los impactos acumulados.

Otro aspecto que emerge de manera recurrente en la reflexión acerca de Nuevo Polanco –derivada de las herramientas utilizadas en el presente análisis– tiene que ver con la gobernanza y la participación ciudadana, pues se evidencia que la toma de decisiones tendió a estar altamente centralizada, encabezada principalmente por los promotores inmobiliarios y con la anuencia del gobierno de la ciudad, castigando, por tanto, la participación ciudadana efectiva que ha tendido a ser más informativa que consultiva y decisoria. Este aspecto se corresponde con las movilizaciones de vecinos de Polanco y Nuevo Polanco, y otras colonias aledañas que denuncian cómo, en su opinión, los procesos de modificación normativa y aprobación de proyectos urbanos carecen de transparencia en tanto priorizan intereses inmobiliarios por encima de la planificación de la ciudad y, en particular, del bienestar colectivo.

En consecuencia, en cuanto a la dimensión político-normativa, en términos de integralidad y sostenibilidad, el análisis permite reconocer que quizá el mayor cuestionamiento que podría hacerse a Nuevo Polanco tiene que ver con que supone un ejemplo de un modelo de desarrollo que, si bien permitió reactivar una zona de la ciudad subutilizada, también instaura en gran medida un modelo que tiende a ser excluyente y gentrificador, dado que se basa esencialmente en la conceptualización

de la renovación urbana orientada hacia aprovechar al máximo el potencial inmobiliario. Esto ha llevado a configurar un tejido urbano compuesto por agrupaciones residenciales para la élite de la población de la ciudad, concebidas a la manera de burbujas cerradas que se aíslan del resto de la ciudad para “proteger”, por así decirlo, a las familias de mayores ingresos económicos, con lo cual, además, se exacerba la segregación socioespacial y el desplazamiento de las poblaciones de menores ingresos de las zonas aledañas. Claramente esto corresponde con los cuestionamientos planteados por Jane Jacobs y dificultan, en consecuencia, la idea de construir un sólido tejido social como base para una ciudad humanizada.

Por otro lado, también ha resultado cuestionable la baja participación por parte de la ciudadanía, sobre todo de la que habita originalmente estos tejidos. Esto enfatiza la percepción de falta de transparencia en la toma de decisiones asociada, debido a la débil atención y consulta real a los ciudadanos, y a la aparente influencia desproporcionada de los promotores inmobiliarios, incluso por encima de la planificación colectiva de la ciudad. Un reto significativo será, entonces, fomentar decididamente la participación ciudadana de manera mucho más democrática y efectiva, trascendiendo la tradicional concentración de poderes políticos y económicos presente en la ciudad.

- **Sobre la dimensión medioambiental**

A partir de los resultados del modelo de análisis (en la cual esta dimensión consigue una valoración de 3.8 Aceptable) y las demás herramientas utilizadas, se evidencia que, en cuanto a la dimensión medioambiental, se debe tener en cuenta esencialmente el impacto que la configuración de un nuevo tejido urbano basado en la densificación y el cambio de usos del suelo ha generado en Nuevo Polanco. En efecto, se observa que esta transformación en el territorio ha generado un estilo de vida por parte de los nuevos residentes y las corporaciones que tiende a incrementar de modo considerable la demanda de recursos (energía y agua), así como la generación de residuos sólidos, y, por tanto, incrementa la huella ecológica que se desprende del proyecto; este aspecto es especialmente sensible dada la compleja situación ambiental de la ciudad, por ejemplo, en cuanto al recurso hídrico y la gestión de residuos.

Por otra parte, desde la perspectiva medioambiental se debe mencionar lo que se ha dado por llamar “efecto esponja”, haciendo referencia a la gran atracción que el proyecto ha supuesto en términos de incremento sostenido del flujo de vehículos y personas; este aumento en la congestión en la malla vial dificulta tanto el ingreso como la salida, pero, además, redunda en una sobredemanda del sistema de transporte público.

Por otra parte, este modelo de desarrollo también ha generado un mayor nivel de contaminación del aire y un incremento en el ruido asociados a la concentración de flujo vehicular, tanto de la población residente como de aquella que se desplaza para llegar a sus empleos o por interés turístico; esto genera congestión e incrementa las emisiones de gases contaminantes y partículas en suspensión. Adicionalmente, el ruido se ve exacerbado por la recurrente ejecución de obras de alto impacto, aunque se trata de un aspecto que debería ser trascendido una vez se termine de consolidar el proyecto.

En suma, se puede considerar que ocurre el efecto de isla de calor urbano debido a la proliferación de superficies duras y de edificaciones de vidrio y concreto que no logran ser compensadas por las áreas verdes permeables ni la vegetación existente en la zona; por lo tanto, se percibe una mayor temperatura que afecta la calidad de vida de los ciudadanos. Otro aspecto que debe reseñarse es la sustitución de antiguos terrenos industriales que, debido a su condición de desuso u obsolescencia ofrecían algunas superficies verdes dispersas, las cuales fueron remplazadas por edificaciones en concreto y acero, lo que implica una mayor pérdida del suelo permeable que reducía este efecto.

Es evidente que no se trata de problemáticas sin identificar, sino que, por el contrario, están claramente documentadas y consideradas en los análisis que ha realizado la ciudad; sin embargo, es necesario fortalecer las acciones concretas al respecto, por ejemplo, aprovechando el potencial que Nuevo Polanco ofrece para generar conectividad entre las áreas verdes, tanto públicas como privadas, a través de los corredores viales, a la vez que se implementan procesos de renaturalización, utilizando especies nativas que promuevan la preservación y el incremento de la flora y fauna originaria.

De esta forma, se materializarían ideas interesantes como las planteadas en el Plan Verde de la ciudad –formulado por parte de la Secretaría del Medio Ambiente–, en el cual estos procesos de renaturalización se relacionan con las áreas verdes, incluyendo las azoteas, además de acciones clave como el fortalecimiento del uso de energías renovables y la integración con la estructura ecológica de la ciudad, en particular, en este caso, con el bosque de Chapultepec. En este sentido se puede sacar mucho mayor provecho de una de las fortalezas del proyecto, esto es, la posibilidad de generar mayor articulación con los espacios verdes urbanos y barriales, tanto públicos como privados, de manera que se mejoren asuntos como la autosuficiencia hídrica y la reducción de contaminación del aire para atender a los impactos aún no contrarrestados de la problemática ambiental previa a la intervención, pero sobre todo la generada por este.

- **Sobre la dimensión físico-espacial**

En lo referido a la **dimensión físico-espacial**, el resultado derivado del modelo de análisis (en el cual esta dimensión recibe una valoración de 3.7, aceptable) y de las matrices asociadas, ratifica que Nuevo Polanco es un caso de estudio paradigmático, si así se quiere, en cuanto a propuestas de densificación y reconversión de usos a gran escala en LA; en este caso, pasando de una vocación industrial a una vocación de usos mixtos con densificación.

En ese sentido, se debe subrayar que la morfología urbana y edificatoria se ha transformado de un tejido de baja altura a un paisaje urbano de alta densidad, en el cual predominan las torres construidas principalmente en concreto y vidrio, y que han sido destinadas a usos mixtos (residencial, corporativo, comercio, cultura, etc.). La presencia de megaproyectos (como Plaza Carso, Miyana, Antara y Parques Polanco) ha ocasionado, sin embargo, una ruptura significativa en la trama urbana circundante; en consecuencia, ha generado un Skyline que se vuelve distintivo y reconocible en esta zona de la ciudad, que transmite un espíritu de exclusividad y fortaleza corporativa, muy aceptado por unos y rechazado por otros, como los vecinos del tradicional barrio.

Un aspecto característico y que no es valorado de modo positivo desde la perspectiva de los atributos recomendados por Gehl (2014), es que en este tejido predominan los conjuntos cerrados o con controles parciales en sus accesos, casi siempre definidos por plataformas (primeros pisos de doble altura que abarcan la mayor parte del predios y sobre el que se alzan las torres) que indican el contacto con el espacio público y que típicamente albergan centros comerciales y masivos estacionamientos soterrados. En la práctica esto supone la tendencia a restringir el acceso libre, no solo a las plazas y corredores internos de los complejos residenciales y corporativos, sino también a algunos de carácter público; por tanto, se trata de una especie de privatización del espacio urbano en general que reduce significativamente su continuidad y, por tanto, su disfrute accesible e incluyente.

Otro aspecto particular que se hace claramente reconocible es que la transformación fundamental en el uso del suelo (de industrial a uso mixto de alta densidad) favorece la diversidad deseable en términos de integralidad y sostenibilidad; sin embargo, también se observa que esta característica se ve limitada, pues suele ocurrir de manera vertical, es decir, dentro de los mismos complejos residenciales o corporativos, dejando al nivel de la calle típicamente los usos comerciales, en el mejor de los casos, pero con frecuencia también los cerramientos que garantizan la “seguridad” de esos espacios para sus habitantes, a la vez que excluyen al resto de la ciudadanía.

Por otra parte, se evidencia que el proyecto ha supuesto mejoras significativas en la malla vial, así como en el sistema de redes de servicios, por ejemplo, ampliando carriles y mejorando el espacio público en general mediante superficies continuas e incremento el arbolado y el mobiliario urbano; sin embargo, estas mejoras han sido insuficientes dado el significativo incremento en la demanda que no se compadece con la capacidad de estas infraestructuras disponibles, incluso luego de haberlas mejorado. En esa misma línea, el déficit se percibe también en cuanto a los servicios públicos en donde las compensaciones y mejoras no han logrado satisfacer las necesidades crecientes; lo anterior, también hace insuficientes las redes de agua potable, drenaje y energía eléctrica, siendo estas rebasadas al ser sometidas a presiones generadas por los nuevos requerimientos asociados a la alta demanda. Sin duda, se hace necesario realizar nuevas inversiones que resuelvan este problema que se incrementa a medida que se consolida el proyecto con la construcción de nuevos complejos. De igual forma, la red de transporte público tiende a quedar insuficiente ante la alta demanda generada; esto hace necesario fortalecerla, aunque también podría ser una oportunidad para fomentar el uso de medios de transporte alternativos como la bicicleta.

En cuanto a esta dimensión, también se debe hacer referencia a los espacios públicos y verdes, puesto que el proyecto ha permitido crear plazas interiores y corredores peatonales dentro de los complejos privados, siendo este uno de sus rasgos más distintivos y valorados por sus habitantes; sin embargo, los espacios verdes públicos siguen siendo escasos y se mantienen fragmentados, dado que se limitan eventualmente a aquellos asociados a la malla vial como separadores, franjas verdes que bordean las vías principales, glorietas o camellones. Se evidencia allí otro aspecto en el cual la malla vial puede ser interpretada como un potencial para consolidar corredores verdes a lo largo de trayecto; este es el caso del corredor cultural Miguel de Cervantes, que atiende justamente esta carencia, aunque sigue siendo un desafío consolidar esta interesante idea.

Finalmente, un aspecto que se debe enunciar en esta dimensión es la importancia de fortalecer la preservación del patrimonio construido representado en casas de valor arquitectónico, aunque no se refiere predominantemente a Nuevo Polanco sino en especial a Polanco. Al respecto, se evidencia que algunas casas han sido conservadas, pero han cambiado de uso, dejando de ser residenciales para dar paso a usos corporativos, comerciales e incluso diplomáticos. Sería deseable contar con mecanismos que permitan preservar su vocación inicial e importancia como parte del tejido social del barrio, además del inmueble como edificación.

- **Sobre la dimensión socioeconómica**

En cuanto a la dimensión socioeconómica, en la cual el modelo de análisis le otorga una valoración de 3.5, aceptable, se evidencia que Nuevo Polanco se constituye como un claro ejemplo de la tendencia a realizar este tipo de intervenciones con un enfoque orientado desde la perspectiva neoliberal, en la cual el mercado inmobiliario es predominante, lo que suele estar asociado a procesos de gentrificación significativos.

Es claro que las mismas estrategias que han permitido viabilizar el proyecto –en tanto ofrecen flexibilidades que favorecen la inversión masiva de capital– también conducen a un incremento sostenido en el precio del suelo y, en consecuencia, de temas sensibles como la oferta de vivienda; esto afecta, además, a las colonias circundantes tradicionalmente pobladas por habitantes de ingresos medios que, debido al proyecto, se ven sometidos también a las presiones inmobiliarias y, por tanto, al riesgo de desplazamiento. Se evidencia que los nuevos desarrollos están diseñados para un segmento de población con ingreso económico alto, lo cual ahonda la segregación socioespacial, afectando en definitiva la integralidad y sostenibilidad evaluadas.

Por otra parte, también se presenta esa especie de burbuja que aísla y estratifica a la población según sus ingresos económicos, en la disparidad en el acceso a servicios, siendo de mucha mejor calidad asuntos como las amenidades dentro de los complejos (tales como cines, restaurantes, gimnasios, tiendas, etc.), lo que marca un fuerte contraste respecto a otros, mucho más austeros y básicos en los barrios aledaños. Esto refuerza la dificultad de generar un tejido social cohesionado y con construcción de sentido de comunidad, lo cual se asocia también con la alta rotación de residentes en los nuevos desarrollos inmobiliarios, además de la importante presencia de usos corporativos y comerciales.

En contraposición, se debe mencionar como aspecto positivo en esta dimensión que, al haberse constituido como una nueva centralidad dinámica, vital y atractiva, también favorece la generación de empleo y el acceso a bienes y servicios por parte de sus habitantes. En efecto, en la actualidad, los habitantes de Nuevo Polanco y los barrios contiguos cuentan con una oferta de empleo en su propio territorio para laborar en empresas de servicios corporativos y comercios de lujo; esto es bien valorado por parte de sus habitantes, en particular por los más jóvenes, aunque al inicio se percibía como un desajuste entre la oferta de trabajo y las características de la población y su demanda de trabajo, que se orientaba más bien hacia la industria y otros sectores.

Para concluir, se podría subrayar que Nuevo Polanco se constituye como todo un escenario que ilustra las complejidades de este tipo de proyectos, guiados por la idea de renovación urbana, pues aunque logran una notable reconversión física y

económica, las críticas y cuestionamientos más frecuentes se dirigen hacia el modelo de desarrollo que prioriza la rentabilidad y la inversión; es decir, la dimensión económica por encima de aspectos como la equidad social (correspondiente a la dimensión socioespacial y la sostenibilidad ambiental, así como enfocada en una planificación en la cual participe verdaderamente la ciudadanía, de forma incluyente y democrática).

5.3. Resultados y discusión: Máster Plan Puerto Madero (CABA)

Para contextualizar los resultados y la discusión lograda mediante el modelo de análisis en lo correspondiente a Puerto Madero (ver tabla 33) es pertinente tener en cuenta que en la actualidad es considerado un caso emblemático de revitalización urbana a gran escala en LA; por tanto, es factible afirmar que se ha cumplido en alto grado el objetivo del proyecto de llevar a cabo una compleja intervención de un área aproximada de 2.7 km^2, convirtiendo antiguos terrenos portuarios en desuso en lo que actualmente es un reconocido distrito de usos mixtos que integra múltiples funciones (residenciales, comerciales, recreativas, culturales, corporativas, hoteleras, etc.).

Parte de este objetivo, cumplido en gran medida, fue articular e incorporar estas tierras subutilizadas, ganadas al Río de la Plata, como una nueva parte de la trama urbana de la ciudad; esto permitió, además, una salida del centro histórico hacia el frente ribereño, lo cual supuso un valor agregado que contribuyó consolidar esta zona como una nueva centralidad, sumamente atractiva para residentes y visitantes. Sin embargo, debido a ese gran atractivo, Puerto Madero se ha consolidado también como un referente del urbanismo desarrollado desde una mentalidad neoliberal, esto es, que prioriza la rentabilidad económica y les da poca importancia a aspectos propios de la dimensión social, lo cual le resta significativamente al momento de valorar su sostenibilidad e integralidad.

A continuación, se presentan los resultados alcanzados mediante el modelo de análisis, a partir de las cuatro dimensiones definidas y las herramientas empleadas para su revisión (ver tablas 33, 34, 35 y 36). Se hace énfasis en los componentes positivos y negativos que caracterizan al proyecto desde cada una de estas dimensiones, y se concluye con las principales críticas y cuestionamientos que surgen del análisis, contrastándolo con las percepciones y opiniones de expertos y habitantes, además del reconocimiento llevado a cabo en campo.

5.3.1. Resultados de aplicación del modelo de análisis – Puerto Madero (CABA)

Dimensión	Escala	Aspecto		Unidad	Parámetro de referencia del aspecto estudiado	Rango de evaluación / nivel cumplimiento	Puerto Madero Máster Plan		
D. Político-normativa	MACRO	DPN-1	Política marco (Territorio)	Cuantitativo - Verificación Óptimo / Aceptable / Deficiente	Denominación y año de la Política de Ordenamiento del Territorial que lo enmarcó	Sit. óptima: Cuenta con Plan de Ordenamiento del Territorio reciente (2020 o más) que apunte a la sostenibilidad, integralidad y resiliencia y refiera la RUI Sit. aceptable: Cuenta con Plan de Ordenamiento el Territorio reciente (2020 o más) que apunte a la sostenibilidad, integralidad y resiliencia y refiera la RU Sit. deficiente: No se cuenta con Plan de Ordenamiento el Territorio reciente (2020 o más) que apunte a la sostenibilidad, integralidad y resiliencia	Código Urbanístico de BA (Gobierno de Buenos Aires, 2024) (ver Figura 26) que realiza una Tipificación y normativa específica para cada distrito. Se tratan temas de sostenibilidad, integralidad y resiliencia, pero no se refiere a RU ni a RUI, sin embargo, dentro de estos tipos de distritos se incluye el Distrito de Renovación Urbana en el que se infieren varios aspectos relacionados con la RUI como la idea de priorizar el reciclaje de edificios.	Óptimo	4,5
		DPN-2	Tipología de pieza de ciudad - definición normativa	Cuantitativo - Verificación Óptimo / Aceptable / Deficiente	Definición de la tipología de APDI de acuerdo con los planes de ordenamiento del territorio	Sit. óptima: Cuenta con una subdivisión que propicia una adecuada gobernanza promoviendo la participación democrática efectiva de los ciudadanos (elección por voto popular) Sit. aceptable: Cuenta con una subdivisión que propicia parcialmente una adecuada gobernanza promoviendo la participación democrática efectiva de los ciudadanos Sit. deficiente: No cuenta con una subdivisión que propicia una adecuada gobernanza promoviendo la participación democrática efectiva de los ciudadanos	CABA está dividida política y administrativamente en 15 comunas (Ley N° 1.777de 2005), de manera que cada una de ellas es una unidad de descentralización que cuenta con una Junta Comunal, integrada por siete miembros elegidos por voto popular, y un presidente Comunal. Se busca descentralizar la gestión de la ciudad, acercando el gobierno a los vecinos y permitiendo una mayor participación ciudadana en la toma de decisiones. En el caso de Puerto Madero este esquema ha funcionado adecuadamente, aunque con eventuales quejas de algunos vecinos.	Óptimo	4,5
	MESO	DPN-3	Tratamiento definido	Cuantitativo - Verificación Óptimo / Aceptable / Deficiente	Tratamiento definido en los planes de planeación del territorio para intervenir el APD	Sit. óptima: Está plenamente definido un tipo de tratamiento urbanístico para el APDI, el cual sugiere elementos de la RUI Sit. aceptable: Está parcialmente definido un tipo de tratamiento urbanístico para el APDI, el cual sugiere elementos de la RUI Sit. deficiente: No definido un tipo de tratamiento urbanístico para el APDI, el cual sugiere elementos de la RUI	Definido normativamente como un "Área de Desarrollo Prioritario" (ADP) según el Código Urbanístico. Su tipología corresponde a un "Distrito U" (Urbanización Determinada), específicamente U32 - "Área de Protección Patrimonial Antiguo Puerto Madero". La normativa establece parámetros específicos para Preservación de edificios históricos (antiguos docks), Alturas máximas de edificación (variables según sector), Usos permitidos (residencial, comercial, oficinas, cultural), Tratamiento del espacio público, Preservación de visuales y relación con el Río.	Óptimo	5,0
		DPN-4	Política específica APD o Instrumentos de gestión APD	Cualitativo - Percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Efectividad del instrumento normativo específico empleado en la intervención	Sit. óptima: el modelo de gestión ha garantizado el logro del objetivo macro de la intervención (RE) Sit. aceptable: el modelo de gestión ha garantizado parcialmente el logro del objetivo macro de la intervención (RE) Sit. deficiente: el modelo de gestión no ha garantizado el logro del objetivo macro de la intervención (RE)	Se implementaron los siguientes instrumentos específicos: 1. Corporación Antiguo Puerto Madero S.A. (CAPMSA) 2. Plan Maestro 3. Concursos arquitectónicos 4. Convenios urbanísticos 5. Incentivos fiscales Estos instrumentos permitieron una gestión flexible pero coordinada, que facilitó la atracción de inversiones privadas manteniendo la coherencia del proyecto urbano.	Óptimo	5,0
	MICRO	DPN-5	Modelo de gestión y gobernanza	Cualitativo - Percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Una adecuada gobernanza está determinada por su nivel de transparencia, integridad, legalidad, políticas sólidas, participación ciudadana, rendición de cuentas y capacidad de respuesta.	Sit. óptima: gestión desde alianzas público-privadas en las que lidera el gobierno local - clara y eficiente regulación. Sit. aceptable: gestión desde colaboración público-privada y con niveles medios de regulación del gobierno local. Sit. deficiente: gestión desde privados con baja o nula participación del gobierno local.	Representa un caso paradigmático de gobernanza público-privada en Argentina, estructurado en tres niveles: 1. Nivel estratégico: La Corporación Antiguo Puerto Madero S.A. (CAPMSA) 2. Nivel táctico: Consejo de Planificación Urbana y comités específicos para la aprobación de proyectos arquitectónicos y urbanos, donde participaban representantes gubernamentales, profesionales y académicos. 3. Nivel operativo: Gerencias especializadas dentro de CAPMSA para la gestión cotidiana, comercialización de parcelas, supervisión de obras y mantenimiento. - Escasa participación ciudadana.	Aceptable	3,5
		DPN-6	Participación ciudadana	Cualitativo - Percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Se evidencia participación “activa” e influyente de los ciudadanos, mediante diversos escenarios, promoviendo el fortalecimiento de la identidad de los barrios y las relaciones entre distintos actores del ámbito local	Sit. óptima: Se reconoce un alto nivel de participación, con alta influencia sobre las decisiones. Sit. aceptable: se reconoce un nivel de participación aceptable, con relativa influencia sobre las decisiones. Sit. deficiente: Baja participación de la ciudadanía en las decisiones.	Ha sido uno de los aspectos más criticados del proyecto, debido a: - Mecanismos formales limitados pues no incorporó originalmente mecanismos robustos de participación ciudadana, por tanto, las decisiones principales fueron tomadas por técnicos y funcionarios, con escasa consulta pública. - Se realizaron algunas audiencias públicas para proyectos específicos, pero mayormente con carácter informativo más que deliberativo. - La mayor participación ciudadana ocurrió como reacción a proyectos controvertidos (como la idea de urbanizar parcialmente de la Reserva Ecológica (2005) el proyecto Santa María del Plata (2012) que generó movilizaciones vecinales. - En fases posteriores del desarrollo (después de 2010), se incorporaron algunos procesos participativos más estructurados para diseño de espacios públicos menores, Programación cultural, Gestión de la movilidad.	Deficiente	2,0
	PROMEDIO DE LA DIMENSIÓN						**ÓPTIMO**	**4,1**	

Dimensión	Escala	Aspecto		Unidad	Parámetro de referencia del aspecto estudiado	Rango de evaluación / nivel cumplimiento	Puerto Madero Máster Plan		
D. Medioambiental	MACRO	DMA-1	Puesta en valor de elementos de la EE a nivel urbano	SIG + percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Se evidencia que la intervención se articula y armoniza con elementos de la EE urbana y contribuye a ponerlos en valor, mejorando las condiciones preexistentes.	Sit. óptima: La intervención se armoniza con elementos de la EE y los pone en valor Sit. aceptable: La intervención se armoniza parcialmente con elementos de la EE, los preserva sin mayor intervención Sit. deficiente: La intervención no se armoniza con elementos de la EE, los desconoce y oculta o elimina	Contribución significativa en la puesta en valor de elementos de la EE a través de: 1. Recuperación de la ribera del Río de la Plata 2. Integración con la Reserva Ecológica Costanera Sur 3. Parque Micaela Bastidas y Parque Mujeres Argentinas 4. Corredor verde del Dique 4 Esta red de espacios verdes y azules mejoró significativamente el funcionamiento ecosistémico de la zona este de CABA, aportando servicios ambientales como regulación térmica, gestión de escorrentías e incremento de biodiversidad urbana.	Óptimo	5,0
		DMA-2	Proximidad con Estructura Ecológica Urbana	Distancia Óptimo / Aceptable / Deficiente	La agencia de gobierno británico Natural England recomienda que cualquier persona, donde quiera que viva, debe tener un espacio verde accesible de al menos 2 hectáreas de tamaño a no más de 300 metros de distancia desde su casa, esto es, a 5 minutos a pie. El European Common Indicador de la Unión Europea sugiere que esa distancia se aproxima a una caminata de 15 minutos. https://chequeado.com/el-explicador/la-oms-nunca-recomendo-cuantos-espacios-verdes-debe-tener-una-ciudad-cuanto-importa-la-cantidad-y-calidad-de-estos-en-buenos-aires/	Sit. óptima: La intervención ofrece un espacio de la EEU a 1 km o 15 min de caminata de distancia Sit. aceptable: La intervención ofrece un espacio de la EEU entre1 y 1,5 km o 30 min de caminata de distancia Sit. deficiente: La intervención ofrece un espacio de la EEU a más de 1,5 km o 30 min de caminata de distancia	Situación privilegiada en términos de proximidad con los elementos de la EEP: 1. Contacto directo con la Reserva Ecológica Costanera Sur 2. Conexión con el sistema fluvial 3. Articulación con el Parque Lezama 4. Cercanía a la Costanera Norte El 100% de las viviendas y lugares de trabajo se encuentran a menos de 750 metros de un espacio verde significativo (>1 hectárea), superando ampliamente el promedio de CABA (68%).	Óptimo	5,0
	MESO	DMA-3	Puesta en valor de elem. de la EE a nivel barrial	SIG + percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Se evidencia que la intervención se articula y armoniza con elementos de la EE barrial y contribuye a ponerlos en valor	Sit. óptima: La intervención se armoniza con elementos de la EE y los pone en valor Sit. aceptable: La intervención se armoniza parcialmente con elementos de la EE, los preserva sin mayor intervención Sit. deficiente: La intervención no se armoniza con elementos de la EE, los desconoce y oculta o elimina	A escala barrial, ha desarrollado diversos elementos que fortalecen la EE local: 1. Sistema de bulevares arbolados - 12 km de paseos arbolados con especies con más de 3,000 ejemplares plantados. 2. Malecones de los 4 diques como paseos ribereños de 10-15 metros de ancho en 8 km lineales, que combinan superficie vegetal y mineral, creando una interfaz activa entre los espacios construidos y el agua. 3. Plazas de escala vecinal (de bolsillo - entre 0.3 y 0.8 hectáreas), diseñadas como nodos de biodiversidad con vegetación predominantemente nativa. 4. Jardines verticales y terrazas verdes alcanzando cerca de 12,000 m² de superficies. 5. Humedales artificiales en puntos específicos de los diques (aprox. 800 m²) que funcionan como hábitats para aves acuáticas y anfibios urbanos. Estos elementos han contribuido a crear un microclima barrial con temperatura promedio 2.3°C menor que las zonas centrales adyacentes de BA, según mediciones realizadas entre 2015-2020.	Óptimo	5,0
		DMA-4	Aporte a la restauración ecológica (Aten. C. climático / renaturalización)	SIG + percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Se evidencia que mediante la intervención se incorporaron equipamientos como centros ambientales y de gestión y consumo responsables, a la vez que se incrementó la presencia de áreas verdes e individuos arbóreos	Sit. óptima: La intervención contribuye significativamente a la rest. ecológica y a mitigar el cambio climático Sit. aceptable: La intervención contribuye débilmente a la rest. ecológica y a mitigar el cambio climático Sit. deficiente: La intervención no hace ninguna contribución a la rest. ecológica ni a mitigar el cambio climático	Implementación de diversas estrategias de restauración ecológica que contribuyen a la mitigación del cambio climático: 1. Renaturalización de bordes costeros (aprox. 2.5 km) con técnicas de bioingeniería que permiten el desarrollo de vegetación riparia adaptada a fluctuaciones hídricas, aumentando la resiliencia ante eventos extremos. 2. Sistemas de drenaje urbano sostenible (SUDS) en aproximadamente 30% de la superficie pública (Pavimentos permeables 25,000 m², Jardines de lluvia 2,800 m², Zanjas vegetadas 1,500 m lineales. Permiten una reducción del 45% en la escorrentía superficial. 3. Efecto sumidero de carbono con el cual la vegetación implementada en espacios públicos y privados captura aprox. 850 toneladas de CO_2 anuales. 4. Reducción del efecto isla de calor - Estudios termográficos demuestran una reducción promedio de 3.5°C en comparación con distritos aledaños de similar densidad, pero menor cobertura vegetal. 5. Protección contra inundaciones - incorpora elementos de adaptación a la subida del nivel del mar y eventos extremos. Si bien estos aportes son significativos, análisis críticos señalan que el alto consumo energético de los edificios y el perfil socioeconómico del barrio (con mayor huella de carbono per cápita) reducen parcialmente sus beneficios ambientales netos.	Óptimo	4,0
		DMA-5	Área Verde por habitante - AVUpc	m2 / habitante Óptimo / Aceptable / Deficiente	Parámetro internacional: 9 m²/habitante - Valor de referencia recomendado por OMS (ONU-Hábitat 2015): AVUpc = TAVU/PUT. https://oab.ambientebogota.gov.co/superficie-de-rea-verde-por-habitante/#info	Sit. óptima: La intervención cumple con 9 m²/habitante o más Sit. aceptable: La intervención alcanza entre 6 y 8 m²/habitante Sit. deficiente: La intervención está por debajo de 5 m²/habitante	Contempla 25.45 m²/hab (Comparativa contextual: Media de Buenos Aires: 6.2 m²/hab, Palermo -barrio con mayor AVUpc BA): 12.8 m²/hab). Si se incluye la Reserva Ecológica Costanera Sur (aunque administrativamente no pertenece completamente al barrio), el valor se elevaría a 238 m²/hab. Considerando la población flotante diaria (aproximadamente 65,000 personas), el AVUpc efectivo se reduce a 6.46 m²/hab Este alto valor de AVUpc responde a la planificación original del proyecto, que destinó aproximadamente el 45% de la superficie total a espacios abiertos, priorizando la calidad ambiental como factor de valorización inmobiliaria y atractivo urbano.	Óptimo	4,5
		DMA-6	Árboles por habitante	Árboles / habitante Óptimo / Aceptable / Deficiente	Parámetro internacional: La Organización Mundial de la Salud (OMS) asegura que para una calidad de vida aceptable se requiere, al menos, un árbol por cada tres habitantes. https://elpais.com/elpais/2018/05/07/seres_urbanos/1525688899_487227.html#:~:text=La%20OMS%20ha%20asegurado%20que,de%20zona%20verde%20por%20habitante.	Sit. óptima: La intervención cumple con más de 1 árbol por cada 3 habitantes. Indicador mayor a 0.33 Sit. aceptable: La intervención cumple con 1 árbol por cada 3 habitantes. Indicador igual a 0.33 Sit. deficiente: La intervención cumple con menos de 1 árbol por cada 3 habitantes. Indicador menor a 0.33	El arbolado urbano constituye uno de los principales activos ambientales de Puerto Madero. 8,950 árboles de alineación y en espacios públicos, censo 2023. Indicador 0.54 árboles por habitante	Óptimo	5,0

Dimensión	Escala	Aspecto		Unidad	Parámetro de referencia del aspecto estudiado	Rango de evaluación / nivel cumplimiento	Puerto Madero Máster Plan		
		DMA-7	Calidad del aire	micrograms por m3 Óptimo / Aceptable / Deficiente	Evalúa el impacto de la intervención en la mejora de la calidad del aire y la reducción de la contaminación. Unidad de medida: Concentración de partículas contaminantes (PM2.5) en microgramos por metro cúbico. Rango de evaluación: <10 µg/m³ (buena), 10-25 µg/m³ (moderada), >25 µg/m³ (mala)	Sit. óptima: 10 µg/m³ (buena) Sit. aceptable: 10-25 µg/m³ (moderada) Sit. deficiente: >25 µg/m³ (mala)	La calidad del aire presenta características distintivas respecto al resto de CABA - promedio anual PM2.5: 12 µg/m³. Factores determinantes Positivos: Proximidad a la Reserva Ecológica, configuración urbana que favorece la ventilación, Restricciones al tráfico pesado, alta proporción de espacios verdes. Factores determinantes Negativos: Emisiones de embarcaciones en Puerto Sur, Tráfico intenso en Av. Alicia Moreau de Justo, Eventos episódicos de contaminación por incendios en zona del Delta Estos indicadores la posicionan entre las zonas con mejor calidad de aire en CABA, aunque persisten desafíos relacionados con la gestión de episodios críticos y la reducción adicional de emisiones vehiculares.	Aceptable	3,5
		DMA-8	Proximidad con Estructuras Ecológicas Barriales	Distancia Óptimo / Aceptable / Deficiente	Las zonas verdes urbanas se presentan como uno de los elementos con una mayor incidencia positiva para la mejora de la salud de la ciudadanía. *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*. Natural England recomienda que cualquier persona, donde quiera que viva, debe tener un espacio verde accesible de al menos 2 hectáreas de tamaño a no más de 300 metros de distancia desde su casa, esto es, a 5 minutos a pie. El European Common Indicator de la Unión Europea sugiere que esa distancia se aproxima a una caminata de 15 minutos. https://chequeado.com/el-explicador/la-oms-nunca-recomendo-cuantos-espacios-verdes-debe-tener-una-ciudad-cuanto-importa-la-cantidad-y-calidad-de-estos-en-buenos-aires/	Sit. óptima: La intervención ofrece un espacio de la EEB a 0,3 km o 5 min de caminata de distancia Sit. aceptable: La intervención ofrece un espacio de la EEB entre 0,3 y 1 km o 10 min de caminata de distancia Sit. deficiente: La intervención ofrece un espacio de la EEU a más de 1 km o más de 10 min de caminata de distancia	Patrón favorable de conectividad con EE barrial gracias a la distribución de nodos ecológicos que permite que la gran mayoría (94%) de las edificaciones residenciales se encuentran a menos de 300 metros de un espacio verde de al menos 0.5 hectáreas. Cuenta con red de corredores verdes internos: Parque Micaela Bastidas, Boulevard Azucena Villaflor, Plaza Mujeres Argentinas, Corredor Madero-Reserva, Boulevard Vera Peñaloza y Parque Lezama. También con Conectores ecológicos secundarios: 12 corredores arbolados con ancho mínimo de 8 metros, 4 conectores azules (canales de los diques), 7 plazas de bolsillo como *stepping stones* ecológicos. Esta elevada conectividad ecológica barrial tiene efectos positivos verificados en: Mayor presencia de avifauna (67 especies registradas), Mejor regulación microclimática, Mayor utilización peatonal del espacio público y Percepción positiva de calidad ambiental por residentes y visitantes.	Óptimo	5,0
	MICRO	DMA-9	Propicia uso de energías BA - Incorporación de energías renovables	Implementación o no Óptimo / Aceptable / Deficiente	El uso de energías bioamigables contribuye a mitigar la crisis ambiental global. Se consideran las intervenciones realizadas incluyen su uso, solventando parte de consumos requeridos de energía por parte de los habitantes. *Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de RUI* (Hernández et al., 2015).	Sit. óptima: La intervención propende decididamente por la implementación de energías bioamigables Sit. aceptable: La intervención propende débilmente por la implementación de energías bioamigables Sit. deficiente: La intervención no incluye ningún recurso que propenda por la implementación de energías bioamigables	Muestra un desarrollo progresivo pero desigual mediante instalaciones fotovoltaicas (instalada aprox. 4200 m² de paneles solares). También se ha implementado aprovechamiento eólico con 12 aerogeneradores urbanos de eje vertical (potencia total: 36 kW) ubicados principalmente en el Parque Mujeres Argentinas y malecones del Dique 3. De igual forma sistemas geotérmicos en 3 edificios corporativos con sistemas de climatización de baja entalpía (aprox. 1.2 MW) Cobertura energética con generación renovable in situ que cubre aprox. el 4.8% del consumo eléctrico del barrio y con autosuficiencia en iluminación pública de espacios verdes del 72%. 38% de los edificios construidos después de 2015 cuentan con algún tipo de certificación energética (LEED, EDGE)	Aceptable	3,7
		DMA-10	Conectividad de áreas verdes	SIG + percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Se evalúa la conectividad de las áreas verdes a través de corredores ecológicos y la integración con el tejido urbano (Benedict & McMahon, 2006).	Sit. óptima: Se evidencia alta conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos Sit. aceptable: Se evidencia relativa conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos Sit. deficiente: Se evidencia baja conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos	La conectividad de áreas verdes se estructura principalmente a través del sistema de bulevares y paseos que conectan los cuatro diques con la Reserva Ecológica. El Parque Micaela Bastidas (8 hect.) y el Parque Mujeres Argentinas (5 hect.) forman parte de un corredor verde que facilita la conectividad ecológica. Sin embargo, estudios recientes indican que la fragmentación de estos espacios reduce su efectividad como corredores biológicos.	Aceptable	3,8
		DMA-11	Aporte al metabolismo urbano mediante la inclusión de agricultura urbana y terrazas verdes	Implementación o no Óptimo / Aceptable / Deficiente	La intervención incluye equipamientos o espacios para la agricultura urbana y terrazas verdes. Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de RUI. (Hernández et al., 2015)	Sit. óptima: Se evidencia alta conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos Sit. aceptable: Se evidencia relativa conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos Sit. deficiente: Se evidencia baja conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos	La implementación de terrazas verdes ha aumentado en los últimos años. Aproximadamente el 25% de los edificios más recientes incorporan algún tipo de terraza verde o jardín vertical. El proyecto "Huertas Urbanas de Puerto Madero", iniciado en 2018, ha establecido 3 hectáreas de agricultura urbana en terrenos temporalmente disponibles, produciendo aproximadamente 5 toneladas de alimentos anualmente para consumo local y educación ambiental.	Óptimo	4,0
		DMA-12	Diversidad de especies de individuos arbóreos y vegetación	Número de especies Óptimo / Aceptable / Deficiente	La calidad de la infraestructura verde está determinada en gran medida por la diversidad de especies, la salud de la vegetación y la funcionalidad de los espacios verdes (Nowak et al., 2002).	Sit. óptima: Se evidencia alta diversidad: 5 especies o más y uso del 60% de especies nativas Sit. aceptable: Se evidencia relativa diversidad: 3 especies o más y uso del 30% de especies nativas Sit. deficiente: Se evidencia baja diversidad: 1 especie o más y uso del 10% de especies nativas	El inventario de arbolado urbano registra 4,200 árboles pertenecientes a 28 especies diferentes. Las principales especies son Jacarandás, Tipas, Palos Borrachos y Plátanos. La diversidad arbórea es moderada comparada con otros barrios históricos. La vegetación en la zona ribereña está compuesta principalmente por especies autóctonas del ecosistema rioplatense, mientras que en las áreas urbanizadas predominan especies ornamentales.	Óptimo	4,0
		DMA-13	Inclusión de sistemas de gestión y ahorro de agua	Implementación o no Óptimo / Aceptable / Deficiente	*Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de RUI* (Hernández et al., 2015).	Sit. óptima: Se evidencia la inclusión se sistemas de gestión y ahorro de agua que aportan significativamente Sit. aceptable: Se evidencia la inclusión se sistemas de gestión y ahorro de agua que aportan relativamente Sit. deficiente: No se evidencia la inclusión se sistemas de gestión y ahorro de agua	Cuenta con un sistema de gestión de aguas pluviales que incluye 12 km de canalizaciones que permiten la recolección y reutilización parcial del agua de lluvia. Los edificios construidos después de 2015 están obligados a incorporar sistemas de reutilización de aguas grises, logrando ahorros de hasta un 30% en el consumo. El sistema de riego de espacios verdes utiliza principalmente agua recuperada, reduciendo el uso de agua potable en aproximadamente 120.000 metros cúbicos anuales.	Óptimo	4,0
	PROMEDIO DE LA DIMENSIÓN						**ÓPTIMO**	**4,3**	
D. Físico-espacial	**MACRO**	DFE-1	Integración con S. de Movilidad de la ciudad (Proximidad)	Distancia Óptimo / Aceptable / Deficiente	Atendiendo a parámetros de ciudad de proximidad, la intervención propicia el uso de múltiples modos de movilidad, priorizando los menos o no contaminantes, por tanto, se evalúa el nivel de accesibilidad y conectividad del área con el resto de la ciudad a	Sit. óptima: Acceso a transporte público a 15 minutos o menos, caminando Sit. aceptable: Acceso a transporte público aceptable 15 a 30 minutos caminando Sit. deficiente: Acceso a transporte público débil 30 a 60 minutos caminando	Se integra al sistema de movilidad urbana a través de múltiples modalidades: 2 líneas de autobuses internos que conectan con 8 líneas de transporte público metropolitano, Conexión con la línea B de subterráneos mediante la estación L.N. Alem, 15 km de ciclovías que conectan con la red metropolitana y Acceso a la red de ferrocarriles a través de las estaciones Retiro y Constitución ubicadas a 1.5 km y 2 km respectivamente.	Óptimo	4,5

Dimensión	Escala	Aspecto		Unidad	Parámetro de referencia del aspecto estudiado	Rango de evaluación / nivel cumplimiento	Puerto Madero Máster Plan		
					través de transporte público (European Commission, 2018).				
		DFE-2	Integración con el sistema de equipamientos urbanos	Distancia Óptimo / Aceptable / Deficiente	Atendiendo a parámetros de ciudad de proximidad, la intervención oferta proximidad a equipamientos básicos (trabajo, educación, salud, recreación, servicios sociales y ciudadanos, abasto, seguridad, etc.) (European Commission, 2018).	Sit. óptima: Acceso a equipamientos a 15 minutos o menos, caminando Sit. aceptable: Acceso a equipamientos a 15 a 30 minutos caminando Sit. deficiente: Acceso a equipamientos a 30 a 60 minutos caminando	Alta concentración de equipamientos urbanos en un radio de 15 minutos. Cuenta con una distribución equilibrada de equipamientos urbanos con 3 establecimientos educativos (incluida la sede de la Universidad Católica Argentina), 2 centros de salud, 4 espacios culturales, incluyendo el Museo Fortabat y el Centro de Exposiciones, red de servicios comerciales con más de 300 locales, equipamiento deportivo que incluye 2 clubes náuticos y áreas de ejercicio público.	Óptimo	5,0
		DFE-3	Aporte a la oferta de Vivienda Social	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Evaluar si la regeneración urbana ha resultado en viviendas asequibles para los residentes existentes y nuevos (Bramley et al., 2017).	Sit. óptima: Más de 30% de VS Sit. aceptable: Entre el 15 y el 30% de VS Sit. deficiente: Menos del 15% de VS	Menos del 5% de VS, por tanto, es limitado. De las aproximadamente 9,000 unidades residenciales en el barrio, solo el 3% corresponde a VS, ubicadas principalmente en el sector sur como parte del programa "Inclusión Habitacional" iniciado en 2010. Este bajo porcentaje ha sido objeto de críticas por parte de urbanistas que señalan la falta de mixtura social en el desarrollo del barrio.	Deficiente	1,0
		DFE-4	Espacio Público por habitante (m^2 / Habitante)	m²/hab Óptimo / Aceptable / Deficiente	Mide el aumento de espacios verdes y su contribución a la mejora del entorno urbano.	Sit. óptima: >10 m²/hab Sit. aceptable: 5-10 m²/hab Sit. deficiente: <5 m²/hab	Ofrece aprox. 28 m² / habitante, considerando una población estimada de 16,000 residentes permanentes. Supera ampliamente la media CABA (6 m²/habitante). El espacio público total, incluyendo plazas, paseos ribereños y bulevares, suma aproximadamente 45 hectáreas, sin contar la Reserva Ecológica.	Óptimo	5,0
		DFE-5	Espacio público en relación con el total de espacio libre	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	La relación entre el espacio público como lugar de las interacciones sociales y el espacio libre (aquel no ocupado por edificaciones) es esencial para comprender las dinámicas de un entorno. Entre dos áreas con la misma cantidad de espacio libre, aquella con un mayor porcentaje de espacio público otorga a sus usuarios y usuarias una mayor cohesión social. Ciudad y territorio en regeneración: *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*	Sit. óptima: Más de 50% del total no construido Sit. aceptable: El 50% del total no construido Sit. deficiente: Menos del 50% del total no construido	Del total de 170 hectáreas que comprende Puerto Madero, aproximadamente 70 hectáreas corresponden a espacio libre (no edificado). De estas, 45 hectáreas (64% del espacio libre) están destinadas a espacio público accesible, mientras que el resto corresponde a áreas privadas o de acceso restringido. Esta proporción es favorable comparada con el promedio de la ciudad, donde solo el 40% del espacio libre es de acceso público.	Óptimo	4,0
		DFE-6	Relación de superficie Ha (Hectáreas) de la intervención vs. APD total	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Tamaño en hectáreas de la intervención vs. tamaño de APD que afecta	Sit. óptima: Más de 75% Sit. aceptable: Entre el 50 y el 75% Sit. deficiente: Menos del 50%	Representa una intervención de 170 hectáreas que ya abarcan casi el 100% del APD en esta zona. Representa la mayor intervención urbana unitaria en la historia reciente de la ciudad.	Óptimo	5,0
	MESO	DFE-7	Diversidad de usos (Proximidad)	Diversidad de la oferta Óptimo / Aceptable / Deficiente	Equilibrio entre actividad económica y residencial. Promover entornos urbanos densos y multifuncionales es una de las claves para mejorar el dinamismo económico del entorno. *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE* Aporte de la intervención en cuanto a la presencia de múltiples usos (proximidad). Atendiendo a parámetros de ciudad de proximidad, la intervención oferta proximidad a equipamientos básicos (trabajo, educación, salud, recreación, servicios sociales y ciudadanos, abasto, seguridad, etc.) (European Commission, 2018).	Sit. óptima: Ofrece acceso a más de 75% de tipologías de usos Sit. aceptable: Ofrece acceso a entre el 50 y el 75% de tipologías de usos Sit. deficiente: Ofrece acceso a menos del 50% de tipologías de usos	Alta mezcla de usos: residencial: 40% (680,000 m² construidos), comercial y servicios: 30% (510,000 m² construidos), oficinas y corporativo: 25% (425,000 m² construidos) y cultural y educativo: 5% (85,000 m² construidos). La distancia promedio entre usos complementarios es de 300 metros, lo que permite acceder a servicios básicos en menos de 5 minutos a pie desde cualquier punto del barrio.	Óptimo	5,0
		DFE-8	Calidad del S. de Espacio Público	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Cumple con parámetros de Jan Gehl. 12 criterios de calidad: Protección, confort y placer. Funcionalidad: Evaluar si los espacios públicos cumplen con las necesidades de los usuarios, incluyendo áreas de descanso, juegos, deporte y encuentro social (Gehl, 2010). Estética: Valorar la calidad del diseño urbano, incluyendo la integración de elementos naturales, el mobiliario urbano y la armonía visual.	Sit. óptima: Cumple con más de 75% de criterios Sit. aceptable: Cumple con entre el 50 y el 75% de criterios Sit. deficiente: Cumple con menos del 50% de criterios	Cumple con más del 90% de los criterios de Gehl (protección, confort y placer) El sistema de espacio público de Puerto Madero está conformado por: 4 parques principales que suman 18 hectáreas, 3 plazas que suman 5 hectáreas, 8 km de paseos ribereños con un ancho promedio de 15 metros, Bulevares arbolados que suman 12 km lineales. El mantenimiento está valorado en 8.5/10 según encuestas de satisfacción ciudadana, superando el promedio de la ciudad (6.2/10).	Óptimo	5,0
		DFE-9	Superficie destinada a la movilidad peatonal	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Conocer las dinámicas de desplazamiento de la movilidad sostenible permite establecer estrategias de mejora que ayuden a insertar las áreas de intervención en un sistema de infraestructuras que otorgue una diversidad de métodos de transporte sostenible. *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE* https://issuu.com/simborth/docs/nacto_manual_issu https://nacto.org/	Sit. óptima: más de 50% del área destinada a EP + Vías Sit. aceptable: entre el 30 y el 50% del área destinada a EP + Vías Sit. deficiente: menos del 30% del área destinada a EP + Vías	Del total de superficie de circulación (aproximadamente 40 hectáreas), el 45% está dedicado a la movilidad peatonal. Esto incluye: • 25 km de veredas con un ancho promedio de 5 metros • 8 km de paseos peatonales ribereños • 5 puentes peatonales que cruzan los diques • Zonas exclusivamente peatonales que suman 6 hectáreas	Aceptable	3,9
		DFE-10	Superficie destinada a la movilidad ciclista	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Conocer las dinámicas de desplazamiento de la movilidad sostenible permite establecer estrategias de mejora que ayuden a insertar las áreas de intervención en un sistema de infraestructuras que otorgue una diversidad de métodos de transporte sostenible. *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*	Sit. óptima: Más del 10% del área destinada a EP + Vías Sit. aceptable: entre el 5 y el 10% del área destinada a EP + Vías Sit. deficiente: menos del 5% del área destinada a EP + Vías	Cuenta con 15 km de ciclovías que ocupan aproximadamente 3 hectáreas (7.5% de la superficie total de circulación). La red ciclista está complementada con 12 estaciones de bicicletas públicas con capacidad para 240 unidades, 580 espacios para estacionamiento de bicicletas privadas y Conexión con 5 ciclovías metropolitanas	Óptimo	4,0

Dimensión	Escala	Aspecto		Unidad	Parámetro de referencia del aspecto estudiado	Rango de evaluación / nivel cumplimiento	Puerto Madero Máster Plan		
		DFE-11	Superficie destinada a la movilidad vehicular - Transporte público	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Conocer las dinámicas de desplazamiento de la movilidad sostenible permite establecer estrategias de mejora que ayuden a insertar las áreas de intervención en un sistema de infraestructuras que otorgue una diversidad de métodos de transporte sostenible. *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*	Sit. óptima: más de 60% del área destinada a Vías Sit. aceptable: entre el 30 y el 60% del área destinada a Vías Sit. deficiente: menos del 30% del área destinada a Vías	El sistema de transporte público ocupa aproximadamente 4 hectáreas (10% de la superficie de circulación) e incluye: • 8 km de vías con prioridad para autobuses • 15 paradas de autobús con una distancia promedio entre ellas de 400 metros • Conexión con 2 líneas de transporte fluvial que conectan con la zona norte	Óptimo	4,0
		DFE-12	Superficie destinada a la movilidad vehicular - Transporte privado	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Conocer las dinámicas de desplazamiento de la movilidad sostenible permite establecer estrategias de mejora que ayuden a insertar las áreas de intervención en un sistema de infraestructuras que otorgue una diversidad de métodos de transporte sostenible. *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*	Sit. óptima: menos de 30% del área destinada a Vías Sit. aceptable: entre el 30 y el 50% del área destinada a Vías Sit. deficiente: más del 30% del área destinada a Vías	Las vías para transporte privado ocupan 15 hectáreas (37.5% de la superficie de circulación) e incluyen: • Red vial principal de 10 km con doble sentido • Red vial secundaria de 8 km • 5,000 plazas de estacionamiento público • Ratio de 0.55 plazas de estacionamiento por vivienda	Aceptable	3,5
	MICRO	DFE-13	Accesibilidad universal del espacio público	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Evaluar el porcentaje de adaptación del espacio público para garantizar la inclusión y la accesibilidad universal. Porcentaje de calles accesibles para personas con movilidad reducida. (NACTO sirve como referencia) Evaluar la facilidad de acceso para personas con movilidad reducida, incluyendo rampas, ascensores, señalización adecuada y espacios amplios (Carmona & Allen, 2018).	Sit. óptima: >80% del EP destinado a EP + Vías Sit. aceptable: 50-80% del EP destinado a EP + Vías Sit. deficiente: <50% del EP destinado a EP + Vías	El 92% del espacio público cumple con los estándares de accesibilidad universal. Las facilidades incluyen: • 120 rampas en cruces peatonales • Señalización podotáctil en 85% de los cruces principales • Semáforos con señales sonoras en 70% de las intersecciones • Mobiliario urbano adaptado en todos los espacios públicos principales	Óptimo	4,8
		DFE-14	Calidad de la Vivienda	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Adecuación: Evaluar si las viviendas cumplen con los estándares de habitabilidad, incluyendo tamaño, condiciones estructurales, acceso a servicios básicos y confort térmico (UN-Hábitat, 2016).	Sit. óptima: Cumple con más de 90% de criterios Sit. aceptable: Cumple con entre el 75 y el 90% de criterios Sit. deficiente: Cumple con menos del 75% de criterios	Las unidades residenciales presentan estándares elevados: • Superficie promedio de vivienda: 110 m² • 95% cuenta con certificación energética categoría A o B • 100% de las viviendas tiene acceso a instalaciones comunes (gimnasio, piscina, seguridad) • Calidad constructiva valorada en 9.2/10 según evaluaciones técnicas	Óptimo	5,0
		DFE-15	Diversidad tipológica de las edificaciones	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de regeneración urbana integrada (Hernández et al., 2015).	Sit. óptima: Presenta más de 5 tipologías de edificaciones Sit. aceptable: Presenta entre 3 y 5 tipologías de edificaciones Sit. deficiente: Presenta menos de 2 tipologías de edificaciones	El tejido edilicio presenta variedad tipológica: 16 edificios históricos reconvertidos (antiguos depósitos portuarios), 25 torres residenciales de alta densidad (más de 20 pisos), 18 edificios de media densidad (5-15 pisos), 8 complejos de uso mixto, 4 edificios de valor patrimonial protegido. Esta diversidad tipológica contrasta con la relativa homogeneidad socioeconómica del barrio.	Óptimo	5,0
		DFE-16	Diversidad de la oferta de Vivienda	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Fomentar la diversidad de tipologías de vivienda para atender las necesidades de diferentes grupos sociales (Duclos & Aravena, 2019).	Sit. óptima: Presenta oferta para más de 5 tipologías de familias por ingresos económicos Sit. aceptable: Presenta oferta para entre 3 y 5 tipologías de familias por ingresos económicos Sit. deficiente: Presenta para menos de 3 tipologías de familias por ingresos económicos	A pesar del predominio de viviendas de alto estándar, existe cierta diversidad en la oferta: • 70% son departamentos de 2-3 dormitorios (90-150 m²) • 15% son estudios y unidades de 1 dormitorio (45-80 m²) • 12% son unidades de lujo y *penthouses* (más de 200 m²) • 3% corresponde a viviendas de interés social (50-70 m²)	Aceptable	3,8
		DFE-17	Preservación del Patrimonio Construido	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	"Mantenimiento, uso y conservación activa del patrimonio y los valores culturales y naturales, entendidos en un sentido amplio". *Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de RUI* (Hernández et al., 2015).	Sit. óptima: >80% del patrimonio preexistente Sit. aceptable: 50-80% del patrimonio preexistente Sit. deficiente: <50% del patrimonio preexistente	Ha preservado importantes elementos patrimoniales: • 16 docks históricos (antiguos depósitos portuarios) reconvertidos a nuevos usos • Conservación del 100% de las estructuras catalogadas como patrimonio industrial • Preservación de 4 grúas históricas como elementos escultóricos • Recuperación del Puente Transbordador Nicolás Avellaneda como monumento histórico nacional	Óptimo	4,5
	PROMEDIO DE LA DIMENSIÓN						**ÓPTIMO**	**4,3**	
D. Socioeconómica	**MACRO**	DSE-1	Densidad poblacional - Apuesta por la ciudad compacta vs. ciudad dispersa	Hab / Hect. Óptimo / Aceptable / Deficiente	Apuntando a una ciudad compacta (en oposición a la extensa), la intervención debería propender por optimizar la densidad de la población, de manera mesurada. Se evalúa la relación de la densidad poblacional de la ciudad vs la de la pieza de ciudad (Density, Mozas & Fernández, 2006)	Sit. óptima: Se logra densidad media entre 100 a 200 viv/Hct Sit. aceptable: Densidad baja entre 50 y 100 viv /Hct o alta entre 200 y 300 viv/Hct Sit. deficiente: Densidad muy baja menos de 50 viv /Hct o muy alta más de 300 viv/Hct	94 hab/ha (16,000 habitantes en 170 hectáreas), significativamente menor que el promedio de CABA (150 hab/ha). Sin embargo, considerando solo el área residencial efectiva (aproximadamente 70 hectáreas), la densidad asciende a 228 hab/ha, reflejando un modelo de ciudad compacta en altura.	Aceptable	3,5
		DSE-2	Mitigación de la gentrificación (% habitantes iniciales que perduraron)	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	La intervención se entiende como integral en tanto evitó la gentrificación. Se puede evaluar determinando el % de habitantes que prevalecieron en el APDI luego de la intervención	Sit. óptima: >80% de habitantes que perduraron Sit. aceptable: 50-80% de habitantes que perduraron Sit. deficiente: <50% de habitantes que perduraron	Sin población previa significativa, pero desarrollo exclusivo para estratos altos, al tratarse de un desarrollo sobre terrenos anteriormente no residenciales (zona portuaria en desuso), no experimentó gentrificación directa, sin embargo, tuvo efectos indirectos en barrios circundantes (San Telmo y La Boca), el valor del suelo aumentó 200-300% entre 1998-2010, generando desplazamiento de aprox. 12% de la población original de estos barrios.	Deficiente	2,0
		DSE-3	Mercado (Oferta - demanda)	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	La intervención se entiende como integral en tanto regula la oferta y demanda de vivienda evitando la gentrificación y atrayendo nueva población, incluyendo vivienda social	Sit. óptima: O / D regulada por el gobierno local evitando gentrificación, atrayendo nueva población e incluyendo VS Sit. aceptable: O / D regulada por el libre mercado, pero con oferta de vivienda protegida o preferente (VS y Res. originales) Sit. deficiente: O / D regulada únicamente por el libre mercado	Regulado únicamente por el libre mercado con precios entre los más altos de la ciudad. El mercado inmobiliario presenta características distintivas: • Valor promedio de venta residencial: USD 6,500/m² (vs USD 3,200/m² promedio en CABA) • Valor promedio de alquiler residencial: USD 25/m²/mes • Tasa de ocupación residencial: 75% (25% son segundas residencias o inversiones) • Tasa de ocupación comercial: 92%	Deficiente	2,0

Dimensión	Escala	Aspecto		Unidad	Parámetro de referencia del aspecto estudiado	Rango de evaluación / nivel cumplimiento	Puerto Madero Máster Plan		
	MESO	DSE-4	Valor del suelo	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Refleja el impacto del proyecto en la valorización de las propiedades y el atractivo de la zona.	Sit. óptima: Incrementó el valor del suelo de manera racional, asimilándolo con el del tejido urbano contiguo. Sit. aceptable; Incrementó el valor de suelo ligeramente por encima del tejido urbano contiguo entre un 10 y un 30%. Sit. deficiente: Incrementó el valor de suelo exageradamente por encima del tejido urbano contiguo más de un 30%.	Incremento superior al 300% respecto a zonas aledañas. La evolución del valor del suelo ha sido excepcional: Valor inicial (1990): USD 100/m² - Valor actual (2023): USD 8,000-12,000/m² - Incremento acumulado: 9,000% en 33 años • Tasa anual compuesta de crecimiento: 14.8%. Este incremento representa el mayor aumento de valor del suelo en la historia de CABA.	Deficiente	1,0
		DSE-5	Número de nuevas empresas o negocios	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Indica la capacidad del proyecto para atraer inversión y generar actividad económica	Sit. óptima: Incrementó el número de negocios, asimilándolo con el del tejido urbano contiguo. Sit. aceptable; Incrementó el número de negocios, ligeramente por encima o por debajo del tejido urbano contiguo entre un 10 y un 30%. Sit. deficiente: Incrementó el número de negocios exageradamente por encima del tejido urbano contiguo más de un 30% o muy por debajo, incluso disminuyéndolo.	Alberga actualmente: 420 empresas (280 se establecieron en los últimos 15 años), 180 locales comerciales, 85 establecimientos gastronómicos. Tasa anual de creación de nuevos negocios: 4.5% - Tasa de supervivencia empresarial a 5 años: 68% (superior al 42% promedio de la ciudad)	Óptimo	5,0
		DSE-6	Percepción de seguridad	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Medir la percepción de seguridad a través de encuestas y datos de criminalidad, así como la iluminación, visibilidad y diseño urbano que contribuyen a la seguridad (Jacobs, 1961).	Sit. óptima: Cifras de inseguridad por debajo de la media de la ciudad o del del tejido urbano contiguo. Sit. aceptable: Cifras de inseguridad cercanas a la media de la ciudad o del del tejido urbano contiguo. entre un 10 y un 30%. Sit. deficiente: Cifras de inseguridad por encima de la media de la ciudad o del del tejido urbano contiguo más de un 30%.	Tasas de criminalidad 65% inferiores al promedio de la ciudad, registrando los índices más altos de percepción de seguridad en CABA: • 92% de los residentes considera el barrio "muy seguro" o "seguro" • 87% de los visitantes percibe el barrio como "seguro" • Tasa de delitos: 2.3 por cada 1,000 habitantes (vs. 12.7 promedio ciudad) • Cobertura de vigilancia: 1 agente de seguridad cada 0.8 hectáreas	Óptimo	5,0
	MICRO	DSE-7	Participación ciudadana - Implementación de propuestas ciudadanas	Percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Percepción de nivel de participación por parte de la ciudadanía e incidencia de esta en la toma de decisiones finales, mediante reuniones y consultas públicas.	Sit. óptima: Percepción de alta participación e incidencia Sit. aceptable: Percepción de aceptable participación e incidencia Sit. deficiente: Percepción de baja participación e incidencia	Aunque normativamente está claramente establecido, en la práctica se presenta escasa implementación de propuestas ciudadanas. El nivel de participación ciudadana es relativamente bajo: • Solo el 15% de los residentes participa activamente en consultas públicas • De 48 propuestas ciudadanas presentadas en los últimos 5 años, se implementaron 12 (25%) • Presupuesto participativo: representa el 0.8% del presupuesto total asignado al barrio. • Existencia de 3 organizaciones vecinales activas	Deficiente	1,0
		DSE-8	Índice de cohesión social	Percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Mide el grado de integración y participación de los residentes en la vida comunitaria.	Sit. óptima: Percepción de alta participación e incidencia Sit. aceptable: Percepción de aceptable participación e incidencia Sit. deficiente: Percepción de baja participación e incidencia	Presenta indicadores mixtos de cohesión social: •Alto nivel de homogeneidad socioeconómica (Índice de Gini: 0.25) •Medio nivel de interacción entre residentes (40% dice conocer a sus vecinos) •Alta participación en eventos culturales (78% de residentes) •Baja identificación con la comunidad barrial (35% se identifica como "vecino de Puerto Madero")	Deficiente	2,5
	PROMEDIO DE LA DIMENSIÓN						**DEFICIENTE**		**2,8**
PROMEDIO DE LAS 4 DIMENSIONES DEL APDI							**ACEPTABLE**		**3,9**

Tabla 33. Resultados de la aplicación del modelo de análisis a Puerto Madero.
Fuente: Elaboración propia a partir de múltiples fuentes.

- **Sobre los resultados del modelo en el caso de Puerto Madero (CABA)**

En cuanto a la **dimensión político-normativa**, el modelo de análisis permite observar que Puerto Madero destaca positivamente en casi todos sus aspectos, desde la política pública en el marco del territorio hasta la política específica empleada para la intervención de la pieza, en donde se utilizaron instrumentos como la creación de la Corporación Antiguo Puerto Madero, el Plan Maestro, los concursos arquitectónicos y urbanísticos, y los incentivos fiscales; esto, sumado a una gestión flexible –pero concertada, estable y coordinada– facilitó la atracción de inversores y mantuvo la coherencia del proyecto urbano, siempre bajo el principio de preservar los tejidos patrimoniales preexistentes.

Sin embargo, un aspecto cuestionable que resulta con una baja valoración en el modelo de análisis es el referido a la participación ciudadana, debido a que desde el inicio no se contó con mecanismos suficientes para garantizarla, en especial, por parte de los ciudadanos. Por tanto, se priorizó la toma de decisión desde el consenso entre el gobierno y la empresa privada (inversores), a través de la alianza público-privada allí establecida, y la participación se mantuvo como una cuestión más bien informativa que consultiva o decisoria; en consecuencia, esto ha terminado por convertirse en una participación de la comunidad más bien reactiva ante situaciones en las que se ha sentido sustancialmente afectada. En suma, de los 6 aspectos valorados en esta dimensión, la evaluación resulta como óptima con un 4.1 en su conjunto.

Por su parte, en lo referido a la **dimensión medioambiental**, Puerto Madero también destaca por su contribución significativa a poner en valor elementos de la estructura ecológica de la ciudad; en este caso, particularmente en relación con la ribera del Río de la Plata y la integración con la Reserva Ecológica Costera Sur, que gracias a la participación reactiva de la ciudadanía no fue parcialmente urbanizada, como en cierto momento se pensó, sino que conserva sus valores ecológicos.

Adicionalmente, aspectos como la proximidad con esta estructura ecológica urbana y la puesta en valor de su estructura ecológica a nivel barrial son altamente favorables mediante la presencia de parques como el Micaela Bastidas o de las Mujeres Argentinas. De igual forma, Puerto Madero se destaca en cuanto al área verde por habitante, que supera la del promedio de Buenos Aires y alcanza el umbral óptimo por ciudadano, incluso sin tener en cuenta la presencia de la Reserva Ecológica. Algo similar ocurre con la cantidad de árboles por ciudadano, que logra un indicador de 0.54, es decir, más de 1

árbol por cada 2 ciudadanos, siendo uno de los activos más relevantes de Puerto Madero desde el punto de vista medioambiental.

Como puntos débiles en esta dimensión –sin que tengan una valoración exageradamente baja, sino que se mantienen en el rango de lo aceptable– están la calidad del aire y la incorporación de energías renovables; en estos aspectos, CABA ha venido trabajando en los últimos años, por lo que Puerto Madero puede hacer un aporte significativo en ese rubro. Para finalizar, es importante mencionar la necesidad de procurar mayor conectividad de las áreas verdes mediante bulevares y paseos peatonales que potencien la conexión ecológica de los cuatro diques con la Reserva Ecológica. En suma, esta dimensión también consigue una valoración óptima con un valor de 4.3.

También en la **dimensión físico-espacial**, Puerto Madero se destaca por su calidad urbanística y arquitectónica, relacionada con la acertada concepción e implementación sostenida del Plan Maestro; este incluye derroteros muy claros que han dado un muy buen resultado, como el de preservar los *docks* y, en gran medida, los elementos que recuerdan la memoria del viejo puerto como parte de la esencia del proyecto. En consecuencia, en casi todos los 16 aspectos que incluye esta dimensión en el modelo de análisis, consigue una valoración óptima, y la única excepción es el aporte a la vivienda social y/o protegida; este es uno de los pocos aspectos pendientes que se le pueden endilgar a Puerto Madero, pues menos del 5% de la vivienda producida se orienta a esta franja de la población, siendo sin duda insuficiente y, a todas luces, excluyente. En suma, en esta categoría Puerto Madero consigue una valoración óptima de 4.3.

Pese a las altas valoraciones en las 3 dimensiones anteriormente descritas, el aspecto en el cual Puerto Madero presenta su mayor debilidad, y quizá la única, corresponde a la **dimensión socioeconómica**, pues gracias al alto nivel de calidad de vida que ofrece, se hace muy atractiva para la inversión de capitales, lo cual es muy positivo desde el punto de vista económico, pero resulta claramente complicado desde el punto de vista social, dado que propicia la presencia de problemáticas como la gentrificación y la especulación en el mercado inmobiliario, que eleva no solo los costos del suelo, sino también de las viviendas y de los alquileres.

A la baja valoración en esta dimensión, se suma el hecho de que, pese a contar con una normativa que exige la implementación de propuestas ciudadanas a través de mecanismos de participación, el grueso de los habitantes (85%) no participa activamente en las consultas; por lo tanto, es un aspecto que debería fortalecerse significativamente. Otro aspecto, asociado a lo itinerante de la población y a la gentrificación, es el bajo índice de cohesión social que se percibe, al parecer, ocasionado también por la homogeneidad

socioeconómica de los habitantes; asunto que, de cualquier forma, genera una baja identificación con la comunidad barrial. En conjunto, en esta dimensión, la valoración del modelo de análisis indica un deficiente, derivada del promedio de los 8 aspectos valorados, de manera que resulta con una nota de 2.8.

Tal como lo muestra la figura 60, en la **sumatoria total,** promediando las 4 dimensiones del modelo de análisis, Puerto Madero se ubica en la franja aceptable con una valoración de 3.9, muy cerca al umbral óptimo de 4,0; únicamente es castigado por la dimensión socioeconómica, aunque esto no le resta relevancia como un importante referente de revitalización urbana en LA, en el cual es posible reconocer importantes rasgos cercanos a la conceptualización propia de la RUI, como la intención de preservar el tejido urbano preexistente y su memoria de viejo puerto; sin embargo, su potencial integralidad y sostenibilidad se ven vulneradas al dejar de lado o no otorgarle suficiente importancia a la cuestión social, en especial, como para contar con una relación mucho más equilibrada entre las distintas dimensiones necesarias.

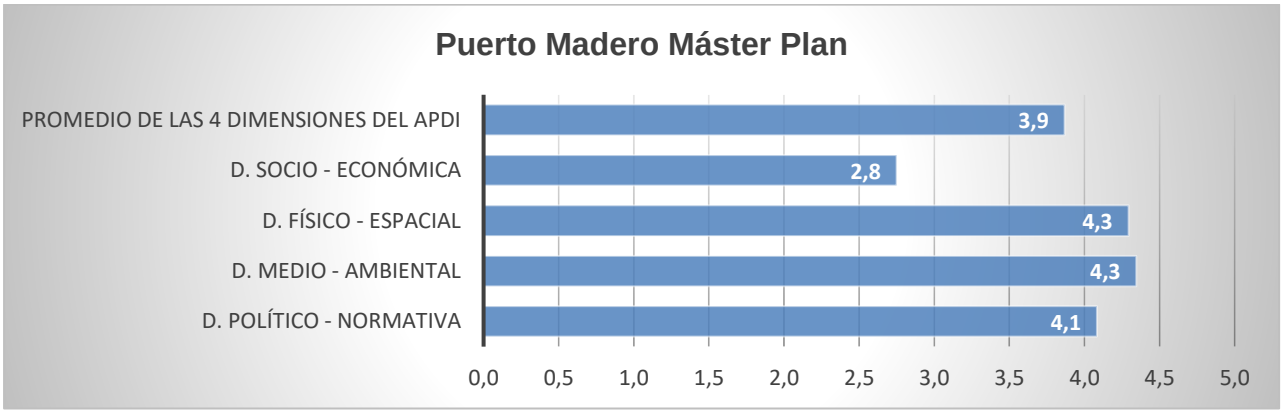


Figura 60. Síntesis de los resultados del modelo de análisis para Puerto Madero.
Fuente: Elaboración propia a partir del modelo de análisis.

5.3.2. Matriz DAFO por dimensiones – Puerto Madero (CABA)

Dimensiones	Debilidades (D)	Oportunidades (O)	Fortalezas (F)	Amenazas (A)
D. Político-normativa	**Críticas al Plan Maestro Inicial y Limitada Participación Ciudadana:** El modelo de gestión inicial no priorizó la participación ciudadana, generando objeciones a su primer Plan Maestro y una percepción de desconexión entre las decisiones técnicas y las necesidades de la población, con una participación ciudadana más reactiva que proactiva. **Enfoque Predominantemente Orientado al Mercado y Exclusividad Socioeconómica:** El desarrollo fue impulsado principalmente por el libre mercado, sin una regulación fuerte para la inclusión social, lo que ha generado críticas por la falta de mixtura y el acceso exclusivo a estratos altos.	**Fomento de la Inclusión y Diversidad Social mediante Políticas Públicas:** Desarrollar e implementar políticas que promuevan una mayor mixtura social, incentivando la creación de más vivienda social y facilitando la integración de diversos estratos socioeconómicos. **Mejora de la Participación Ciudadana:** Establecer mecanismos proactivos y robustos de participación ciudadana para integrar las necesidades de los residentes y fortalecer la legitimidad del desarrollo urbano.	**Modelo de Gobernanza Público-Privada Eficiente:** La Corporación Antiguo Puerto Madero S.A. (CAPMSA), con participación equitativa público-privada, ha demostrado agilidad operativa y una gestión eficaz en los niveles estratégico, táctico y operativo, combinando objetivos públicos con la agilidad del derecho privado. **Diseño Urbano Integral y Planificado con Control:** Planificación y diseño unificado mediante concursos y un proceso de toma de decisiones que incluye elaboración técnica, revisión por comités asesores, aprobación del directorio de CAPMSA y validación final por autoridades urbanas, asegurando coherencia y calidad. **Marco Normativo de Fomento a la Sostenibilidad:** Ordenanzas que incentivan la incorporación de vegetación en fachadas y terrazas, y obligación de sistemas de reutilización de aguas grises en edificios nuevos.	**Desconexión Social y Aislamiento del Resto de la Ciudad:** La percepción de Puerto Madero como un "enclave de lujo" o un "barrio desconectado" podría generar o falta de integración, afectando su legitimidad social a largo plazo si no se implementan políticas de inclusión. **Restricciones Normativas Futuras:** Posibles futuras regulaciones ambientales o de construcción que podrían afectar la viabilidad de futuros proyectos o el valor de las propiedades existentes.
D. Medioambiental	**Huella de Carbono Elevada:** El perfil socioeconómico del barrio y el consumo energético de los edificios resultan en una alta huella per cápita. **Arbolado Urbano Joven:** Su potencial ecosistémico aún no está completamente desarrollado.	**Liderar en Sostenibilidad Urbana:** Aumentar la autosuficiencia energética y reducir la huella de carbono. **Mejorar Conectividad Ecológica:** Continuar integrando espacios verdes para potenciar corredores biológicos. **Maximizar Beneficios del Arbolado:** Aprovechar el potencial ecosistémico del arbolado joven a medida que madura. **Gestionar Calidad del Aire:** Desarrollar estrategias para mitigar impactos de fuentes externas.	**Extensa y Diversa Red de Áreas Verdes:** Amplia disponibilidad (25.45 m²/hab.) y alta conectividad ecológica (ICE de 0.78), con parques, plazas y bulevares. **Alta Calidad Ambiental:** Aire limpio por cercanía a la Reserva Ecológica, efecto sumidero de carbono (850 ton CO_2/año) y reducción de isla de calor (3.5°C). **Gestión Hídrica Sostenible:** SUDS reduce escorrentía (45%) y reutilización de aguas (ahorro del 30% en potable). **Energías Renovables Desarrolladas:** Instalaciones fotovoltaicas, eólicas y geotérmicas cubren el 4.8% del consumo eléctrico.	**Impacto del Cambio Climático:** A pesar de las medidas preventivas, fenómenos climáticos extremos (inundaciones más severas, olas de calor) podrían poner a prueba la resiliencia de la infraestructura y el sistema de manejo del agua, afectando la calidad de vida. **Riesgos Ambientales Externos:** Eventos como los incendios en el Delta pueden generar picos de contaminación del aire que afectan temporalmente la calidad ambiental del barrio, a pesar de sus fortalezas internas.
D. Físico-espacial	**Limitado Porcentaje de Vivienda Social:** De las aproximadamente 9.000 unidades residenciales, solo el 3% corresponde a viviendas de interés social, lo que genera críticas por la falta de mixtura social en el tejido urbano.	**Fortalecer la Conexión Ciudad-Río:** Aprovechar aún más su ubicación privilegiada para actividades recreativas, deportivas y culturales vinculadas al agua, generando una mayor integración física con la ciudad. **Expansión de la Red de Espacios Verdes:** Conectar las áreas verdes existentes con el resto de la ciudad y considerar la creación de nuevos espacios si el crecimiento lo permite.	**Reconversión Urbana Exitosa y Conectividad Fluvial:** Transformación de puerto a barrio dinámico con acceso directo al río. **Infraestructura de Movilidad Completa:** Transporte público, 15 km de ciclovías y 45% de espacio dedicado a peatones, con alta accesibilidad. **Patrimonio Arquitectónico Conservado:** 16 docks históricos, 4 grúas y el Puente Transbordador Avellaneda son patrimonio reutilizado. **Arquitectura Moderna Destacada:** Obras de arquitectos internacionales que realzan el paisaje. **Mixtura de Usos Óptima:** Concentración equilibrada de vivienda, comercio, oficinas y servicios. **Espacio Público de Alta Calidad:** 45 hectáreas (28 m²/hab) que cumplen criterios de protección y confort.	**Competencia de Nuevos Desarrollos Urbanos:** Riesgo de perder atractivo físico y urbanístico frente a otros proyectos o barrios en Buenos Aires que ofrezcan propuestas más innovadoras o con mayor énfasis en la inclusión social y la sostenibilidad.
D. Socioeconómica	**Exclusividad Socioeconómica:** El barrio es percibido como un "enclave de lujo" con precios inmobiliarios muy altos, resultando en baja mixtura social. **Impacto Indirecto de Gentrificación:** El aumento del valor del suelo en Puerto Madero desplazó población en barrios aledaños. **Baja Cohesión Social Interna:** Poca interacción entre residentes y escasa identificación con la comunidad barrial. **Dependencia del Mercado Inmobiliario de Lujo:** Vulnerabilidad económica ante fluctuaciones en este segmento.	**Consolidación del Desarrollo Turístico y Comercial:** Fortalecer su posición como polo de atracción para inversiones y visitantes, aprovechando la alta tasa de supervivencia empresarial y el flujo de turistas y residentes. **Desarrollo de Programas que Fomenten la Interacción Vecinal:** Generar iniciativas que mejoren la cohesión social y la identificación de los residentes con la comunidad barrial.	**Alta Percepción de Seguridad:** Tasas de criminalidad 65% más bajas que el promedio de la ciudad. **Dinamismo Empresarial:** 420 empresas, con buena tasa de creación y supervivencia (68%).	**Vulnerabilidad a Crisis Económicas:** Dada su fuerte dependencia del mercado inmobiliario de alto valor, una recesión económica podría afectar la inversión, la ocupación y el mantenimiento de las propiedades y espacios públicos. **Falta de Cohesión Social y Resentimiento:** Si no se abordan las debilidades en la participación ciudadana y la inclusión social, la percepción de Puerto Madero como un barrio exclusivo podría generar conflictos sociales o una falta de integración con el resto de la ciudad.

Tabla 34. Matriz DAFO por dimensiones – Puerto Madero
Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados del modelo de análisis.

5.3.3. Estrategias FO – DO – FA – DA – Puerto Madero (CABA)

FO (Fortalezas-Oportunidades)	DO (Debilidades-Oportunidades)	FA (Fortalezas-Amenazas)	DA (Debilidades-Amenazas
Gobernanza ágil para la inclusión: Utiliza la eficiencia del modelo público-privado para acelerar la creación e implementación de políticas de vivienda social y diversidad. **Participación ciudadana en el diseño:** Integra a la ciudadanía proactivamente en el proceso de diseño urbano para legitimar y enriquecer los proyectos. **Sostenibilidad en vivienda social:** Aplica el marco normativo de sostenibilidad (vegetación, reutilización de aguas) al desarrollo de nuevas viviendas sociales, creando modelos de "vivienda inclusiva y sostenible". **Consejo ciudadano estratégico:** Establece un consejo consultivo ciudadano permanente, aprovechando la agilidad de CAPMSA para asegurar que las decisiones de desarrollo urbano reflejen las necesidades de la comunidad.	**Transformar participación en inclusión:** Mejora la participación ciudadana proactiva para revertir la desconexión y guiar políticas de inclusión social. **Regular el mercado para la mixtura:** Implementa nuevas políticas de inclusión para corregir el enfoque exclusivo al mercado y fomentar la diversidad social. **Aprovechar la participación para políticas inclusivas:** Usa la mejora en la participación ciudadana para fundamentar y acelerar el desarrollo de políticas de inclusión y diversidad.	**Gobernanza para la Integración Social:** Aprovecha la agilidad y eficacia del modelo público-privado para diseñar e implementar rápidamente políticas y proyectos de integración social, combatiendo así la percepción de Puerto Madero como un "enclave de lujo". **Diseño que Anticipa Normativas:** Aprovecha el diseño urbano planificado para incorporar proactivamente sostenibilidad y equidad, anticipando futuras regulaciones y asegurando la viabilidad. **Sostenibilidad como Aliado Reputacional:** Utiliza el marco normativo de sostenibilidad para mejorar la reputación y legitimidad de Puerto Madero, contrarrestando la percepción de exclusividad.	**Participación Proactiva contra el Aislamiento:** Refuerza la participación ciudadana para corregir la percepción de desconexión y evitar que Puerto Madero se vea como un "enclave" ajeno a la ciudad. **Inclusión Social para la Legitimidad:** Implementa regulaciones que fomenten la mixtura social, mitigando el enfoque exclusivo al mercado y así fortaleciendo la aceptación social del proyecto. **Anticipación Normativa con Enfoque Social:** Redirige el modelo de gestión hacia la inclusión y participación para adelantarse a futuras regulaciones que podrían exigir mayor inversión en sostenibilidad y equidad. **Diversificación para Menor Riesgo:** Diversifica el desarrollo más allá del lujo para legitimar el proyecto socialmente y reducir la vulnerabilidad ante nuevas normativas.
Liderazgo Sostenible con Infraestructura Verde: Usa las áreas verdes extensas y la alta calidad ambiental para liderar en sostenibilidad urbana, atrayendo inversiones y reduciendo la huella de carbono. **Potenciar Conectividad Ecológica:** Aprovecha la alta conectividad y la disponibilidad de áreas verdes para expandir corredores biológicos, reforzando su posición en sostenibilidad. **Maximizar Beneficios Ecosistémicos:** Optimiza los beneficios del arbolado urbano maduro, creando un ecosistema más eficiente, mediante la gestión hídrica sostenible y energías renovables. **Gestión Proactiva del Aire:** La alta calidad ambiental actual permite desarrollar estrategias robustas para mitigar la contaminación externa, reafirmando su liderazgo en sostenibilidad.	**Aumentar Autosuficiencia Energética:** Aprovecha la oportunidad de liderar en sostenibilidad urbana para aumentar la autosuficiencia energética invirtiendo más en energías renovables. **Reducir Huella de Carbono:** Usa el liderazgo en sostenibilidad para disminuir la alta huella de carbono del barrio mediante nuevas medidas. **Potenciar Arbolado Joven:** Genera estrategias para aumentar el arbolado urbano joven lo cual promoverá la mejora de la conectividad ecológica. **Calidad del Aire con Infraestructura Verde:** Utiliza el potencial del arbolado joven y la conectividad ecológica para mitigar impactos de riesgos ambientales externos en la calidad del aire.	**Infraestructura Verde para el Clima:** Aprovecha la gestión hídrica sostenible y las energías renovables para fortalecer la resistencia del barrio ante fenómenos climáticos extremos. **Calidad Ambiental contra Riesgos Externos:** La alta calidad ambiental del aire del barrio actúa como un *buffer* contra la contaminación externa (ej. incendios del Delta). **Promoción de Beneficios Ecosistémicos:** Destaca los servicios ecosistémicos de las áreas verdes para generar apoyo ciudadano y proteger la áreas de Reserva Ecológica.	**Más Autonomía Energética vs. Clima:** Aumenta la autosuficiencia energética para mejorar la resiliencia del barrio ante los fenómenos climáticos extremos. **Menos Huella de Carbono vs. Contaminación Externa:** Reduce la alta huella de carbono para compensar el impacto de riesgos ambientales externos como los incendios. **Arbolado Estratégico vs. Urbanización y Clima:** Desarrolla el arbolado urbano joven estratégicamente para proteger la Reserva Ecológica y mitigar el cambio climático.
Potenciar Conexión Ciudad-Río: Usa la reconversión urbana exitosa y la infraestructura de movilidad para ampliar actividades recreativas fluviales, integrando mejor el barrio con la ciudad. **Expansión Verde con Arquitectura:** Aprovecha la red de espacios verdes y el patrimonio arquitectónico para conectar nuevas áreas verdes y crear espacios que realcen el paisaje. **Mixtura de Usos para la Vitalidad Urbana:** La óptima mixtura de usos facilita la conexión con el río y atrae a más personas, creando un barrio más dinámico. **Espacio Público de Calidad para la Integración:** Utiliza el espacio público de alta calidad para organizar eventos que refuerzan la conexión con el río y la expansión de las áreas verdes.	**Integrar Vivienda Social al Río:** Aprovechar la conexión Ciudad-Río para desarrollar vivienda social, corrigiendo la falta de mixtura y mejorando la integración urbana. **Expansión Verde para Mixtura:** Usa la expansión de espacios verdes como catalizador para integrar vivienda social, diversificando el tejido urbano.	**Diferenciación por Diseño y Patrimonio:** Usa la reconversión exitosa, el patrimonio y la arquitectura moderna para que Puerto Madero destaque frente a la competencia de nuevos desarrollos. **Movilidad y Usos para Competir:** Aprovecha la infraestructura de movilidad y la mixtura de usos ofreciendo una experiencia urbana superior, diferenciándolo de otros barrios. **Espacio Público como Imán:** Promueve el espacio público de alta calidad como un atractivo clave para mantener el interés y la vigencia del barrio. **Marca Única del Río:** Capitaliza la reconversión y conectividad fluvial como una característica distintiva y única del barrio.	**Vivienda Social Innovadora:** Usar la experiencia de reconversión para transformar la limitada vivienda social en una oferta innovadora que compita con nuevos desarrollos urbanos. **Inclusión Social para el Atractivo Urbano:** Corregir el bajo porcentaje de vivienda social integrándola creativamente para mantener el atractivo de Puerto Madero frente a la competencia que prioriza la inclusión.
Seguridad que Impulsa Turismo y Comercio: Usa la alta seguridad para atraer inversiones y visitantes, consolidando el desarrollo turístico y comercial. **Dinamismo Empresarial para Cohesión Social:** Aprovecha las empresas existentes para crear programas que fomenten la interacción y cohesión vecinal. **Seguridad como Base para la Comunidad:** La alta percepción de seguridad facilita el desarrollo de programas que fortalecen la interacción y sentido de comunidad. **Empresas, Motor de Atracción Turística:** El dinamismo empresarial del barrio impulsa el turismo y comercio, atrayendo más inversiones y visitantes.	**Programas Vecinales para la Inclusión:** Usa los programas de interacción vecinal para reducir la exclusividad socioeconómica y mejorar la baja cohesión social interna. **Turismo Inclusivo vs. Gentrificación:** Aprovecha el desarrollo turístico y comercial para mitigar el impacto de gentrificación y generar beneficios para barrios aledaños. **Diversificar con Turismo y Comercio:** Fortalece el turismo y comercio para reducir la dependencia del mercado inmobiliario de lujo y su vulnerabilidad económica. **Cohesión Social por Dinamismo:** Usa el flujo de turistas y residentes en el barrio para impulsar la interacción vecinal y combatir la baja cohesión social.	**Seguridad que Atrae Inversión:** Usa la alta seguridad del barrio para atraer y retener inversión, mitigando la vulnerabilidad a crisis económicas. **Dinamismo Empresarial contra la Exclusividad:** Aprovecha el dinamismo de las empresas para fomentar la diversidad económica y social, contrarrestando la falta de cohesión y la "exclusión social". **Seguridad para la Cohesión Social:** La alta percepción de seguridad puede ser un punto de partida para construir una mayor cohesión social, reduciendo la percepción de aislamiento. **Empresas, Agentes de Integración:** Fomenta la responsabilidad social de las empresas para promover la inclusión, mitigando la falta de cohesión y fortaleciendo la economía local.	**Diversificar para Estabilidad:** Reduce la dependencia del lujo inmobiliario fomentando la inclusión de otros segmentos, así como mitigando la vulnerabilidad a crisis económicas y a la exclusividad. **Cohesión para Prevenir el Resentimiento:** Aborda la baja cohesión social con programas de integración para evitar que la percepción de exclusividad genere conflictos. **Gestionar la Exclusividad para Resiliencia:** Reconoce la exclusividad como una debilidad que agrava tanto la vulnerabilidad económica como la falta de cohesión, y actúa promoviendo la mixtura social. **Mitigar Gentrificación para Integración:** Desarrolla políticas para reducir el impacto indirecto de gentrificación, mejorando la integración social y evitando la "exclusión social".

Tabla 35. Estrategias FO – DO – FA – DA – Puerto Madero.
Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados del modelo de análisis y la matriz DAFO.

5.3.4. *Stakeholders Map* (mapa de grupos de interés) – Puerto Madero (CABA)

Puerto Madero											
Tipo de actor	***Stakeholder***	**Objetivo o Resultados**	**Nivel de Apoyo**	**Nivel de Interés**	**Nivel de Influencia**	**Importancia estratégica**	**Nivel de riesgo**	**Contribuciones Clave**	**Obstáculos/Desafíos Clave**	**Impacto dentro del proyecto**	**Prioridad de participación**
Gobierno nacional y local	Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires (MCBA), Estado Nacional, Corporación Antiguo Puerto Madero (CAPM).	Reurbanizar las 170 hectáreas del área portuaria. Revalorizar el centro de la ciudad. Conectar Buenos Aires con Europa (objetivo histórico del puerto). Posicionar el barrio como modelo internacional de reconversión urbana.	**Muy Alto** Lideró la creación de la Corporación Antiguo Puerto Madero, con la MCBA y el estado nacional como únicos accionistas. Aprobó el proyecto de Madero y la zonificación, impulsando toda la transformación.	**Muy Alto** Su interés era máximo en la revalorización del centro y la creación de un nuevo polo de desarrollo urbano y comercial, como lo demuestra el constante interés en la reurbanización desde el siglo XX.	**Muy Alto** Su influencia fue decisiva en la concepción, financiación y ejecución del proyecto, desde la aprobación de decretos hasta la transferencia de terrenos y la supervisión de la Corporación.	**Muy Alta** Fue el actor principal y estratégico en la reconversión de una zona clave para el desarrollo urbano de Buenos Aires, asumiendo el liderazgo y la gestión.	**Medio** El "Modelo de gestión y gobernanza" del programa se califica como "aceptable" pero con "baja participación pública y con niveles medios de regulación del gobierno local", lo que podría generar riesgos de conflicto o falta de transparencia.	Creación de la Corporación Antiguo Puerto Madero en 1989. Aprobación del Plan Maestro y la zonificación del área. Transferencia de los terrenos portuarios. Concurso de Ideas para el diseño urbanístico. Reconocimiento oficial de Puerto Madero como el barrio número 47 de la ciudad en 1996.	Críticas y objeciones iniciales al Máster Plan de 1990 por "falta de atención a las necesidades portuarias, el costo de la prolongación de la Avenida de Mayo y la escasez de espacios verdes recreativos y deportivos". La "participación ciudadana" del programa es "deficiente" y con "baja participación real en las decisiones".	**Positivo Muy Significativo** El proyecto transformó la zona de abandono en un "modelo internacional de reconversión urbana", revalorizando la conexión ciudad-río y creando un nuevo barrio atractivo.	**Muy Alta** Su liderazgo y gestión fueron cruciales para la materialización del proyecto.
Habitantes iniciales del APD	Antiguos usuarios del puerto (trabajadores portuarios, comunidad preexistente no mencionada en el texto).	Al no contar realmente con población preexistente, no se identifica un objetivo claro para esta población.	**Bajo** El texto no detalla un apoyo explícito de esta población, y las "críticas y objeciones" al Máster Plan original sugieren una falta de sintonía con algunas necesidades.	**Medio** Su interés podría haber estado en la preservación de la actividad portuaria o en evitar cambios que afectaran su estilo de vida, aunque no se detalla en el texto.	**Bajo** Aunque hubo críticas, su influencia fue limitada a la negociación para un Concurso de Ideas, no impidiendo el desarrollo del proyecto.	**Baja** No se considera estratégicamente importante en el texto, ya que la zona se describe como "despoblada y agreste" al inicio del proyecto.	**Medio** Si bien no hay un riesgo de violencia o criminalidad como en otros casos, el riesgo es que sus preocupaciones (ej. sobre espacios verdes) no fueran completamente atendidas, lo que podría generar insatisfacción.	No se identifican contribuciones directas de parte de este grupo.	Críticas por "falta de atención a las necesidades portuarias", "escasez de espacios verdes recreativos y deportivos". La "participación ciudadana" del programa se califica como "deficiente".	**Neutro a Positivo Moderado** El texto no aborda directamente su impacto, pero la reconversión transformó una zona obsoleta, lo que podría haber beneficiado indirectamente a algunos, aunque sus objeciones no fueron del todo resueltas.	**Media** Su participación fue solicitada para el Concurso de Ideas, pero su impacto en la toma de decisiones fue limitado.
Nuevos habitantes del APDI	Residentes de los nuevos *lofts* y edificios, usuarios de oficinas, restaurantes, galerías de arte y museos, turistas.	Disfrutar de un barrio atractivo, seguro y con acceso a servicios y espacios recreativos.	**Muy Alto** El reconocimiento de Puerto Madero como "uno de los más atractivos de Buenos Aires" y su consolidación como "modelo internacional" sugiere un muy alto apoyo y demanda por parte de nuevos habitantes y usuarios.	**Muy Alto** Su interés es muy alto en las nuevas oportunidades de vivienda, comerciales y turísticas que ofrece el barrio revitalizado.	**Alto** Aunque no influyeron en la planificación inicial, su demanda y ocupación de los espacios validaron el éxito del proyecto y consolidaron la reconversión.	**Muy Alta** Son la razón de ser del proyecto de reconversión, su asentamiento y uso de los espacios son estratégicos para la viabilidad y el éxito a largo plazo.	**Bajo** No representaron un riesgo significativo para la ejecución del proyecto, sino más bien el objetivo de sus beneficios.	Ocupación de *lofts*, oficinas y espacios comerciales. Uso de restaurantes, galerías de arte, museos y espacios públicos. Contribución a la dinamización económica y turística del barrio.	No se identifican obstáculos generados por este grupo.	**Positivo Muy Significativo** Su llegada y asentamiento transformaron Puerto Madero en un barrio vibrante y exitoso, consolidando su estatus de modelo internacional.	**Media** Su participación es importante para la consolidación y dinamización del barrio, pero no fue prioritaria en la fase inicial de desarrollo.
Promotores e inversionistas privados	Empresas desarrolladoras, constructores, banca de inversión.	Invertir en el desarrollo inmobiliario y comercial. Obtener rentabilidad de la construcción y venta de propiedades en una zona de alto valor.	**Muy Alto** La construcción de nuevos proyectos arquitectónicos de vanguardia y la "segunda fase de urbanización" con la venta de terrenos en 1996, indican un muy alto apoyo de los inversionistas privados.	**Muy Alto** El interés es máximo en el potencial de rentabilidad de la inversión en el "modelo internacional de reconversión urbana" y la creación de un nuevo polo comercial y turístico.	**Muy Alto** Su influencia fue decisiva en la materialización de las nuevas edificaciones y en la transformación del paisaje urbano de Puerto Madero.	**Muy Alta** Su capital y capacidad de desarrollo inmobiliario fueron estratégicos para la construcción de los nuevos edificios y la revitalización económica del barrio.	**Bajo** El texto no menciona riesgos significativos o problemas graves generados por este grupo para el proyecto, sino más bien su contribución al éxito.	Construcción de nuevos proyectos arquitectónicos de vanguardia. Reciclaje y adaptación de antiguos *docks* para nuevos usos (*lofts*, oficinas, restaurantes). Inversión en la venta de terrenos.	No se identifican obstáculos generados por este grupo.	**Positivo Muy Significativo** Su inversión y desarrollo inmobiliario fueron fundamentales para la transformación de Puerto Madero en un barrio moderno y atractivo.	**Alta** Su participación fue crucial para la viabilidad económica y la materialización del desarrollo inmobiliario.
Asociaciones público-privadas	Corporación Antiguo Puerto Madero (que es una S.A. con accionistas públicos).	Hacer viable el proyecto mediante un modelo de gestión innovador, inspirado en la gestión privada más que en la pública.	**Muy Alta** Se dice que fue en el fondo el verdadero éxito del proyecto, lograr un modelo concertado de gestión.	**Muy Alta** Concebido específicamente para viabilizar el proyecto, supone el mayor interés posible.	**Muy Alta** Todas las decisiones pasaron y aún lo hacen, por este actor	**Muy alta** Constituye la mayor importancia pues hace viable la gestión y ejecución de lo planificado.	**Medio** Especialmente al inicio del proyecto se corrió el riesgo de no lograr el objetivo trazado.	Es el centro del modelo de gestión, por tanto, se le debe en gran medida la realización del proyecto.	Sostener el proyecto en el tiempo, especialmente en los primeros momentos.	**Positivo Muy Significativo** Para muchos, esta corporación fue el actor de mayor impacto en toda la realización del proyecto.	**Muy Alta** Conformada por el gobierno y los inversionistas privados, son realmente el actor decisorio definitivo.

Tabla 36. *Stakeholders Map* (mapa de grupos de interés) – Puerto Madero.
Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados del modelo de análisis y la matriz DAFO

5.3.5. Discusión de resultados – Puerto Madero (CABA)

A partir del modelo de análisis y de las demás herramientas empleadas para la revisión del caso de Puerto Madero, es factible discutir los resultados hallados. De este modo, a continuación, se presentan consideraciones por cada una de las dimensiones y algunas cuestiones generales de cierre.

- **Sobre la dimensión político-normativa**

En lo correspondiente a la **dimensión política normativa,** el modelo de análisis y las demás herramientas empleadas antes describen como una de las más importantes fortalezas de Puerto Madero, el contar con un marco político y normativo robusto, innovador, eficiente y autosuficiente, que permitió, a partir de la recursividad y el Ingenio de los gestores del proyecto, viabilizar su realización, trascendiendo las múltiples complejidades que suponía *a priori* su real desarrollo, tras múltiples intentos fallidos que le precedieron. En ese sentido, esta APDI debe en gran medida su éxito al innovador modelo de gestión implementado en su realización, concebido como una alianza público-privada que permitió un "ganar-ganar", esencialmente desde estos dos actores; sin duda, esto constituye un referente en la región, pues este tipo de alianzas suelen ser problemáticas en este contexto, hasta el punto de que muchas terminan por no lograr el objetivo para el cual fueron concebidas.

En efecto, la Corporación Antiguo Puerto Madero S.A. (CAPMSA), se constituyó como una sociedad anónima de capital mixto, que hizo posible la realización del proyecto en sus distintas fases (adquisición de predios, legalización de títulos, planificación urbanística, diseño, obras de urbanización, comercialización, etc.), reinvirtiendo los ingresos que se iban generando en el proceso en la misma infraestructura necesaria para el desarrollo del conjunto del Máster Plan. Por su parte, este Máster Plan y el Código de Planeamiento Urbano, específicamente diseñados para este proyecto, garantizaron contar con un marco normativo igualmente innovador e ingenioso, pero sobre todo estable, que ofrecía seguridad jurídica y una adecuada planeación en la inversión de los recursos, promoviendo la inversión a mediano y largo plazo por parte de los actores privados (inversionistas, gestores y desarrolladores), bajo un desarrollo ordenado y prometedor.

Se debe destacar que estas dos herramientas permitieron un nivel de autonomía que facilitaba y agilizaba la toma de decisiones pues atendía a las lógicas más desde lo privado que desde lo público; por lo tanto, eliminaron los típicos obstáculos y trabas

burocráticas que suelen presentarse en este tipo de procesos complejos en los países LA. Esto estuvo respaldado por una coordinación y participación conjunta y consensuada entre el gobierno nacional y el gobierno de la ciudad, además de los inversionistas privados, como importantes actores, atendiendo al interés por el desarrollo efectivo del proyecto que convocaba a estos importantes actores.

Sobre el Máster Plan, también es importante subrayar que supuso una norma urbanística de alta calidad que posibilitó un desarrollo planificado y coherente, en el cual el reaprovechamiento de lo existente, la preservación de la memoria del viejo puerto y de su espíritu eran fundamentales como parte del objetivo mismo del proyecto.

Otro aspecto para destacar fue la posibilidad de autofinanciación que abrió ese marco normativo y regulatorio. Esto permitió que la venta de los predios que constituían el viejo puerto financiara la infraestructura y las obras de urbanización necesarias, con lo cual se eliminó prácticamente en un 100% la dependencia de fondos públicos directos. Esta serie de aspectos positivos son los que recoge el modelo de análisis al evaluar con un nivel óptimo y una valoración de 4.1 esta dimensión político-normativa.

Sin embargo, pese a sus importantes aportes y virtudes, también emergen en el análisis algunos aspectos que resultan cuestionables en cuanto a la dimensión político-normativa, aunque son realmente marginales con respecto al conjunto de la gestión del proyecto; por ejemplo, en algunos casos, la percepción de falta de transparencia en cuanto a la administración de los fondos y el modo de asignación de los suelos, lo cual ha sido eventualmente objeto de debates y reclamo por parte de los ciudadanos y de algunos inversionistas, debido a las escasas posibilidades de rendición de cuentas y, quizá, a favoritismos en estos procesos.

En este sentido también se ha criticado lo que se puede entender como una excesiva influencia de los actores propios del sector privado, es decir, los inversionistas y desarrolladores inmobiliarios, que eventualmente pudieron haber incidido en las decisiones de planificación urbana. Esto, en procura de maximizar su rentabilidad económica, pero también en detrimento de algunos de los objetivos del proyecto orientados más bien al interés público, como la inclusión social o la diversificación de usos y tipologías de oferta de vivienda; se esperaba que, por ejemplo, incluyeran mayor porcentaje de vivienda social, prácticamente inexistente en el barrio, lo cual, como se ha comentado, le resta de modo significativo en la valoración de integralidad realizada en el modelo de análisis dentro de la dimensión socioeconómica.

- **Sobre la dimensión medioambiental**

En cuanto a la **dimensión medioambiental**, se debe subrayar que Puerto Madero tuvo un impacto positivo sumamente significativo, pues, por un lado, permitió consolidar la creación de la Reserva Ecológica Costera Sur –colindante con el barrio por su costado oriental–, transformando lo que llegó a ser incluso un antiguo botadero de basura, que constituía una problemática creciente y que, gracias a la intervención, se constituyó como un humedal de alto valor ecológico por proveer servicios ecosistémicos valiosos; además, se configuró como un espacio recreativo-pasivo rico en biodiversidad, sumando también un entorno que supone un pulmón verde para la ciudad y, en particular, para el centro histórico.

Por otro lado, la configuración misma de ese frente ribereño, al reconvertir los antiguos y abandonados terrenos portuarios en generosos espacios públicos, enriquecidos con vegetación que conecta y articula los diversos parques a lo largo de todo el proyecto, constituyen un importante aporte en cuanto a la dimensión medioambiental. En este mismo sentido, se debe destacar la mejora sustancial en la percepción del paisaje, gracias a la remoción de la actividad portuaria y a la incorporación de espacios públicos verdes; en conjunto, esto materializa una mejora significativa en cuanto a la reducción de la contaminación atmosférica, visual y sonora, redundando además en mejorar la calidad de vida de los habitantes y en favorecer la armonización de la ciudad construida con su soporte medioambiental; por tanto, se trata de un avance en términos de sostenibilidad.

Aunque el modelo no lo recoge de manera evidente, la literatura técnica también explica la importancia del aporte medioambiental del proyecto, gracias a la modernización en el sistema de infraestructuras referidas; por ejemplo, a las redes de saneamiento y al manejo de residuos sólidos en el barrio.

Otro aspecto por subrayar como positivo, en cuanto a lo medioambiental, tiene que ver con la importante reducción en cuanto al consumo de recursos que se logra justamente al decidir no demoler los *blocks* del antiguo puerto, sino, por el contrario, intervenirlos para aprovecharlos al máximo; este es un rasgo característico y muy valorado del proyecto, que contribuye además en su carácter e imagen.

No obstante, algunos aspectos cuestionables también se evidencian mediante el modelo de análisis y, sobre todo, en la matriz DAFO; esto es, el impacto de la construcción masiva en la huella de carbono, pues la magnitud de las obras realizadas ha generado una alta demanda de recursos, con respecto a lo cual son escasas la referencias a una evaluación de impacto ambiental exhaustiva que permitiera prevenir en etapas tempranas del

proyecto las consecuencias negativas que de allí se pudieran derivar. También se debe destacar como un aspecto a evaluar, e incluso como un reto pendiente en Puerto Madero, el saneamiento de las aguas adyacentes al Río de la Plata –particularmente dentro de los diques, ya que en estos se sigue presentando contaminación, lo que limita su potencial ecológico– al tiempo que se consideran otros usos potenciales, tanto medioambientales como recreativos. Por último, se debe hacer referencia al impacto que la alta densidad de los edificios y la prevalencia de superficies duras e impermeables, características de Puerto Madero. Este produce problemáticas en términos de generación de islas de calor, pues claramente estas superficies elevan la temperatura en el microclima del barrio.

- **Sobre la dimensión físico-espacial**

En cuanto a la dimensión físico-espacial se debe destacar, en primer lugar, que el Máster Plan priorizó la recuperación del borde fluvial, al igual que la preservación e integración de las viejas infraestructuras portuarias, interpretadas como elementos patrimoniales. En consecuencia, la decisión de mantener los diques y reutilizar los *docks* de ladrillo para ser reutilizados como espacios comerciales, residenciales o educativos, se constituyen como hechos protagónicos en torno a los cuales se desarrolla la nueva trama urbana de carácter contemporáneo, caracterizada por la presencia de torres de alta densidad en las cuales predomina el uso residencial, aunque también están presentes otros usos como el corporativo, comercial y hotelero; así se acoge, por ejemplo, una muy importante oferta gastronómica que le otorga un carácter muy particular al barrio, haciéndolo sumamente atractivo para sus residentes y para los turistas que la visitan de forma continua.

Asociado a esto, se evidencia como un aspecto positivo la generación de espacios públicos concebidos a manera de paseos en el borde del río; estos constituyen una muy cualificada red de espacios públicos dotados de mobiliario urbano, arborización y vegetación, los cuales se integran con las plazas y parques a lo largo del recorrido para conectar, además, con el resto de la ciudad. En esta misma línea se debe destacar, como uno de los aspectos más importantes identificados a lo largo de la investigación, que uno de los aportes más significativos que hizo el proyecto Puerto Madero a la ciudad fue resignificar, por así decirlo, el vínculo de la ciudad con el Río de la Plata, el cual permaneció históricamente negado debido a la presencia de la infraestructura portuaria.

En cuanto a esta dimensión también debe destacarse como un aspecto positivo la grata experiencia de discurrir por el barrio en medio de un paisaje urbano rico en diversidad y calidad, que permite disfrutar de su ambiente característico, en el cual contrastan

elementos preservados como los *docks*, las viejas grúas del puerto y las fragatas, que mantienen vivo el espíritu marítimo propio del lugar, con elementos contemporáneos que constituyen referentes como el Puente de la Mujer (especialmente en la noche, gracias a su particular iluminación) y la Galería de Arte Fortabat.

Ahora bien, las herramientas empleadas a partir del modelo de análisis también permiten identificar algunos aspectos que conviene abordar desde una perspectiva crítica como susceptibles de reflexión y, eventualmente, de mejora. Por ejemplo, el hecho que, a pesar de haber concebido su urbanismo y arquitectura mediante concursos públicos con la participación de prestigiosas firmas de diseño, en los nuevos desarrollos se tiende a una homogeneidad morfológica y estilística que genera incluso monotonía y sugiere la idea de una ciudad global más bien genérica, lejana del sentir porteño tan característico de la ciudad, pero que de alguna forma se ha negado en esos entornos.

Otro reto que sigue vigente es el fortalecer el vínculo entre Puerto Madero y el resto de la ciudad, en especial con el centro histórico, pues los cruces entre los diques aún se perciben como umbrales estrechos e incluso insalubres que separan, más que integrar, estos dos entornos.

Para cerrar, es conveniente mencionar un aspecto que emergió durante las entrevistas realizadas en la investigación; esto es, que debido al carácter que ha ido tomando el barrio –que puede ser descrito como un “gueto de exclusividad”, pues ocurre que lo habitan los ciudadanos considerados “élite económica” de la ciudad– y que, a la vez, se presenta la dinámica propia de las corporaciones que satura de población en la jornada diurna pero la vacía en la noche, en su conjunto, estos aspectos generan franjas del día de muy baja vitalidad, lo cual contradice el espíritu que se perseguía al promover usos mixtos, lo cual debería garantizar mucho mayor dinámica en una franja más amplia de tiempo durante el día.

- **Sobre la dimensión socioeconómica**

Al presentar los resultados del modelo de análisis, se comentó que esta dimensión supone el ámbito más débil en términos de integralidad para Puerto Madero. En efecto, los hallazgos de la investigación y las consideraciones derivadas de las entrevistas realizadas permiten reconocer que el proyecto se configuró como un polo de atracción para inversionistas con fines de desarrollo inmobiliario, predominantemente dirigido hacia las poblaciones de más altos recursos; sin duda, esto genera una considerable actividad económica y una amplia oferta de empleo, convirtiéndose en motor de desarrollo

económico para la ciudad, gracias a la disponibilidad de usos mixtos allí presentes como oficinas, comercios, hoteles, espacios culturales, corporativos, etc.

En esa línea, el proyecto también supuso un avance sumamente significativo en cuanto a revalorización del suelo, puesto que pasó de ser un antiguo puerto abandonado, en desuso y obsoleto –que configuraba una zona degradada de la ciudad y que, por tanto, no constituía un escenario deseado ni factible para ser aprovechado para prácticamente ningún uso positivo– a convertirse, tras la intervención, en un escenario de sumo interés para la inversión de diferentes tipos, alcanzando incluso valores exageradamente altos, hasta el punto que Puerto Madero es uno de los barrios o distritos más caros de la ciudad e inclusive de LA.

En ese contexto, Puerto Madero constituye un verdadero éxito económico –desde la perspectiva más neoliberal–, configurándose como un poderoso centro de negocios y servicios en el cual se concentran, por ejemplo, prestigiosas corporaciones, hoteles y restaurantes de alto nivel, que atraen permanentemente inversionistas, residentes y visitantes; de este modo, es considerado uno de los atractivos turísticos más apetecidos y frecuentados de la ciudad.

Sin embargo, esta dimensión demanda también atender aspectos que en Puerto Madero resultan cuestionables y que emergen durante la investigación como rasgos característicos, por ejemplo, el hecho de que está revitalización ha tendido con fuerza a favorecer las franjas de población de más altos ingresos económicos; en consecuencia, esto ha generado una marcada gentrificación y segregación socioespacial –no deseable en términos de integralidad y sostenibilidad–, distanciándose claramente de la conceptualización propia de la RUI. Este aspecto se ve reforzado, además, con la muy baja oferta de vivienda social, que acentúa aún más la homogeneidad socioeconómica de los residentes y genera mayor fragmentación con respecto al resto de la ciudad.

Finalmente, se debe referir como uno de los aspectos más susceptibles de crítica, la débil participación ciudadana efectiva en los niveles decisorios de gestión y planificación del barrio, en particular, con referencia a los nuevos desarrollos, pero también a lo ya construido; de esta manera, se trata de un tema que emerge en cada una de las herramientas como deficiente y que aporta al desbalance entre las distintas dimensiones.

5.4. Resultados y discusión: Operación Urbana Porto Maravilha Gamboa (RJ)

En lo referido al abordaje de los resultados alcanzados mediante la aplicación del modelo de análisis a Porto Maravilha Gamboa, así como desde las demás herramientas empleadas, es pertinente contextualizar. Recapitulando, se trata de una iniciativa de revitalización urbana a gran escala, desarrollada en RJ, que buscó recuperar la antigua zona portuaria de la ciudad, caída en desuso y obsoleta, y que, por tanto, configuraba un área pericentral degradada que abarcaba aproximadamente 5 km cuadrados. En consecuencia, la intervención consistió en una profunda transformación de esta área que históricamente fue muy significativa por lo que representaba para la ciudad (puerta de entrada y contacto con el mundo), pero que se fue degradando hasta convertirse en una problemática cada vez más crítica y creciente.

Con el fin de comprender mejor esta transformación, se debe también recapitular que el proyecto tuvo sus primeros pasos hacia 2001, con la formulación del Plan Director Estratégico –en el cual se identifica la zona portuaria como de especial interés urbanístico para ser recuperada–, para posteriormente (2011) entrar escenarios de real implementación mediante la configuración del modelo de gestión liderado por la Compañía de Desarrollo Urbano de la Región Portuaria (CDURP). Un paso definitivo para su ejecución fue el apalancamiento y aceleración con los recursos recibidos con ocasión de la realización de la Copa Mundial de Futbol FIFA 2014 y los JJ. OO. 2016. Además, el objetivo fue preparar a la ciudad para estos eventos mediante la reconversión de esta zona degradada de la ciudad en un entorno modernizado y vital; la idea era que reactivara el borde costero de la Bahía Guanabara, a la vez que generaba una salida favorable para la ciudad hacia ese sector, al que se le había dado la espalda debido a su uso portuario inicial y a su posterior abandono, de manera que se había constituido en una especie de patio trasero indeseable y problemático.

En ese contexto, se presenta a continuación el modelo de análisis diligenciado que permite valorar –en términos de integralidad y sostenibilidad– los principales rasgos del proyecto, seguido de la matriz DAFO y las estrategias que de ella se derivan, así como el *Stakeholders Map* (mapa de grupos de interés); en conjunto, estos permiten tener un panorama general, aunque suficiente con respecto a las características fundamentales del proyecto en su concepción y estado actual.

5.4.1. Resultados de aplicación del modelo de análisis – Porto Maravilha (RJ)

Dimensión	Escala	Aspecto		Unidad	Parámetro de referencia del aspecto estudiado	Rango de evaluación / nivel cumplimiento	Porto Maravilla Gamboa - Operación Urbana		
D. Político-normativa	**MACRO**	DPN-1	Política marco (Territorio)	Cuantitativo - Verificación Óptimo / Aceptable / Deficiente	Denominación y año de la Política de Ordenamiento del Territorial que lo enmarcó	Sit. óptima: Cuenta con Plan de Ordenamiento del Territorio reciente (2020 o más) que apunte a la sostenibilidad, integralidad y resiliencia y refiera la RUI Sit. aceptable: Cuenta con Plan de Ordenamiento el Territorio reciente (2020 o más) que apunte a la sostenibilidad, integralidad y resiliencia y refiera la RU Sit. deficiente: No se cuenta con Plan de Ordenamiento el Territorio reciente (2020 o más) que apunte a la sostenibilidad, integralidad y resiliencia	La política marco combina elementos normativos de alcance nacional, metropolitano y local: entramado jurídico-institucional innovador, pero también complejo en su aplicación: **Nacional:** Estatuto de la Ciudad (Ley Federal Nº 10.257/2001), que regula Operaciones Urbanas Consorciadas (OUC). **Metropolitano:** Plan Metropolitano de RJ. **Municipal:** (1) Plan director de Desarrollo Urbano Sostenible (Ley Compl. Municipal Nº 111/2011), (2) Ley Compl. Nº 101/2009 (Operación Urbana Consorciada del Área de Especial Interés Urbanístico de la Región Portuaria de RJ (OUCPRJ). (3) Ley Compl. Nº 102/2009: Compañía de Desarrollo Urbano de la Región Portuaria (CDURP), entidad de economía mixta con participación mayoritaria municipal, responsable de implementar y gestionar la OUCPRJ. (4). Dto. Municipal Nº 32.575/2010: Plan de Recuperación de Interés Histórico y Cultural de la Región Portuaria (SAGAS), directrices para la preservación del patrimonio cultural material e inmaterial en el área.	Óptimo	4,0
		DPN-2	Tipología de pieza de ciudad - definición normativa	Cuantitativo - Verificación Óptimo / Aceptable / Deficiente	Definición de la tipología de APDI de acuerdo con los planes de ordenamiento del territorio	Sit. óptima: Cuenta con una subdivisión que propicia una adecuada gobernanza promoviendo la participación democrática efectiva de los ciudadanos (elección por voto popular) Sit. aceptable: Cuenta con una subdivisión que propicia parcialmente una adecuada gobernanza promoviendo la participación democrática efectiva de los ciudadanos Sit. deficiente: No cuenta con una subdivisión que propicia una adecuada gobernanza promoviendo la participación democrática efectiva de los ciudadanos	Caso significativo de hibridación conceptual y jurídica: combina categorías de la legislación urbanística brasileña con influencias internacionales adaptadas al contexto local. Definida como "Área de Operación Urbana Consorciada" (OUC), figura jurídica establecida por el Estatuto de la Ciudad (Art. 32) que permite intervenciones coordinadas por el poder público municipal con participación de propietarios, residentes, usuarios permanentes e inversores privados, con el objetivo de alcanzar transformaciones urbanísticas estructurales, mejoras sociales y valorización ambiental. Se complementa con la declaración del área como "Área de Especial Interés Urbanístico" (AEIU), que posibilita la aplicación de parámetros urbanísticos específicos y excepcionales para zonas prioritarias de intervención (Prefeitura do RJ, 2009).	Óptimo	4,5
	MESO	DPN-3	Tratamiento definido	Cuantitativo - Verificación Óptimo / Aceptable / Deficiente	Tratamiento definido en los planes de planeación del territorio para intervenir el APD	Sit. óptima: Está plenamente definido un tipo de tratamiento urbanístico para el APDI, el cual sugiere elementos de la RUI Sit. aceptable: Está parcialmente definido un tipo de tratamiento urbanístico para el APDI, el cual sugiere elementos de la RUI Sit. deficiente: No definido un tipo de tratamiento urbanístico para el APDI, el cual sugiere elementos de la RUI	Tratamiento urbanístico de "Renovación urbana integral con preservación selectiva del patrimonio histórico" de enfoque mixto con diversas modalidades de intervención - concilia renovación, recualificación y preservación. Combina transformaciones estructurales del tejido urbano con la conservación y puesta en valor de elementos patrimoniales considerados significativos. Modalidades: (1) Renovación intensiva: Para zonas antes ocupadas por infraestructuras obsoletas y áreas industriales degradadas. (Ej. entorno de la Plaza Mauá y el Boulevard Olímpico). (2) Recualificación con preservación morfológica para zonas de valor histórico-patrimonial (Ej. Morro da Conceição y sectores de Saúde y Gamboa). (3) Rehabilitación edilicia con cambio de uso: Para edificaciones industriales de valor patrimonial que se conservan físicamente, pero se destinan a nuevos usos (Ej. Galpones de la Gamboa convertidos en centro de entretenimiento y el Almacén del Muelle del Valongo transformado en espacio cultural). (4) Reurbanización social: para asentamientos informales preexistentes como el Morro da Providência. (5) Desarrollo de áreas vacantes.	Óptimo	4,5
		DPN-4	Política específica APD o Instrumentos de gestión APD	Cualitativo - Percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Efectividad del instrumento normativo específico empleado en la intervención	Sit. óptima: el modelo de gestión ha garantizado el logro del objetivo macro de la intervención (RE) Sit. aceptable: el modelo de gestión ha garantizado parcialmente el logro del objetivo macro de la intervención (RE) Sit. deficiente: el modelo de gestión no ha garantizado el logro del objetivo macro de la intervención (RE)	Se implementa un sofisticado sistema de instrumentos de gestión y financiamiento – caso innovador y complejo de asociación público-privada para la regeneración urbana en LA. Integra herramientas de planificación, financiamiento y gestión operativa que han sido específicamente diseñadas o adaptadas, constituyendo un modelo que ha atraído atención internacional como referente de movilización de recursos para intervenciones urbanas de gran escala. El núcleo es la Operación Urbana Consorciada (OUC): permite captación y reinversión de plusvalías urbanas generadas por cambios normativos e inversiones públicas, implementado en torno a los siguientes instrumentos principales: (1) Certificados de Potencial Adicional de Construcción (CEPAC), (2) Contrato de Asociación Público-Privada (APP), (3) Compañía de Desarrollo Urbano de la Región Portuaria (CDURP), (4) Fondo de Inversión Inmobiliario Porto Maravilha (FIIPM), (5) Programa de Parcelación de Interés Social. Sin embargo, se cuestiona que se ha priorizado objetivos de dinamización económica y valorización inmobiliaria sobre objetivos sociales y culturales - modelo de "planificación empresarialista" o "neoliberalización del espacio urbano" (Vainer, 2013; Rolnik, 2015), así como la transparencia y equidad del modelo (Cavalcanti, 2020) por involucramiento de empresas constructoras implicadas en escándalos de corrupción.	Óptimo	5,0
	MICRO	DPN-5	Modelo de gestión y gobernanza	Cualitativo - Percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Una adecuada gobernanza está determinada por su nivel de transparencia, integridad, legalidad, políticas sólidas, participación ciudadana, rendición de cuentas y capacidad de respuesta.	Sit. óptima: gestión desde alianzas público-privadas en las que lidera el gobierno local - clara y eficiente regulación. Sit. aceptable: gestión desde colaboración público-privada y con niveles medios de regulación del gobierno local. Sit. deficiente: gestión desde privados con baja o nula participación del gobierno local.	El modelo de gestión y gobernanza se considera paradigmático de articulación entre actores públicos y privados en la transformación de áreas urbanas estratégicas. Se caracteriza por su complejidad institucional, su enfoque empresarial y su carácter parcialmente experimental en el contexto brasileño, configurando una estructura multinivel con complementariedades, pero también tensiones entre diferentes lógicas de actuación. Está estructurada en 3 niveles principales: (1) Estratégico: Encabezado por la Compañía de Desarrollo Urbano de la Región Portuaria (CDURP), (2) Operativo: Centrado en el Consorcio Porto Novo, concesionario privado formado por las constructoras, (3) Financiero: Articulado en torno al Fondo de Inversión Inmobiliario Porto Maravilha (FIIPM). Se complementa con instancias de articulación sectorial y territorial: Foro Comunitario del Puerto: Espacio de participación que integra representantes de asociaciones vecinales, organizaciones sociales y comunidades tradicionales del área, Comité Gestor del Patrimonio Arqueológico: Responsable de supervisar intervenciones en zonas de valor histórico y arqueológico y Grupo Ejecutivo de Gestión Integrada: Mecanismo de coordinación entre diferentes secretarías.	Aceptable	3,5

Dimensión	Escala	Aspecto		Unidad	Parámetro de referencia del aspecto estudiado	Rango de evaluación / nivel cumplimiento	Porto Maravilla Gamboa - Operación Urbana		
		DPN-6	Participación ciudadana	Cualitativo - Percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Se evidencia participación "activa" e influyente de los ciudadanos, mediante diversos escenarios, promoviendo el fortalecimiento de la identidad de los barrios y las relaciones entre distintos actores del ámbito local	Sit. óptima: Se reconoce un alto nivel de participación, con alta influencia sobre las decisiones. Sit. aceptable: se reconoce un nivel de participación aceptable, con relativa influencia sobre las decisiones. Sit. deficiente: Baja participación de la ciudadanía en las decisiones.	El proceso de participación ciudadana presenta deficiencias significativas, pues, aunque formalmente se estableció el Foro Comunitario del Puerto, se evidencia una baja incidencia real de la ciudadanía en las decisiones estructurantes del proyecto. Comunidades tradicionales del área (morros da Providência, Conceição, Pinto y Livramento), han denunciado procesos de exclusión en la toma de decisiones sobre intervenciones que afectaron directamente sus territorios. Las consultas públicas realizadas tuvieron un carácter más informativo que deliberativo, con limitada capacidad para modificar aspectos sustanciales ya definidos por los actores institucionales y económicos dominantes.	Deficiente	1,5
	PROMEDIO DE LA DIMENSIÓN						**ACEPTABLE**	**3,8**	
D. Medioambiental	**MACRO**	DMA-1	Puesta en valor de elementos de la EE a nivel urbano	SIG + percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Se evidencia que la intervención se articula y armoniza con elementos de la EE urbana y contribuye a ponerlos en valor, mejorando las condiciones preexistentes.	Sit. óptima: La intervención se armoniza con elementos de la EE y los pone en valor Sit. aceptable: La intervención se armoniza parcialmente con elementos de la EE, los preserva sin mayor intervención Sit. deficiente: La intervención no se armoniza con elementos de la EE, los desconoce y oculta o elimina	Armonización parcial con elementos de la EE, pues preservó algunos elementos sin mayor intervención, pero no logró una integración suficiente que potenciara significativamente el valor ecológico del área. Aspectos positivos: Recuperación parcial de la relación ciudad-bahía - demolición del elevado de la Perimetral, lo que mejoró la visibilidad y acceso visual a la Bahía de Guanabara. Implementación de plazas y pequeños parques (Praça Mauá y los jardines del Museu do Amanhã) que incorporan vegetación y elementos acuáticos. Sin embargo, el proyecto no estableció conexiones ecológicas robustas con los elementos naturales preexistentes como los morros cercanos ni desarrolló un sistema integrado de infraestructura verde. La intervención priorizó aspectos arquitectónicos y comerciales sobre criterios ecosistémicos, resultando en una valorización parcial de la EE urbana.	Aceptable	3,9
		DMA-2	Proximidad con Estructura Ecológica Urbana	Distancia Óptimo / Aceptable / Deficiente	La agencia de gobierno británico Natural England recomienda que cualquier persona, donde quiera que viva, debe tener un espacio verde accesible de al menos 2 hectáreas de tamaño a no más de 300 metros de distancia desde su casa, esto es, a 5 minutos a pie. El European Common Indicador de la Unión Europea sugiere que esa distancia se aproxima a una caminata de 15 minutos. https://chequeado.com/el-explicador/la-oms-nunca-recomendo-cuantos-espacios-verdes-debe-tener-una-ciudad-cuanto-importa-la-cantidad-y-calidad-de-estos-en-buenos-aires/	Sit. óptima: La intervención ofrece un espacio de la EEU a 1 km o 15 min de caminata de distancia Sit. aceptable: La intervención ofrece un espacio de la EEU entre1 y 1,5 km o 30 min de caminata de distancia Sit. deficiente: La intervención ofrece un espacio de la EEU a más de 1,5 km o 30 min de caminata de distancia	Ofrece acceso a elementos de la EE a una distancia media de aproximadamente 1,2 km o 20 minutos caminando, siendo los principales espacios verdes accesibles el Parque do Flamengo (1,5 km desde el centro del área portuaria), Passeio Público y Campo de Santana (1,2 km) y Praça da República (1 km). La creación de nuevas plazas y espacios públicos como la Praça Mauá y los jardines del Museu do Amanhã han mejorado parcialmente la oferta de espacios verdes, pero no alcanzan a conformar áreas verdes de gran extensión (2 hectáreas o más) dentro del perímetro inmediato de la intervención.	Aceptable	3,8
	MESO	DMA-3	Puesta en valor de elem. de la EE a nivel barrial	SIG + percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Se evidencia que la intervención se articula y armoniza con elementos de la EE barrial y contribuye a ponerlos en valor	Sit. óptima: La intervención se armoniza con elementos de la EE y los pone en valor Sit. aceptable: La intervención se armoniza parcialmente con elementos de la EE, los preserva sin mayor intervención Sit. deficiente: La intervención no se armoniza con elementos de la EE, los desconoce y oculta o elimina	A nivel barrial, muestra deficiencias significativas en la puesta en valor de elementos de la EE local pues no logró armonizarse adecuadamente con los elementos preexistentes, desaprovechando oportunidades de integración con la geografía natural característica de la zona. Los morros urbanos que caracterizan la región portuaria (Providência, Conceição y Livramento) no fueron adecuadamente integrados como elementos articuladores de un sistema ecológico barrial. Las intervenciones en estos espacios se limitaron principalmente a aspectos estéticos o turísticos, sin desarrollar sus funciones ecológicas potenciales como reguladores micro climáticos, áreas de infiltración o hábitats para biodiversidad urbana. Se evidencia escasez de arborización en las calles interiores del barrio y poca atención a la permeabilidad del suelo en áreas públicas menores, priorizando pavimentación dura sobre soluciones basadas en la naturaleza.	Deficiente	2,0
		DMA-4	Aporte a la restauración ecológica (Aten. C. climático / renaturalización)	SIG + percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Se evidencia que mediante la intervención se incorporaron equipamientos como centros ambientales y de gestión y consumo responsables, a la vez que se incrementó la presencia de áreas verdes e individuos arbóreos	Sit. óptima: La intervención contribuye significativamente a la rest. ecológica y a mitigar el cambio climático Sit. aceptable: La intervención contribuye débilmente a la rest. ecológica y a mitigar el cambio climático Sit. deficiente: La intervención no hace ninguna contribución a la rest. ecológica ni a mitigar el cambio climático	Aporte débil a la restauración ecológica y a la mitigación del cambio climático, pues no incorporó mayores estrategias de renaturalización o medidas específicas orientadas a la restauración ecológica del área intervenida. Principales deficiencias: limitada implementación de soluciones basadas en la naturaleza, ausencia de centros ambientales o equipamientos específicamente dedicados a la gestión ambiental y consumo responsable, insuficiente incremento de áreas verdes, con predominio de espacios públicos duros con escasa vegetación, falta de estrategias sistemáticas para combatir el efecto isla de calor urbana. Algunos espacios verdes puntuales (jardines del Museu do Amanhã) tienen un carácter ornamental más que ecológico-funcional, sin conformar un sistema integrado de infraestructura verde orientado a la restauración y resiliencia ambiental.	Deficiente	2,0
		DMA-5	Área Verde por habitante - AVUpc	m^2 / habitante Óptimo / Aceptable / Deficiente	Parámetro internacional: 9 m^2/habitante - Valor de referencia recomendado por OMS (ONU-Hábitat, 2015): AVUpc = TAVU/PUT. https://oab.ambientebogota.gov.co/superficie-de-rea-verde-por-habitante/#info	Sit. óptima: La intervención cumple con 9 m^2/habitante o más Sit. aceptable: La intervención alcanza entre 6 y 8 m^2/habitante Sit. deficiente: La intervención está por debajo de 5 m^2/habitante	El indicador de AVUpc presenta aproximadamente 3,2 m^2/habitante de área verde urbana (Instituto Pereira Passos y Secretaria Municipal de Meio Ambiente). Este déficit se debe principalmente a la priorización de espacio construido y áreas pavimentadas sobre zonas verdes sustanciales en el diseño e implementación del proyecto. Los espacios verdes creados son ornamentales y de pequeña escala, sin configurar parques urbanos de extensión significativa. La distribución de estas áreas también es inequitativa: mayor concentración en zonas turísticas y comerciales (Praça Mauá y alrededores del Museu do Amanhã), mientras que las áreas residenciales interiores mantienen indicadores más bajos.	Deficiente	2,0
		DMA-6	Árboles por habitante	Árboles / habitante Óptimo / Aceptable / Deficiente	Parámetro internacional: La Organización Mundial de la Salud (OMS) asegura que para una calidad de vida aceptable se requiere, al menos, un árbol por cada tres habitantes. https://elpais.com/elpais/2018/05/07/seres_urbanos/1525688899_487227.html#:~:text=La%20OMS%20ha%20asegurado%20que,de%20zona%20verde%20por%20habitante.	Sit. óptima: La intervención cumple con más de 1 árbol por cada 3 habitantes. Indicador mayor a 0.33 Sit. aceptable: La intervención cumple con 1 árbol por cada 3 habitantes. Indicador igual a 0.33 Sit. deficiente: La intervención cumple con menos de 1 árbol por cada 3 habitantes. Indicador menor a 0.33	NO se logró identificar una fuente que ofrezca esta información; sin embargo, en el plano urbanístico del proyecto se logró estimar una cantidad de 15.000 árboles aprox. en una superficie de 60.000 m^2 de espacio público y zonas verdes más los Morros del Barrio. La población proyectada estimada es de 100.000 habitantes, por tanto, se tendría un total de 0,15 árboles por habitante, es decir casi 1 árbol por cada 6 habitantes.	Deficiente	2,0

Dimensión	Escala	Aspecto		Unidad	Parámetro de referencia del aspecto estudiado	Rango de evaluación / nivel cumplimiento	Porto Maravilla Gamboa - Operación Urbana		
		DMA-7	Calidad del aire	microgramos por m3 Óptimo / Aceptable / Deficiente	Evalúa el impacto de la intervención en la mejora de la calidad del aire y la reducción de la contaminación. Unidad de medida: Concentración de partículas contaminantes (PM2.5) en microgramos por metro cúbico. Rango de evaluación: <10 µg/m³ (buena), 10-25 µg/m³ (moderada), >25 µg/m³ (mala)	Sit. óptima: 10 µg/m³ (buena) Sit. aceptable: 10-25 µg/m³ (moderada) Sit. deficiente: >25 µg/m³ (mala)	Niveles moderados de contaminación, con concentraciones de partículas contaminantes (PM2.5) que oscilan entre 12-20 µg/m³ según los registros de las estaciones de monitoreo próximas al área.	Aceptable	3,5
		DMA-8	Proximidad con Estructuras Ecológicas Barriales	Distancia Óptimo / Aceptable / Deficiente	Las zonas verdes urbanas se presentan como uno de los elementos con una mayor incidencia positiva para la mejora de la salud de la ciudadanía. *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*. La agencia de gobierno británico Natural England recomienda que cualquier persona, donde quiera que viva, debe tener un espacio verde accesible de al menos 2 hectáreas de tamaño a no más de 300 metros de distancia desde su casa, esto es, a 5 minutos a pie. El European Common Indicator de la Unión Europea sugiere que esa distancia se aproxima a una caminata de 15 minutos. https://chequeado.com/el-explicador/la-oms-nunca-recomendo-cuantos-espacios-verdes-debe-tener-una-ciudad-cuanto-importa-la-cantidad-y-calidad-de-estos-en-buenos-aires/	Sit. óptima: La intervención ofrece un espacio de la EEB a 0,3 km o 5 min de caminata de distancia Sit. aceptable: La intervención ofrece un espacio de la EEB entre 0,3 y 1 km o 10 min de caminata de distancia Sit. deficiente: La intervención ofrece un espacio de la EEU a más de 1 km o más de 10 min de caminata de distancia	La proximidad de los residentes y usuarios con espacios verdes barriales muestra indicadores deficientes. La mayoría de las áreas habitadas dentro del perímetro de intervención se encuentran a más de 1 km o más de 10 minutos caminando del espacio verde barrial más cercano que cumpla con criterios mínimos de calidad y extensión (al menos 0,5 hectáreas). Las comunidades tradicionalmente establecidas en áreas como Morro da Providência y Gamboa experimentan las mayores deficiencias en este indicador, con tiempos de desplazamiento superiores a 15 minutos para acceder a espacios verdes de calidad.	Deficiente	2,5
	MICRO	DMA-9	Propicia uso de energías BA - Incorporación de energías renovables	Implementación o no Óptimo / Aceptable / Deficiente	El uso de energías bioamigables contribuye a mitigar la crisis ambiental global. Se consideran las intervenciones realizadas incluyen su uso, solventando parte de consumos requeridos de energía por parte de los habitantes. Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de regeneración urbana integrada (Hernández et al., 2015).	Sit. óptima: La intervención propende decididamente por la implementación de energías bioamigables Sit. aceptable: La intervención propende débilmente por la implementación de energías bioamigables Sit. deficiente: La intervención no incluye ningún recurso que propenda por la implementación de energías bioamigables	Presenta insuficiencia deficiencias significativas en la implementación de energías bioamigables. No incluyó de manera sistemática recursos orientados a la generación o aprovechamiento de energías renovables dentro del perímetro intervenido. Los principales aspectos deficitarios incluyen: ausencia de sistemas fotovoltaicos en edificaciones públicas y espacios comunes, falta de regulaciones específicas que exigieran la incorporación de energías renovables en nuevas edificaciones, no aprovechamiento del potencial eólico y solar disponible en la zona portuaria y carencia de edificios demostrativos o emblemáticos con certificación energética sostenible. Si bien existen casos puntuales, como algunos elementos con iluminación LED alimentada por paneles solares en la Praça Mauá y los alrededores del Museu do Amanhã, estas iniciativas son aisladas y no forman parte de una estrategia integral de sostenibilidad energética para el área.	Deficiente	2,5
		DMA-10	Conectividad de áreas verdes	SIG + percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Se evalúa la conectividad de las áreas verdes a través de corredores ecológicos y la integración con el tejido urbano (Benedict & McMahon, 2006).	Sit. óptima: Se evidencia alta conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos Sit. aceptable: Se evidencia relativa conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos Sit. deficiente: Se evidencia baja conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos	La conectividad de áreas verdes (existentes y creadas) muestra deficiencias pues no se evidencia la implementación de corredores ecológicos claramente definidos que los articulen en el contexto de la intervención urbana. Los principales problemas identificados son: Fragmentación (áreas verdes como islas desconectadas entre sí), ausencia de una planificación ecosistémica integral que contemplara la conectividad como criterio de diseño, predominio de criterios estéticos sobre funcionales en el diseño del paisajismo, falta de articulación con la EE urbana mayor de RJ. Las áreas verdes implementadas (principalmente en Praça Mauá, Boulevard Olímpico y entorno del Museu do Amanhã) se configuran como espacios aislados, sin elementos de conexión como arbolado continuo, jardines lineales o infraestructura verde integrada que permitiera establecer corredores funcionales para la biodiversidad urbana y la continuidad de servicios ecosistémicos.	Deficiente	2,5
		DMA-11	Aporte al metabolismo urbano mediante la inclusión de agricultura urbana y terrazas verdes	Implementación o no Óptimo / Aceptable / Deficiente	La intervención incluye equipamientos o espacios para la agricultura urbana y terrazas verdes. *Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de RUI* (Hernández et al., 2015).	Sit. óptima: Se evidencia alta conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos Sit. aceptable: Se evidencia relativa conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos Sit. deficiente: Se evidencia baja conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos	No incorporó realmente elementos de agricultura urbana ni terrazas verdes que contribuyeran al metabolismo urbano sostenible, a los que se suma la baja conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos. Las principales deficiencias identificadas incluyen: ausencia casi total de espacios dedicados a agricultura urbana en el perímetro de intervención, falta de incentivos o regulaciones que promovieran la implementación de terrazas verdes en edificaciones nuevas o rehabilitadas, no aprovechamiento del potencial de azoteas y espacios intersticiales para la creación de huertos urbanos comunitarios y carencia de equipamientos educativos orientados a la promoción de circuitos alimentarios locales El proyecto priorizó usos comerciales, turísticos y residenciales de alto estándar, desaprovechando oportunidades para integrar infraestructuras productivas verdes que hubieran aportado a la sostenibilidad alimentaria, la educación ambiental y la cohesión social, especialmente en un contexto donde existían comunidades tradicionales con conocimientos agrícolas.	Deficiente	1,0
		DMA-12	Diversidad de especies de individuos arbóreos y vegetación	Número de especies Óptimo / Aceptable / Deficiente	La calidad de la infraestructura verde está determinada en gran medida por la diversidad de especies, la salud de la vegetación y la funcionalidad de los espacios verdes (Nowak et al., 2002).	Sit. óptima: Se evidencia alta diversidad: 5 especies o más y uso del 60% de especies nativas Sit. aceptable: Se evidencia relativa diversidad: 3 especies o más y uso del 30% de especies nativas Sit. deficiente: Se evidencia baja diversidad: 1 especie o más y uso del 10% de especies nativas	Presenta una diversidad relativamente aceptable en términos de especies arbóreas y vegetación. Las intervenciones paisajísticas realizadas incorporaron aproximadamente 4 especies principales de árboles, con un uso cercano al 35% de especies nativas en el conjunto del arbolado, entre las que se incluyen: Pau-Brasil (Paubrasilia echinata) - Nativa, Ipê-amarelo (Handroanthus albus) - Nativa, Palmeira-imperial (Roystonea oleracea) - Exótica, Jacarandá (Jacaranda mimosifolia) - Exótica naturalizada. El diseño paisajístico refleja una tensión entre criterios estéticos y ecológicos, con predominio de los primeros en las áreas más turísticas y emblemáticas como el Boulevard Olímpico y la Praça Mauá. La diversidad lograda, si bien no es óptima, representa un avance respecto a la situación previa, caracterizada por una escasa presencia de vegetación en el área portuaria.	Aceptable	3,5
		DMA-13	Inclusión de sistemas de gestión y ahorro de agua	Implementación o no Óptimo / Aceptable / Deficiente	*Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de RUI* (Hernández et al., 2015).	Sit. óptima: Se evidencia la inclusión se sistemas de gestión y ahorro de agua que aportan significativamente Sit. aceptable: Se evidencia la inclusión se sistemas de gestión y ahorro de agua que aportan	No incorporó de manera significativa sistemas de gestión y ahorro de agua en su concepción y ejecución presentando carencias importantes en este ámbito, desaprovechando oportunidades para implementar soluciones hidrológicamente sensibles en un área urbana con alto potencial para convertirse en referente de sostenibilidad hídrica. Las principales deficiencias identificadas incluyen: ausencia de sistemas de captación y aprovechamiento de aguas pluviales en espacios públicos, falta de implementación de pavimentos permeables en plazas y calles renovadas, no inclusión de sistemas de	Deficiente	2,5

Dimensión	Escala	Aspecto		Unidad	Parámetro de referencia del aspecto estudiado	Rango de evaluación / nivel cumplimiento	Porto Maravilla Gamboa - Operación Urbana		
						relativamente Sit. deficiente: No se evidencia la inclusión se sistemas de gestión y ahorro de agua	reutilización de aguas grises en edificaciones públicas, carencia de jardines de lluvia y otras soluciones basadas en la naturaleza para la gestión sostenible del agua urbana. Aunque en edificaciones específicas como el Museu do Amanhã se incorporaron algunos elementos de eficiencia hídrica, estos constituyen excepciones puntuales y no forman parte de una estrategia integral para el conjunto del área intervenida.		
	PROMEDIO DE LA DIMENSIÓN						**DEFICIENTE**	**2,6**	
D. Físico-espacial	**MACRO**	DFE-1	Integración con S. de Movilidad de la ciudad (Proximidad)	Distancia Óptimo / Aceptable / Deficiente	Atendiendo a parámetros de ciudad de proximidad, la intervención propicia el uso de múltiples modos de movilidad, priorizando los menos o no contaminantes, por tanto, se evalúa el nivel de accesibilidad y conectividad del área con el resto de la ciudad a través de transporte público (European Commission, 2018).	Sit. óptima: Acceso a transporte público a 15 minutos o menos, caminando Sit. aceptable: Acceso a transporte público aceptable 15 a 30 minutos caminando Sit. deficiente: Acceso a transporte público débil 30 a 60 minutos caminando	Incluyó importantes mejoras en la movilidad urbana que facilitaron la integración con el resto de la ciudad, pues se implementó el sistema VLT (Vehículo Ligero sobre Rieles) que conecta la zona portuaria con el centro de la ciudad y con estaciones de metro, tren y autobús, permitiendo el acceso al transporte público en menos de 15 minutos caminando desde cualquier punto del área intervenida. También se demolió el elevado de la Perimetral, reemplazándolo por túneles y vías a nivel, y se crearon ciclovías y aceras amplias que mejoraron la accesibilidad peatonal.	Óptimo	4,5
		DFE-2	Integración con el sistema de equipamientos urbanos	Distancia Óptimo / Aceptable / Deficiente	Atendiendo a parámetros de ciudad de proximidad, la intervención oferta proximidad a equipamientos básicos (trabajo, educación, salud, recreación, servicios sociales y ciudadanos, abasto, seguridad, etc.) (European Commission, 2018).	Sit. óptima: Acceso a equipamientos a 15 minutos o menos, caminando Sit. aceptable: Acceso a equipamientos a 15 a 30 minutos caminando Sit. deficiente: Acceso a equipamientos a 30 a 60 minutos caminando	Incorporó nuevos equipamientos urbanos que complementaron la oferta existente, como el Museo del Mañana, el Museo de Arte de Río (MAR), el AquaRio (acuario) y la Plaza Mauá renovada. La mayoría de los equipamientos básicos (educación, salud, servicios ciudadanos) se encuentran a una distancia de 15-20 minutos caminando. Sin embargo, algunos servicios esenciales como centros de salud primaria para la población local quedaron en segundo plano frente a equipamientos culturales orientados al turismo.	Aceptable	3,8
		DFE-3	Aporte a la oferta de Vivienda Social	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Evaluar si la regeneración urbana ha resultado en viviendas asequibles para los residentes existentes y nuevos (Bramley et al., 2017).	Sit. óptima: Más de 30% de VS Sit. aceptable: Entre el 15 y el 30% de VS Sit. deficiente: Menos del 15% de VS	Presenta un déficit significativo en la oferta de VS pues, a pesar de que la operación urbana establecía inicialmente una meta del 10% de las unidades habitacionales de este tipo, en la práctica, este porcentaje fue muy inferior. El programa Morar Carioca Porto, que pretendía construir 500 unidades habitacionales de interés social, no alcanzó los resultados esperados. La oferta inmobiliaria se orientó principalmente hacia segmentos de ingresos medios y altos, contribuyendo a la gentrificación del área.	Deficiente	2,5
		DFE-4	Cantidad de Espacio Público por habitante (m^2 / Habitante)	m^2/hab Óptimo / Aceptable / Deficiente	Mide el aumento de espacios verdes y su contribución a la mejora del entorno urbano.	Sit. óptima: >10 m^2/hab Sit. aceptable: 5-10 m^2/hab Sit. deficiente: <5 m^2/hab	La intervención incrementó significativamente la cantidad de espacio público disponible en la zona portuaria, pasando de aproximadamente 2.8 m^2/hab a 7.2 m^2/hab, destacandose la renovación de la Plaza Mauá (20.000 m^2), el Paseo Olímpico y el Boulevard Olímpico (3.5 km de extensión). Si bien este valor es superior al que existía previamente, aún se encuentra por debajo del estándar recomendado por la OMS, ubicándose en un rango aceptable entre 5-10 m^2/hab.	Aceptable	3,8
		DFE-5	Espacio público en relación con el total de espacio libre	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	La relación entre el espacio público como lugar de las interacciones sociales y el espacio libre (aquel no ocupado por edificaciones) es esencial para comprender las dinámicas de un entorno. Entre dos áreas con la misma cantidad de espacio libre, aquella con un mayor porcentaje de espacio público otorga a sus usuarios y usuarias una mayor cohesión social. Ciudad y territorio en regeneración: *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*	Sit. óptima: Más de 50% del total no construido Sit. aceptable: El 50% del total no construido Sit. deficiente: Menos del 50% del total no construido	Aproximadamente el 28% del espacio libre total corresponde a espacio público accesible. Este valor se sitúa dentro del rango deficiente (15-30%) según los parámetros establecidos. La demolición del elevado de la Perimetral permitió recuperar espacios que anteriormente estaban degradados e inaccesibles, transformándolos en plazas, paseos y áreas de recreación. Sin embargo, algunos espacios libres han quedado bajo gestión privada con acceso controlado.	Deficiente	2,5
		DFE-6	Relación de superficie Ha (Hectáreas) de la intervención vs. APD total	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Tamaño en hectáreas de la intervención vs. tamaño de APD que afecta	Sit. óptima: Más de 75% Sit. aceptable: Entre el 50 y el 75% Sit. deficiente: Menos del 50%	Abarcó una superficie de aproximadamente 5 millones de metros cuadrados (500 hectáreas), lo que representa más del 80% del área portuaria degradada total. La intervención incluyó los barrios de Saúde, Gamboa, Santo Cristo y parte de los barrios del Centro, Cajú, São Cristóvão y Ciudad Nueva. Esta amplia cobertura permitió una transformación integral de la zona, con un enfoque holístico que va más allá de intervenciones puntuales.	Óptimo	4,5
	MESO	DFE-7	Diversidad de usos (Proximidad)	Diversidad de la oferta Óptimo / Aceptable / Deficiente	Equilibrio entre actividad económica y residencial. Promover entornos urbanos densos y multifuncionales es una de las claves para mejorar el dinamismo económico del entorno. *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE* Aporte de la intervención en cuanto a la presencia de múltiples usos (proximidad). Atendiendo a parámetros de ciudad de proximidad, la intervención oferta proximidad a equipamientos básicos (trabajo, educación, salud, recreación, servicios sociales y ciudadanos, abasto, seguridad, etc.) (European Commission, 2018).	Sit. óptima: Ofrece acceso a más de 75% de tipologías de usos Sit. aceptable: Ofrece acceso a entre el 50 y el 75% de tipologías de usos Sit. deficiente: Ofrece acceso a menos del 50% de tipologías de usos	El proyecto implementó un modelo de uso mixto del suelo, con aproximadamente un 60-65% de las tipologías de usos previstas. La intervención incluye zonas residenciales, comerciales, de oficinas, culturales, educativas y recreativas. Se destaca la transformación de los antiguos almacenes portuarios en espacios culturales y comerciales. Sin embargo, aunque existe diversidad de usos, hay un predominio de usos comerciales y turísticos en detrimento de equipamientos básicos para la población local, como centros de salud de proximidad o equipamientos educativos.	Aceptable	3,9

Dimensión	Escala	Aspecto		Unidad	Parámetro de referencia del aspecto estudiado	Rango de evaluación / nivel cumplimiento	Porto Maravilla Gamboa - Operación Urbana		
		DFE-8	Calidad del S. de Espacio Público	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Cumple con parámetros de Jan Gehl. 12 criterios de calidad: Protección, confort y placer. Funcionalidad: Evaluar si los espacios públicos cumplen con las necesidades de los usuarios, incluyendo áreas de descanso, juegos, deporte y encuentro social (Gehl, 2010). Estética: Valorar la calidad del diseño urbano, incluyendo la integración de elementos naturales, el mobiliario urbano y la armonía visual.	Sit. óptima: Cumple con más de 75% de criterios Sit. aceptable: Cumple con entre el 50 y el 75% de criterios Sit. deficiente: Cumple con menos del 50% de criterios	Los espacios públicos creados cumplen aproximadamente con el 65-75% de los criterios de calidad establecidos por Jan Gehl. Destacan positivamente en aspectos como la escala humana, las oportunidades para disfrutar de aspectos positivos del clima y las experiencias sensoriales positivas, especialmente en el Boulevard Olímpico y la Plaza Mauá. Sin embargo, presentan deficiencias en algunos criterios de protección (contra el tráfico y accidentes) y confort (oportunidades para sentarse) en las áreas más alejadas de los puntos turísticos principales.	Óptimo	4,0
		DFE-9	Superficie destinada a la movilidad peatonal	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Conocer las dinámicas de desplazamiento de la movilidad sostenible permite establecer estrategias de mejora que ayuden a insertar las áreas de intervención en un sistema de infraestructuras que otorgue una diversidad de métodos de transporte sostenible. *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE* https://issuu.com/simborth/docs/nacto_manual_issu https://nacto.org/	Sit. óptima: más de 50% del área destinada a EP + Vías Sit. aceptable: entre el 30 y el 50% del área destinada a EP + Vías Sit. deficiente: menos del 30% del área destinada a EP + Vías	Se dedica aproximadamente el 53% del área destinada a espacios públicos y vías a la movilidad peatonal, pues incluyó la ampliación de aceras (de 2m a 3-4m de ancho), creación de paseos marítimos como el Boulevard Olímpico, y plazas peatonales como la Plaza Mauá. La eliminación del elevado de la Perimetral y su reemplazo por vías subterráneas permitió recuperar superficie para el uso peatonal, creando un entorno más amigable para el peatón en línea con las recomendaciones de NACTO.	Óptimo	4,5
		DFE-10	Superficie destinada a la movilidad ciclista	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Conocer las dinámicas de desplazamiento de la movilidad sostenible permite establecer estrategias de mejora que ayuden a insertar las áreas de intervención en un sistema de infraestructuras que otorgue una diversidad de métodos de transporte sostenible. *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*	Sit. óptima: Más del 10% del área destinada a EP + Vías Sit. aceptable: entre el 5 y el 10% del área destinada a EP + Vías Sit. deficiente: menos del 5% del área destinada a EP + Vías	El proyecto incorporó aproximadamente 17 km de ciclovías, que representan alrededor del 7% del área destinada a espacios públicos y vías. Las ciclovías conectan puntos estratégicos del área intervenida y se integran con el sistema de bicicletas compartidas de la ciudad (BikeRio). Sin embargo, en algunos tramos la infraestructura ciclista presenta discontinuidades y conflictos con el tráfico vehicular o peatonal, lo que dificulta su uso para desplazamientos cotidianos más allá del uso recreativo.	Óptimo	4,0
		DFE-11	Superficie destinada a la movilidad vehicular - Transporte público	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Conocer las dinámicas de desplazamiento de la movilidad sostenible permite establecer estrategias de mejora que ayuden a insertar las áreas de intervención en un sistema de infraestructuras que otorgue una diversidad de métodos de transporte sostenible. *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*	Sit. óptima: más de 60% del área destinada a Vías Sit. aceptable: entre el 30 y el 60% del área destinada a Vías Sit. deficiente: menos del 30% del área destinada a Vías	Aproximadamente el 65% del área destinada a vías está diseñada para priorizar el transporte público, principalmente a través del sistema VLT (Vehículo Ligero sobre Rieles) que cuenta con carriles exclusivos y prioridad semafórica, cubriendo 28 km con 32 estaciones, conectando la zona portuaria con el centro de la ciudad y con diferentes modos de transporte (metro, tren, autobús). Este enfoque ha mejorado significativamente la accesibilidad de la zona y ha reducido la dependencia del transporte privado.	Óptimo	5,0
		DFE-12	Superficie destinada a la movilidad vehicular - Transporte privado	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Conocer las dinámicas de desplazamiento de la movilidad sostenible permite establecer estrategias de mejora que ayuden a insertar las áreas de intervención en un sistema de infraestructuras que otorgue una diversidad de métodos de transporte sostenible. *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*	Sit. óptima: menos de 30% del área destinada a Vías Sit. aceptable: entre el 30 y el 50% del área destinada a Vías Sit. deficiente: más del 30% del área destinada a Vías	Con la demolición del elevado de la Perimetral y la construcción de túneles como el Túnel Rio450 y el Túnel Prefeito Marcello Alencar, el proyecto Porto Maravilha redujo significativamente el espacio en superficie dedicado al transporte privado. Actualmente, aproximadamente el 25% del área destinada a vías está orientada principalmente al transporte privado. Esta reducción ha permitido recuperar espacio para peatones y transporte público, mejorando la calidad del entorno urbano.	Óptimo	5,0
	MICRO	DFE-13	Accesibilidad universal del espacio público	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Evaluar el porcentaje de adaptación del espacio público para garantizar la inclusión y la accesibilidad universal. Porcentaje de calles accesibles para personas con movilidad reducida. (NACTO sirve como referencia) Evaluar la facilidad de acceso para personas con movilidad reducida, incluyendo rampas, ascensores, señalización adecuada y espacios amplios (Carmona & Allen, 2018).	Sit. óptima: >80% del EP destinado a EP + Vías Sit. aceptable: 50-80% del EP destinado a EP + Vías Sit. deficiente: <50% del EP destinado a EP + Vías	Aproximadamente el 90% del espacio público creado o renovado cumple con los criterios de accesibilidad universal. Las intervenciones incluyen rampas en cruces peatonales, pavimento táctil para personas con discapacidad visual, y estaciones del VLT con plataformas a nivel para facilitar el acceso de personas con movilidad reducida. Sin embargo, en algunas áreas más alejadas de los principales puntos turísticos, la implementación de medidas de accesibilidad es menos consistente, presentando obstáculos como aceras estrechas o con obstáculos.	Óptimo	4,5
		DFE-14	Calidad de la Vivienda	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Adecuación: Evaluar si las viviendas cumplen con los estándares de habitabilidad, incluyendo tamaño, condiciones estructurales, acceso a servicios básicos y confort térmico (UN-Hábitat, 2016).	Sit. óptima: Cumple con más de 90% de criterios Sit. aceptable: Cumple con entre el 75 y el 90% de criterios Sit. deficiente: Cumple con menos del 75% de criterios	Las nuevas viviendas construidas cumplen con aproximadamente el 80% de los criterios de habitabilidad según los estándares de UN-Hábitat, presentando buenas condiciones estructurales, acceso a servicios básicos y dimensiones adecuadas. Sin embargo, la oferta está principalmente orientada a segmentos de ingresos medios y altos, con precios poco accesibles para la población original del área. Las intervenciones en viviendas preexistentes, especialmente en las comunidades como Morro da Providência, han sido limitadas y no siempre han mejorado significativamente las condiciones de habitabilidad.	Aceptable	3,9

Dimensión	Escala	Aspecto		Unidad	Parámetro de referencia del aspecto estudiado	Rango de evaluación / nivel cumplimiento	Porto Maravilla Gamboa - Operación Urbana		
		DFE-15	Diversidad tipológica de las edificaciones	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de RUI.(Hernández et al., 2015)	Sit. óptima: Presenta más de 5 tipologías de edificaciones Sit. aceptable: Presenta entre 3 y 5 tipologías de edificaciones Sit. deficiente: Presenta menos de 2 tipologías de edificaciones	Presenta 4 tipologías principales de edificaciones: 1) edificios históricos rehabilitados (almacenes portuarios, edificios patrimoniales), 2) torres de oficinas y usos mixtos de nueva construcción, 3) edificaciones residenciales multifamiliares, y 4) equipamientos culturales y recreativos con arquitectura icónica. Esta diversidad tipológica contribuye a la riqueza visual y funcional del área, aunque se observa cierta homogeneidad en los nuevos desarrollos de alta densidad orientados a segmentos de mercado más altos.	Óptimo	4,0
		DFE-16	Diversidad de la oferta de Vivienda	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Fomentar la diversidad de tipologías de vivienda para atender las necesidades de diferentes grupos sociales (Duclos & Aravena, 2019).	Sit. óptima: Presenta oferta para más de 5 tipologías de familias por ingresos económicos Sit. aceptable: Presenta oferta para entre 3 y 5 tipologías de familias por ingresos económicos Sit. deficiente: Presenta para menos de 3 tipologías de familias por ingresos económicos	La oferta de vivienda está dirigida principalmente a 2-3 tipologías de familias por ingresos económicos, con predominio de viviendas para segmentos de ingresos medios y altos. Hay una notable escasez de VS o protegida para familias de bajos ingresos. Los programas como "Novas Alternativas" y "Morar Carioca Porto", que pretendían diversificar la oferta, tuvieron un alcance limitado. Esta falta de diversidad ha contribuido a procesos de gentrificación y desplazamiento de la población original.	Deficiente	2,5
		DFE-17	Preservación del Patrimonio Construido	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	“Mantenimiento, uso y conservación activa del patrimonio y los valores culturales y naturales, entendidos en un sentido amplio". Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de regeneración urbana integrada.(Hernández et al., 2015)	Sit. óptima: >80% del patrimonio preexistente Sit. aceptable: 50-80% del patrimonio preexistente Sit. deficiente: <50% del patrimonio preexistente	El proyecto Porto Maravilha ha preservado aproximadamente el 90% del patrimonio construido preexistente. Destacan intervenciones como la rehabilitación de los antiguos almacenes portuarios para nuevos usos (culturales y comerciales), la restauración de la Iglesia de São Francisco da Prainha, y la revitalización del Centro Cultural José Bonifácio. La creación del Circuito Histórico y Arqueológico de la Celebración de la Herencia Africana ha puesto en valor elementos patrimoniales como el Cementerio de los Pretos Novos y el Muelle del Valongo (declarado Patrimonio Mundial por la UNESCO). Sin embargo, algunos elementos patrimoniales de menor relevancia turística han recibido menos atención, pero no han sido demolidos.	Óptimo	4,5
	PROMEDIO DE LA DIMENSIÓN						**ÓPTIMO**		**4,0**
D. Socioeconómica	**MACRO**	DSE-1	Densidad poblacional - Apuesta por la ciudad compacta vs. ciudad dispersa	Hab / Hect. Óptimo / Aceptable / Deficiente	Apuntando a una ciudad compacta (en oposición a la extensa), la intervención debería propender por optimizar la densidad de la población, de manera mesurada. En consecuencia, se evalúa la relación de la densidad poblacional de la ciudad vs la de la pieza de ciudad (Density, Mozas & Fernández, 2006)	Sit. óptima: Se logra densidad media entre 100 a 200 viv/Hct Sit. aceptable: Densidad baja entre 50 y 100 viv /Hct o alta entre 200 y 300 viv/Hct Sit. deficiente: Densidad muy baja menos de 50 viv /Hct o muy alta más de 300 viv/Hct	Incrementó significativamente la densidad poblacional del área intervenida en comparación con la situación previa, pues antes de la intervención, la zona portuaria tenía una densidad aproximada de 40 hab/ha, mientras que después de la operación urbana aumentó a alrededor de 90-100 hab/ha, acercándose a la densidad del resto del centro de RJ (120 hab/ha). Este incremento refleja la apuesta por un modelo de ciudad más compacta y eficiente, aprovechando la infraestructura y los servicios existentes.	Aceptable	3,8
		DSE-2	Mitigación de gentrificación (% de habitantes iniciales que perduraron)	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	La intervención se entiende como integral en tanto evitó la gentrificación. Se puede evaluar determinando el % de habitantes que prevalecieron en el APDI luego de la intervención.	Sit. óptima: >80% de habitantes que perduraron Sit. aceptable: 50-80% de habitantes que perduraron Sit. deficiente: <50% de habitantes que perduraron	Se estima que solo el 45% de los habitantes originales permanecieron en el área después de la intervención. Los procesos de valorización del suelo y el enfoque hacia usos turísticos y corporativos provocaron un desplazamiento significativo de población, especialmente en comunidades como Morro da Providência y Pedra do Sal. Las políticas de mitigación de la gentrificación fueron insuficientes, con escasa oferta de vivienda social y pocas medidas de protección para inquilinos vulnerables o comercios tradicionales.	Deficiente	2,5
		DSE-3	Mercado (Oferta - demanda)	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	La intervención se entiende como integral en tanto regula la oferta y demanda de vivienda evitando la gentrificación y atrayendo nueva población, incluyendo vivienda social.	Sit. óptima: O / D regulada por el gobierno local evitando gentrificación, atrayendo nueva población e incluyendo VS Sit. aceptable: O / D regulada por el libre mercado, pero con oferta de vivienda protegida o preferente (VS y Res. originales) Sit. deficiente: O / D regulada únicamente por el libre mercado	La dinámica del mercado inmobiliario ha estado principalmente regulada por el libre mercado, con una limitada intervención del gobierno local para garantizar la inclusión social. Aunque inicialmente se plantearon mecanismos como la destinación de recursos de los CEPAC para VS, estos no se implementaron efectivamente. La oferta se ha orientado principalmente hacia oficinas corporativas, viviendas de lujo y espacios comerciales y turísticos, con escasa oferta de vivienda protegida o preferente para residentes originales.	Deficiente	2,5
	MESO	DSE-4	Valor del suelo	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Refleja el impacto del proyecto en la valorización de las propiedades y el atractivo de la zona.	Sit. óptima: Incrementó el valor del suelo de manera racional, asimilándolo con el del tejido urbano contiguo. Sit. aceptable; Incrementó el valor de suelo ligeramente por encima del tejido urbano contiguo entre un 10 y un 30%. Sit. deficiente: Incrementó el valor de suelo exageradamente por encima del tejido urbano contiguo más de un 30%.	Incrementó entre un 200% y 400% desde el inicio de la operación urbana hasta 2022, superando ampliamente el incremento del tejido urbano contiguo (que experimentó alzas del 50-80% en el mismo periodo). Este incremento exagerado (más del 30% por encima del tejido urbano contiguo) ha dificultado la permanencia de los residentes originales y pequeños negocios tradicionales, contribuyendo a procesos de gentrificación y homogeneización socioeconómica del área.	Deficiente	1,0
		DSE-5	Número de nuevas empresas o negocios	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Indica la capacidad del proyecto para atraer inversión y generar actividad económica	Sit. óptima: Incrementó el número de negocios, asimilándolo con el del tejido urbano contiguo. Sit. aceptable; Incrementó el número de negocios, ligeramente por encima o por debajo del tejido urbano contiguo entre un 10 y un 30%. Sit. deficiente: Incrementó el número de negocios exageradamente por encima del tejido urbano contiguo más de un 30% o muy por debajo, incluso disminuyéndolo.	El proyecto Porto Maravilha generó un incremento del 25% en el número de negocios en comparación con el tejido urbano contiguo, lo que lo sitúa dentro del rango aceptable (10-30%). Se establecieron principalmente nuevos restaurantes, cafeterías, hoteles y servicios orientados al turismo y al sector corporativo. Sin embargo, este crecimiento se ha concentrado en determinados segmentos, con una reducción de los comercios tradicionales y de proximidad que servían a la población original.	Aceptable	3,8

Dimensión	Escala	Aspecto		Unidad	Parámetro de referencia del aspecto estudiado	Rango de evaluación / nivel cumplimiento	Porto Maravilla Gamboa - Operación Urbana		
		DSE-6	Percepción de seguridad	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Medir la percepción de seguridad a través de encuestas y datos de criminalidad, así como la iluminación, visibilidad y diseño urbano que contribuyen a la seguridad (Jacobs, 1961).	Sit. óptima: Cifras de inseguridad por debajo de la media de la ciudad o del del tejido urbano contiguo. Sit. aceptable: Cifras de inseguridad cercanas a la media de la ciudad o del del tejido urbano contiguo. entre un 10 y un 30%. Sit. deficiente: Cifras de inseguridad por encima de la media de la ciudad o del del tejido urbano contiguo más de un 30%.	Las estadísticas de criminalidad muestran una disminución del 40% en delitos contra la propiedad y del 30% en delitos violentos desde 2011 hasta 2022. Estas cifras se sitúan aproximadamente un 20% por debajo de la media de la ciudad, lo que coloca este indicador en el rango aceptable. La mejora en la iluminación pública, el aumento de la presencia policial y la mayor actividad urbana, especialmente en áreas turísticas y comerciales, han contribuido a esta percepción de mayor seguridad. Sin embargo, existe disparidad entre las zonas más turísticas (con mayor seguridad) y las áreas residenciales más alejadas.	Aceptable	3,9
	MICRO	DSE-7	Participación ciudadana - Implementación de propuestas ciudadanas	Percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Percepción de nivel de participación por parte de la ciudadanía e incidencia de esta en la toma de decisiones finales, mediante reuniones y consultas públicas.	Sit. óptima: Percepción de alta participación e incidencia Sit. aceptable: Percepción de aceptable participación e incidencia Sit. deficiente: Percepción de baja participación e incidencia	La implementación de propuestas ciudadanas ha sido limitada. pues, aunque se establecieron mecanismos formales como el Consejo Consultivo del Porto Maravilha, la mayoría de las decisiones estructurales ya estaban definidas antes de las consultas públicas. Las entrevistas con residentes y líderes comunitarios revelan una percepción de baja participación e incidencia en las decisiones clave del proyecto. Las propuestas comunitarias más implementadas fueron aquellas relacionadas con aspectos superficiales o estéticos, mientras que las relacionadas con vivienda asequible o preservación de comunidades tuvieron escasa acogida.	Deficiente	2,0
		DSE-8	Índice de cohesión social	Percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Mide el grado de integración y participación de los residentes en la vida comunitaria.	Sit. óptima: Percepción de alta participación e incidencia Sit. aceptable: Percepción de aceptable participación e incidencia Sit. deficiente: Percepción de baja participación e incidencia	Ha mostrado serias deficiencias en la promoción de la cohesión social entre los diferentes grupos socioeconómicos que habitan o frecuentan el área. Las entrevistas con residentes, tanto antiguos como nuevos, revelan una marcada segregación entre comunidades tradicionales como Morro da Providência y los nuevos desarrollos de clase media-alta. Los espacios públicos creados, aunque de alta calidad estética, funcionan principalmente como zonas de tránsito o turismo, sin fomentar adecuadamente la interacción entre diversos grupos sociales. La pérdida de espacios comunitarios tradicionales como mercados populares y plazas vecinales ha debilitado redes sociales preexistentes. Los programas culturales implementados tienden a favorecer manifestaciones que atraen a turistas y nuevos residentes, marginalizando las expresiones culturales tradicionales de las comunidades afrobrasileñas. Los indicadores muestran un declive en la participación comunitaria en organizaciones vecinales (descenso del 35% entre 2011-2023) y un aumento en la percepción de desigualdad social según las encuestas realizadas (67% de los residentes originales reportan sentirse "excluidos" del nuevo desarrollo urbano). La intervención ha priorizado la espectacularización del espacio sobre la creación de verdaderos lugares de encuentro e integración social.	Deficiente	2,0
	PROMEDIO DE LA DIMENSIÓN						**DEFICIENTE**	**2,7**	
PROMEDIO DE LAS 4 DIMENSIONES DEL APDI							**ACEPTABLE**	**3,3**	

Tabla 37. Resultados de la aplicación del modelo de análisis al Proyecto Porto Maravilha Gamboa Operación Urbana
Fuente: Elaboración propia a partir de múltiples fuentes.

- **Sobre los resultados del modelo en el caso de Porto Maravilla Gamboa (RJ)**

Con referencia a los resultados del modelo de análisis para el caso de Porto Maravilla Gamboa, iniciando por la **dimensión político-normativa,** se debe destacar que supone un modelo innovador en el contexto LA, en el que confluyen y son concertados intereses del orden nacional, metropolitano y municipal, por lo que constituye un marco normativo y político robusto y sofisticado que incluye diversos instrumentos de gestión y financiamiento, además de un complejo modelo de asociación público-privado que permitió viabilizar el proyecto. En consecuencia, en el modelo de análisis esta dimensión resulta bien evaluada, consiguiendo una nota de 3.8 y ubicándose en el rango de aceptable; el aspecto de menor valoración se refiere al modelo de gestión y gobernanza.

Por su parte, en lo referido a la **dimensión medioambiental**, el modelo de análisis permite evidenciar numerosos aspectos con una valoración aceptable en la escala macro, pero deficiente en las escalas meso y micro; esto tiene que ver con que, si bien se ponen en valor elementos de la estructura ecológica urbana y la proximidad con ella, esta misma estructura no recibe suficiente atención a nivel barrial, a pesar de contar con escenarios favorables para este fin, como los morros urbanos que caracterizan la región portuaria (Providência, Conceição y Livramento). De igual forma, se evidencian aspectos con valoración deficiente, tales como la cantidad de área verde y árboles por habitante, rubros que sin duda podrían fortalecerse significativamente incluso en la actualidad. En consecuencia, en este aspecto recibe una valoración de 2.6, ubicándose en el rango de deficiente.

Ahora bien, en lo referido a la **dimensión físico-espacial**, se destacan positivamente algunos aspectos como la integración con el sistema de movilidad de la ciudad, la incorporación de nuevos equipamientos urbanos y el incremento significativo de espacio público de calidad. Aquí se resaltan también aspectos bien puntuados, como la calidad del espacio público logrado y las superficies dedicadas a la movilidad peatonal, de ciclistas y de transporte público, contribuyendo a revertir la tendencia a favorecer la movilidad con vehículo particular, un rasgo determinante de esta zona de la ciudad antes de la intervención.

También reciben una valoración positiva aspectos como la diversidad tipológica de las edificaciones y la preservación del patrimonio construido, de manera que, en suma, es esta la dimensión en la cual Porto Maravilha se destaca, consiguiendo la mejor valoración entre las cuatro dimensiones consideradas en el modelo. En esta dimensión, este proyecto recibe una valoración de 4.0 ubicándose en la categoría de óptimo, aunque rozando la de aceptable.

Por otra parte, en lo referido a la **dimensión socioeconómica**, el modelo de análisis también devela una valoración deficiente, con una nota de 2.7 que corresponde a la categoría deficiente. Esto obedece fundamentalmente a la débil respuesta a asuntos problemáticos como la gentrificación, la especulación del suelo, la débil participación ciudadana y el bajo índice de cohesión social; aspectos que, sin duda, redundan negativamente en la valoración que en sumatoria consiguen las cuatro dimensiones.

Para concluir, como lo evidencia la figura 61, en el caso de Porto Maravilha el modelo de análisis arroja que son valoradas positivamente las dimensiones físico-espacial y político-normativa, mientras que cuentan con valoración negativa las dimensiones socioeconómica y medioambiental; así, la **sumatoria** para esta intervención genera una calificación de 3.3, ubicándose en la categoría de aceptable, pero con muy baja calificación (el umbral de lo deficiente llega al 2,9); esto tiene que ver con el desequilibrio entre las categorías analizadas, en particular, en lo referido a las dimensiones socioeconómica y medioambiental.

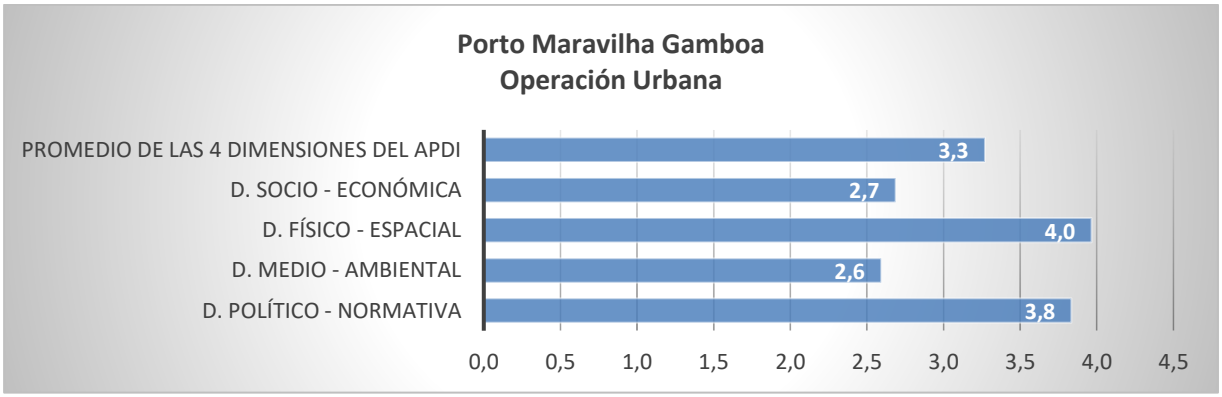


Figura 61. Síntesis de los resultados del modelo de análisis para Porto Maravilha Gamboa.
Fuente: Elaboración propia a partir del modelo de análisis.

5.4.2. Matriz DAFO por dimensiones – Porto Maravilha (RJ)

Dimensiones	Debilidades (D)	Oportunidades (O)	Fortalezas (F)	Amenazas (A)
D. Político-normativa	**Lento Proceso de Revisión del Plan Maestro:** La revisión del Plan Maestro Decenal sufrió un retraso de casi dos décadas. **Dependencia y Vulnerabilidad Financiera:** La financiación y los compromisos sociales dependían de la venta de CEPAC (Certificados de Potencial Adicional de Construcción), cuya demanda disminuyó a partir de 2016, generando falta de liquidez y la transferencia de funciones a la Alcaldía. **Deficiente Articulación y Normativa:** Existía una articulación débil entre la escala metropolitana y la intervención del proyecto, junto con vacíos normativos y contradicciones en la implementación (control social, permanencia de poblaciones vulnerables), priorizando la dinamización económica sobre la inclusión social y patrimonial.	**Innovación en Planificación Urbana:** El proyecto representa un modelo de aplicación de instrumentos de planificación urbana de tercera generación.	**Marco Legal y Organizacional Robusto:** El proyecto se apoya en un sólido marco normativo (Estatuto de la Ciudad, Plan Director, Leyes Complementarias 101/2009 y 102/2009), con la creación de la Compañía de Desarrollo Urbano de la Región Portuaria (CDURP) y la mayor Alianza Público-Privada (APP) del país, garantizando una estructura de gestión y financiación innovadora basada en CEPAC y un Programa de Parcelación de Interés Social.	**Inestabilidad Política y Económica:** La crisis en Brasil ha afectado la viabilidad y cumplimiento del proyecto. **Dudas sobre Transparencia:** La implicación de constructoras en escándalos de corrupción ha generado cuestionamientos.
D. Medioambiental	**Poca Integración Ecológica:** Falta de integración óptima con el valor ecológico; acceso limitado a espacios verdes principales y subvaloración de elementos locales como los morros (Providência, Conceição, Pinto y Livramento), con escasez de arborización y permeabilidad del suelo. **Débil Contribución Climática:** Poca implementación de soluciones basadas en la naturaleza, insuficiente aumento de áreas verdes (predominio de espacios duros) y falta de estrategias contra el efecto isla de calor. **Déficit y Fragmentación de Áreas Verdes:** Cantidades significativamente bajas de áreas verdes (3.2 m²/hab) y árboles (0.7 árboles/hab) con distribución inequitativa, y espacios fragmentados sin corredores ecológicos. **Carencias Bioamigables e Hídricas:** Ausencia de sistemas fotovoltaicos, poca agricultura urbana y terrazas verdes. Además, deficiencias en la gestión hídrica (falta de captación de aguas pluviales, pavimentos permeables, reutilización de aguas grises y jardines de lluvia).	**Integración Ecosistémica:** Potencial para conectar elementos naturales preexistentes y desarrollar una infraestructura verde más robusta. **Mejora de Indicadores Ambientales:** Oportunidad de alcanzar estándares internacionales en áreas verdes y arbolado por habitante. **Sostenibilidad Ambiental Integral:** Implementar a mayor escala energías renovables, sistemas de gestión del agua, agricultura urbana y terrazas verdes.	**Mejora Parcial de Calidad del Aire:** La demolición de la Perimetral y la implementación del VLT contribuyeron a una reducción de PM2.5 y mejor flujo vehicular. **Recuperación de la Relación Ciudad-Bahía:** La eliminación del elevado de la Perimetral mejoró significativamente la visibilidad y el acceso visual a la Bahía de Guanabara. **Creación de Espacios Verdes Puntuales:** Nuevas plazas y jardines como Praça Mauá y los jardines del Museu do Amanhã incorporan vegetación y elementos acuáticos. **Diversidad Arbórea Aceptable:** El arbolado incluye aproximadamente 4 especies principales, de las cuales el 35% son nativas.	**Contaminación Persistente:** Tráfico marítimo y congestión vehicular adyacente aún representan desafíos para la calidad del aire. **Inequidades Ambientales:** La concentración de áreas verdes en zonas turísticas acentúa las desigualdades para otros residentes.
D. Físico-espacial	**Impacto Negativo de la Infraestructura:** La antigua vía perimetral transformó la zona en un corredor de tránsito, afectando su dinámica y dificultando la movilidad con ciclovías discontinuas y accesibilidad universal inconsistente en áreas menos turísticas. **Priorización Turística y Desequilibrio Urbano:** Se priorizaron los equipamientos turísticos (museos, cultura) sobre servicios esenciales como centros de salud, generando un desequilibrio en el uso del suelo con predominio comercial y turístico. **Espacios Públicos Limitados y Dispares:** Algunos espacios recuperados están bajo gestión privada, restringiendo el acceso público. La calidad de los espacios públicos es inconsistente, con deficiencias en protección y confort en áreas alejadas de los puntos turísticos. **Desatención a lo Local:** Las mejoras en vivienda preexistente fueron limitadas en comunidades tradicionales (como Morro da Providência). Además, las nuevas construcciones son homogéneas y se prestó poca atención al patrimonio menos relevante turísticamente.	**Referencia Urbana:** El proyecto puede consolidarse como un modelo de revitalización urbana para otras ciudades. **Refuerzo de Accesibilidad:** Extender la implementación consistente de la accesibilidad universal a todas las zonas del proyecto.	**Movilidad y accesibilidad:** Implementación del sistema VLT, demolición de la Perimetral para dar paso a túneles y vías a nivel, y creación de amplias ciclovías y aceras. Se priorizó el transporte público y peatonal, reduciendo la dependencia del transporte privado. **Equipamiento y espacio público:** Incorporación de nuevos equipamientos culturales y recreativos (Museo del Mañana, MAR, AquaRio) y un aumento significativo del espacio público de calidad (Plaza Mauá, Boulevard Olímpico), con alta accesibilidad universal. **Diversidad y patrimonio:** Aplicación de un modelo de uso mixto del suelo y preservación del patrimonio construido, rehabilitando edificios históricos y poniendo en valor el legado cultural.	**Infraestructura Ciclista No Funcional:** El riesgo de discontinuidades y conflictos podría limitar su uso cotidiano. **Acceso Restringido a Espacios Libres:** La gestión privada de algunos espacios podría limitar el beneficio público.
D. Socioeconómica	**Baja Participación y Enfoque Empresarial:** La ciudadanía tuvo mínima incidencia en decisiones clave, prevaleciendo una lógica empresarial que impidió la apropiación del proyecto por residentes tradicionales. **Desplazamiento y Gentrificación:** Solo el 45% de los habitantes originales permanecieron debido a un aumento del 200-400% en el valor del suelo y una orientación turística/corporativa. La ausencia de políticas antigentrificación y una oferta insuficiente de vivienda social desplazaron a la población original y pequeños negocios. **Deterioro del Tejido Social:** Se observó una reducción del comercio tradicional y una seguridad desigual, priorizando zonas turísticas. La segregación social, la pérdida de espacios comunitarios y la preferencia por el turismo sobre expresiones locales debilitaron la cohesión social. **Pérdida de Identidad y Aislamiento:** El declive del 35% en organizaciones vecinales y la percepción de exclusión (67% de residentes originales) evidencian que se priorizó la "espectacularización" sobre la creación de espacios de encuentro e integración social.	**Crecimiento y Atracción de Inversiones:** Se espera un aumento poblacional y una mejora de servicios y calidad ambiental, impulsada por la atracción continua de inversiones y la revalorización de la zona. **Identidad y Equilibrio de Servicios:** Oportunidad de restaurar la identidad e historia local, equilibrando la oferta de servicios esenciales (salud, educación) con los culturales para la población residente. **Inclusión Social y Diversificación Económica:** Es crucial revertir el déficit de vivienda social. Se busca fomentar el comercio tradicional y de proximidad para apoyar a la población local. **Seguridad y Cohesión Social:** Extender las mejoras de seguridad a todas las áreas, incluyendo zonas residenciales. Es fundamental fomentar la participación ciudadana y crear espacios que promuevan la interacción social.	**Valor Histórico y Cultural Intacto:** La región mantiene su profundo significado para la historia brasileña. **Aumento de Densidad Poblacional:** La densidad pasó de 40 a 90-100 hab/ha, promoviendo un modelo de ciudad más compacta. **Crecimiento del Tejido Comercial:** Se registró un incremento del 25% en el número de negocios, con nuevos restaurantes, hoteles y servicios orientados al turismo y el sector corporativo. **Mejora de la Seguridad:** Los delitos contra la propiedad disminuyeron un 40% y los violentos un 30%, situándose un 20% por debajo de la media de la ciudad, impulsado por mejor iluminación y mayor actividad urbana.	**Crisis Inmobiliaria y Desplazamiento:** La crisis económica post-2016 redujo la demanda de Certificados de Potencial Adicional de Construcción y elevó la desocupación de torres. Esto, sumado a la priorización de grandes eventos y capital, provocó la gentrificación y el desplazamiento de residentes preexistentes, a pesar de las zonas especiales de interés social. **Modelo "Empresarialista" y Sostenibilidad Frágil:** El modelo de planificación ha sido criticado por priorizar la dinamización económica sobre los objetivos sociales y culturales. Esta dependencia de factores externos y la actual falta de liquidez comprometen la sostenibilidad del proyecto a largo plazo. **Pérdida de Identidad y Aumento de Desigualdades:** La homogeneización socioeconómica y el enfoque turístico-corporativo podrían diluir el valor cultural y social original, llevando a una pérdida de identidad local. Esto, a su vez, amplía la brecha entre nuevos residentes/visitantes y la población original, generando descontento y resistencia comunitaria.

Tabla 38. Matriz DAFO por dimensiones – Porto Maravilha.
Fuente: Elaboración propia a partir del modelo de análisis.

5.4.3. Estrategias FO – DO – FA – DA – Porto Maravilha (RJ)

FO (Fortalezas-Oportunidades)	DO (Debilidades-Oportunidades)	FA (Fortalezas-Amenazas)	DA (Debilidades-Amenazas)
Posicionar como referente global: Utilizar el marco normativo y la estructura de la CDURP y la APP para documentar y difundir el modelo de planificación de tercera generación, consolidando su reputación internacional. **Apalancar el modelo financiero:** Demostrar cómo la financiación por CEPAC y la APP son clave en la innovación, atrayendo nuevas inversiones y replicando el modelo. **Garantizar sostenibilidad social:** Destacar cómo el Programa de Parcelación de Interés Social asegura la inclusión, fortaleciendo la narrativa de una innovación urbana responsable.	**Agilizar el Plan Maestro:** Se puede utilizar la innovación urbana para acelerar la revisión y actualización del Plan Maestro, haciendo el proceso más eficiente y rápido. **Fortalecer la Deliberación del Consejo:** Se pueden implementar modelos de planificación de tercera generación para fomentar una mayor participación y una toma de decisiones más robusta en el Consejo de la Ciudad. **Diversificar la Financiación:** Crear nuevos modelos de financiación que reduzcan la dependencia de fuentes únicas y aseguren los compromisos sociales. **Optimizar la Articulación y Normativa:** Se pueden aplicar instrumentos de planificación innovadores para mejorar la coordinación metropolitana y resolver los vacíos normativos, garantizando una mayor coherencia y priorizando la inclusión social.	Contrarrestar la inestabilidad política y económica y las dudas sobre transparencia. **Reforzar gobernanza y transparencia:** Utilizar el marco normativo y la estructura de la CDURP y la APP para establecer procesos superiores de rendición de cuentas, incluyendo auditorías y publicación transparente de resultados. **Comunicar y blindar la reputación:** Implementar un plan de comunicación proactivo que destaque la financiación innovadora (CEPAC) y la magnitud de la APP, reforzando la confianza. **Diversificar y asegurar la financiación:** Explorar cómo el robusto marco legal permite blindar la financiación, incluyendo la creación de fondos de reserva o mecanismos de ajuste para garantizar la viabilidad ante fluctuaciones económicas.	**Agilizar la revisión del Plan Maestro:** Acelerar la actualización del Plan Maestro Decenal, eliminando retrasos y cuellos de botella. **Diversificar la financiación:** Reducir la dependencia de los CEPAC buscando fuentes de ingreso alternativas y mitigando la vulnerabilidad financiera. **Fortalecer la articulación y normativa:** Mejorar la coordinación metropolitana y corregir vacíos normativos, priorizando la inclusión social y patrimonial.
Expandir infraestructura verde y ecosistémica: Usar la recuperación de la relación ciudad-bahía y los espacios verdes existentes para conectar elementos naturales y desarrollar una infraestructura verde robusta. **Elevar estándares ambientales:** Apalancar las mejoras en calidad del aire y la diversidad arbórea para alcanzar estándares internacionales en áreas verdes y arbolado por habitante. **Implementar sostenibilidad a gran escala:** Construir sobre los espacios verdes y la mejora del flujo vehicular para integrar energías renovables, gestión hídrica eficiente, agricultura urbana y terrazas verdes.	**Crear infraestructura verde conectada:** Aprovechar el potencial de integración ecosistémica para subsanar la poca integración ecológica y la subvaloración de elementos naturales, desarrollando corredores ecológicos y aumentando la permeabilidad del suelo. **Impulsar soluciones climáticas y bioamigables:** Usar la oportunidad de alcanzar estándares internacionales para remediar la débil contribución climática, implementando soluciones basadas en la naturaleza a gran escala y combatiendo el efecto isla de calor. **Implementar gestión hídrica integral:** Aprovechar la oportunidad de sostenibilidad ambiental integral para corregir las deficiencias hídricas, integrando sistemas de captación de aguas pluviales, pavimentos permeables y reutilización de aguas grises.	**Extender la mejora de la calidad del aire:** Apalancar la reducción de PM2.5 para combatir la contaminación persistente del tráfico, incluyendo la promoción de transporte sostenible y barreras verdes. **Promover la equidad de espacios verdes:** Usar la recuperación de la Bahía y los espacios existentes para un plan que asegure la distribución equitativa de áreas verdes más allá de zonas turísticas, abordando así las inequidades ambientales. **Aprovechar la diversidad arbórea:** Usar la diversidad de árboles y nuevas áreas verdes para crear pulmones que absorban contaminantes y mejoren el aire en zonas más afectadas.	**Integrar ecología y maximizar espacios verdes:** Priorizar la creación de corredores ecológicos, revalorizar elementos naturales y aumentar significativamente la arborización y la permeabilidad del suelo. **Implementar soluciones climáticas y bioamigables:** Aumentar las áreas verdes permeables, reducir espacios duros y combatir el efecto isla de calor. Incorporar sistemas fotovoltaicos, agricultura urbana y terrazas verdes. **Optimizar gestión hídrica y calidad del aire:** Implementar sistemas de captación de aguas pluviales, pavimentos permeables, reutilización de aguas grises y jardines de lluvia para mejorar la gestión hídrica y la calidad del aire.
Promover el Porto Maravilha como modelo de revitalización urbana: Utilizar su exitosa movilidad, espacios públicos y patrimonio para posicionarlo como un referente internacional. **Expandir la accesibilidad universal como diferenciador:** Convertir la alta accesibilidad en un valor añadido y un estándar para futuros desarrollos urbanos. **Capitalizar la oferta cultural y de ocio para atracción de inversiones:** Apalancarse en los nuevos equipamientos culturales y la diversidad de usos para consolidar la zona como destino y atraer nuevas oportunidades.	**Transformar la movilidad y accesibilidad:** Rediseñar la infraestructura para priorizar la accesibilidad universal y la integración de ciclovías funcionales en todas las zonas, corrigiendo el impacto negativo de la antigua vía perimetral. **Reequilibrar usos y potenciar servicios:** Aprovechar el rol de referencia urbana para integrar servicios esenciales como centros de salud y diversificar el uso del suelo, reduciendo el predominio turístico-comercial. **Garantizar equidad en espacios públicos:** Reevaluar la gestión privada y mejorar la calidad de los espacios públicos para asegurar el acceso irrestricto y el confort en todas las áreas, incluyendo las menos turísticas. **Valorizar lo local y diversificar la vivienda:** Implementar mejoras en viviendas preexistentes en comunidades tradicionales y fomentar diseños que integren el patrimonio local.	**Mejorar la funcionalidad de las ciclovías:** Aprovechar la experiencia en movilidad para rediseñar y asegurar que la infraestructura ciclista sea continua y segura para el uso diario. **Garantizar el acceso público a espacios libres:** Utilizar la alta accesibilidad general del proyecto para asegurar que la gestión privada de algunos espacios no limite el beneficio público. **Potenciar la oferta cultural y patrimonial:** Usar la diversidad de equipamientos y el patrimonio para atraer visitantes y compensar posibles restricciones de acceso en áreas específicas.	R**econfigurar movilidad y accesibilidad:** Rediseñar ciclovías para eliminar discontinuidades y asegurar accesibilidad universal consistente en todas las áreas. **Reequilibrar usos y ampliar servicios:** Incorporar más servicios esenciales para mitigar el predominio turístico-comercial. **Universalizar y mejorar espacios públicos:** Revisar la gestión privada para garantizar acceso libre y mejorar la calidad y el confort de todos los espacios públicos. **Atender lo local y diversificar el desarrollo:** Mejorar la vivienda preexistente en comunidades tradicionales y diversificar las nuevas construcciones para integrar el patrimonio local.
Potenciar valor histórico-cultural y atraer inversión: Usar el significado histórico para atraer inversiones y revalorizar la zona, equilibrando los servicios esenciales con la oferta cultural para residentes y visitantes. **Consolidar ciudad compacta y segura:** Aprovechar la alta densidad y mejora de seguridad para extenderla a todas las áreas, fomentando la participación ciudadana y la cohesión social. **Diversificar el comercio e impulsar la inclusión:** Apalancar el crecimiento comercial para fomentar el comercio tradicional y de proximidad, abordando el déficit de vivienda social y creando una economía más inclusiva.	**Fomentar participación y restaurar identidad:** Crear mecanismos de participación ciudadana para asegurar que las decisiones incorporen la voz local y promover expresiones culturales sobre la "espectacularización". **Revertir desplazamiento e impulsar inclusión:** Aprovechar el crecimiento e inversión para revertir el déficit de vivienda social, garantizando oferta para la población original y fomentando el comercio tradicional. **Fortalecer seguridad y cohesión social:** Extender las mejoras de seguridad a todas las áreas y fomentar la participación ciudadana y la interacción social para combatir el deterioro del tejido social. **Equilibrar servicios y preservar patrimonio:** Equilibrar la oferta de servicios esenciales (salud, educación) con los culturales, corrigiendo la priorización turística y beneficiando a todos los ciudadanos.	**Defender la identidad cultural y social:** Aprovechar el valor histórico y cultural para contrarrestar la pérdida de identidad local y la homogeneización, promoviendo activamente las expresiones culturales originales. **Apalancar seguridad y crecimiento para la cohesión:** Utilizar la mejora de seguridad y el aumento de densidad poblacional para fomentar la cohesión social y la participación ciudadana. **Diversificar el comercio para la sostenibilidad social:** Usar el crecimiento comercial para ir más allá del enfoque turístico/corporativo, fomentando el comercio tradicional y de proximidad para apoyar a residentes y evitar su desplazamiento.	**Fomentar la participación y apropiación local:** Crear mecanismos robustos de participación ciudadana para empoderar a los residentes y asegurar que el proyecto sea percibido como propio. **Implementar políticas antigentrificación:** Desarrollar y ampliar la oferta de vivienda social para asegurar la permanencia de la población original y pequeños negocios. **Revitalizar el tejido social y económico:** Apoyar el comercio tradicional y de proximidad y extender las mejoras de seguridad a todas las áreas, combatiendo la segregación. **Rescatar la identidad y promover la cohesión:** Priorizar la creación de espacios de encuentro e integración social y apoyar el resurgimiento de organizaciones vecinales.

Tabla 39. Estrategias FO – DO – FA – DA – Porto Maravilha
Fuente: Elaboración propia a partir del modelo de análisis y la matriz DAFO.

5.4.4. *Stakeholders Map* (mapa de grupos de interés) – Porto Maravilha (RJ)

Tipo de actor	*Stakeholder*	Objetivo o Resultados	Nivel de Apoyo	Nivel de Interés	Nivel de Influencia	Importancia estratégica	Nivel de riesgo	Contribuciones Clave	Obstáculos/Desafíos Clave	Impacto dentro del proyecto	Prioridad de participación
Gobierno nacional y local	Municipalidad de Río de Janeiro (Alcaldía), Compañía de Desarrollo Urbano de la Región del Puerto de Río de Janeiro (CDURP).	Revitalizar la infraestructura urbana y el patrimonio histórico y cultural de la Región Portuaria. Mejorar la calidad de vida, atraer inversiones y revalorizar la identidad local. Impulsar el desarrollo urbano a través de megaeventos.	**Muy Alto** Promovió y concibió el proyecto como parte de una estrategia de desarrollo urbano para megaeventos desde 1992. Creó la CDURP para gestionar el proyecto y lideró la implementación de grandes obras de infraestructura.	**Muy Alto** Su interés fue máximo en la transformación radical de la zona portuaria, con una inversión de 2.000 millones de dólares, la mayor inversión inmobiliaria en la historia de Brasil. Buscaba posicionar a Río para grandes eventos y revitalizar una zona degradada.	**Muy Alto** Tuvo una influencia determinante al definir políticas urbanas, crear la CDURP, establecer instrumentos financieros como los CEPAC y contratar la Concesionaria Porto Novo para ejecutar las obras.	**Muy Alta** Fue el principal promotor y facilitador del proyecto, fundamental para su concepción, financiación y ejecución como parte de una visión macroeconómica y de ciudad.	**Medio** Aunque inicialmente el proyecto fue exitoso en obras, la "retracción del mercado inmobiliario y la crisis política y económica en Brasil" impactaron la demanda de CEPAC, y la CDURP "transfirió a la Alcaldía los servicios de conservación y seguridad, dejando la región debilitada y vacía debido al desinterés público". Esto indica un riesgo de sostenibilidad a largo plazo.	Creación de la CDURP. Impulso del proyecto mediante leyes y decretos. Restructuración vial y paisajística. Demolición de la Perimetral. Construcción de redes de infraestructura urbana. Construcción de Museos (MAR y del Mañana). Implementación de un nuevo concepto de movilidad (VLT).	La crisis económica y política de Brasil afectó la sostenibilidad financiera del proyecto, llevando a la CDURP a transferir responsabilidades a la Alcaldía. El Plan Maestro de Río de Janeiro, que debía revisarse en 2002, se revisó en casi dos décadas después. Desconsideración de la protección legal y el tejido social preexistente en favor de la visión de grandes eventos y el capital.	**Positivo Moderado** Se lograron mejoras significativas en infraestructura y movilidad, pero hubo un "proceso de gentrificación y el desplazamiento de la población local preexistente", y la región quedó "debilitada y vacía debido al desinterés público" tras la crisis.	**Muy Alta** Su rol fue de la más alta prioridad como promotor, regulador y gestor del proyecto.
Habitantes iniciales del APD	Población de los barrios de Saúde, Gamboa y Santo Cristo.	Proteger el patrimonio cultural y la identidad de sus comunidades. Evitar la descaracterización de sus barrios y el desplazamiento por gentrificación.	**Bajo** A pesar de sus esfuerzos de organización y defensa del patrimonio desde los 80, el proyecto priorizó los grandes eventos y el capital, lo que llevó a su desplazamiento y a la descaracterización de comunidades.	**Muy Alto** Su interés era crítico, ya que el proyecto amenazaba su arraigo, su identidad y su calidad de vida en el territorio.	**Bajo** A pesar de sus iniciativas (Proyecto Sagas, Decretos de protección), su influencia fue limitada para detener el proceso de gentrificación y desplazamiento que ocurrió.	**Media** Su presencia y resistencia eran importantes para la defensa del patrimonio y el tejido social, pero no fueron considerados en la planificación final.	**Muy Alto** Fueron el grupo más vulnerable al impacto negativo del proyecto, sufriendo "gentrificación y el desplazamiento".	Organización para denunciar la descaracterización y abandono de sus comunidades. Desarrollo del Proyecto Sagas (1984) para proteger el patrimonio y priorizar el uso residencial. Contribución a la creación de Áreas de Protección Ambiental (APA) y Áreas de Protección del Ambiente Cultural (APAC).	Sufrieron "gentrificación y el desplazamiento". El proyecto "desconsideró la protección legal y el tejido social preexistente" que ellos defendían. Las propuestas de los habitantes de Saúde, Gamboa y Santo Cristo sobre uso residencial y protección del patrimonio fueron parcialmente ignoradas.	**Negativo Muy Significativo** El proyecto resultó en su "desplazamiento" y la "descaracterización" de sus comunidades, priorizando el capital sobre el tejido social.	**Alta** Su participación fue importante para la defensa de sus derechos y la memoria histórica del lugar, aunque no logró evitar los impactos negativos.
Nuevos habitantes del APDI	Nuevos residentes y usuarios del sector, inversionistas inmobiliarios que adquirieron CEPAC.	Beneficiarse de las nuevas infraestructuras, servicios y oportunidades económicas del revitalizado puerto.	**Alto** Se preveía un aumento de población de 32.000 a 100.000 habitantes en 10 años, lo que indica un interés en habitar y usar la zona.	**Alto** Su interés radicó en la valorización de la zona, el acceso a nuevas viviendas (incluidas VIS) y las oportunidades de negocio generadas por el proyecto.	**Medio** Manifiesta a través de la demanda de CEPAC y la ocupación de los nuevos espacios y viviendas. Desocupación continuaba siendo alta a fines de 2018.	**Alta** La llegada de nuevos habitantes y la inversión en la zona son estratégicas para la consolidación del proyecto y la generación de un nuevo tejido social y económico.	**Bajo** No representaron un riesgo significativo para la ejecución del proyecto, salvo por la alta tasa de desocupación que afectó la liquidez.	Ocupación de nuevas viviendas y espacios comerciales. Contribución al aumento de la población y la dinamización económica del área.	La "retracción del mercado inmobiliario y la crisis política y económica" generaron una "alta tasa de desocupación" en las torres corporativas a fines de 2018.	**Positivo Significativo** Su asentamiento contribuye a la revitalización del área y la activación de la economía creativa, aunque el ritmo no fue el esperado inicialmente.	**Media** Su participación es importante para la consolidación y uso de los nuevos espacios, pero no fue prioritaria en la fase inicial de desarrollo.
Promotores e inversionistas privados	Asociación Comercial de RJ (ACRJ), Fed. de Indust. del Estado de RJ (FIRJAN), consorcio de 46 gremios empresariales, Conc. Porto Novo, Banca (por la venta de CEPAC).	Impulsar el Plan Estratégico de la Ciudad. Invertir en el desarrollo urbano y obtener rentabilidad de las inversiones inmobiliarias y de infraestructura.	**Muy Alto** Firmaron acuerdos con la Alcaldía para impulsar el Plan Estratégico (1993). La Concesionaria Porto Novo fue contratada para ejecutar las obras y servicios públicos, lo que representa este compromiso	**Muy Alto** Su interés fue máximo en el potencial de rentabilidad de la inversión en la mayor alianza público-privada del país y el desarrollo inmobiliario generado por los CEPAC.	**Muy Alto** Tuvieron una influencia crucial en la concepción del Plan Estratégico (asesorados por urbanistas catalanes). La Concesionaria Porto Novo tuvo un rol decisivo en la ejecución de las obras y servicios.	**Muy Alta** Su participación fue estratégica tanto en la planificación macroeconómica de la ciudad como en la ejecución directa de la infraestructura y el desarrollo inmobiliario del proyecto.	**Medio** La retracción del mercado inmobiliario y la crisis impactaron la demanda de CEPAC y la liquidez del Fondo de Inversión Inmobiliaria Porto Maravilha. Esto representó un riesgo económico significativo para los inversionistas.	Impulso del Plan Estratégico de la Ciudad. Asesoramiento urbanístico. Ejecución de obras y servicios públicos (Concesionaria Porto Novo). Inversión y adquisición de CEPAC.	La "retracción del mercado inmobiliario y la crisis política y económica" impactaron la demanda de CEPAC, generando "falta de liquidez del Fondo de Inversión Inmobiliaria Porto Maravilha" a fines de 2018.	**Positivo Moderado** Su inversión fue clave para la materialización del proyecto, aunque enfrentaron desafíos significativos debido a la crisis económica.	**Muy Alta** Su participación fue fundamental para la viabilidad financiera y la ejecución de la infraestructura del proyecto.
Asociaciones público-privadas	Concesionaria Porto Novo.	Ejecutar las obras y servicios públicos municipales hasta 2026.	**Muy Alto** Contratada por licitación, siendo la mayor alianza público-privada del país, lo que indica un compromiso total con la ejecución del proyecto.	**Muy Alto** Su interés fue muy alto en la rentabilidad del contrato a largo plazo y la ejecución exitosa de un proyecto de tal magnitud.	**Muy Alto** Tuvo una influencia decisiva al ser la ejecutora directa de la mayoría de las obras de infraestructura y los servicios públicos en la zona.	**Muy Alta** Su rol fue central para la materialización física de las transformaciones urbanas, incluyendo la construcción de redes, demoliciones y nuevas vías.	**Medio** Los riesgos se asociaron a la complejidad de las obras y los posibles impactos de la crisis económica y política en el flujo de CEPAC y la liquidez del proyecto.	Construcción y renovación de todas las redes de infraestructura urb. Demolición del Elevado da 2ª Perimetral e implementación de nuevo concepto de movilidad urbana (VLT, ciclovías, peatonalización). Inicio de nuevos servicios urbanos.	El informe de la CDURP de 2019 destacó la "imposibilidad de cumplir sus funciones y la falta de liquidez del Fondo de Inversión Inmobiliaria Porto Maravilha" debido a la retracción del mercado.	**Positivo Significativo** Su ejecución de obras fue fundamental para la transformación física del área, aunque la sostenibilidad financiera posterior enfrentó desafíos.	**Muy Alta** Su rol fue de la más alta prioridad para la ejecución práctica de las obras y servicios del proyecto.

Tabla 40. *Stakeholders Map* (mapa de grupos de interés) – Porto Maravilha.
Fuente: Elaboración propia a partir del modelo de análisis y la matriz DAFO.

5.4.5. Discusión de resultados – Porto Maravilha (RJ)

A partir del modelo de análisis y las demás herramientas utilizadas para el estudio de Porto Maravilha, se discuten a continuación los resultados hallados, los cuales se abordan desde cada una de las dimensiones de estudio.

- **Sobre la dimensión político-normativa**

El modelo de análisis permite identificar que se trata de uno de los temas en los cuales esta intervención se destaca por su innovador modelo de gestión, estructurado a partir del instrumento Operación Urbana Consorciada, el cual permitió configurar la asociación público-privada que garantizó su planeación, gestión, financiamiento y ejecución. En ese contexto, también resulta innovador, en particular para el contexto latinoamericano, lo desarrollado por la Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro (CDURP) –una empresa del orden municipal creada específicamente para la gestión del proyecto–, mientras que en lo referido al financiamiento, este provino en esencia de la venta de los Certificados de Potencial Adicional de Construcción (CEPAC) –concebidos como títulos valores que otorgaron el derecho a construir por encima del coeficiente de aprovechamiento básico de la zona–; lo anterior, permitió recaudar recursos para crear un fondo fiduciario suficiente que contribuyó a financiar de modo sostenido las obras realizadas.

En síntesis, se trata de un modelo de financiamiento y gestión innovador, pues permitió articular los esfuerzos de la nación y de la ciudad en distintas escalas, atendiendo al interés mutuo en la ejecución de las obras; en principio, para la recuperación de esta importante zona de la ciudad, pero teniendo en perspectiva –y como detonante de las transformaciones urbanas planeadas– la sinergia con megaeventos deportivos de carácter internacional, es decir, la Copa Mundial de Fútbol de la FIFA (2014) y los JJ. OO. (2016), que impulsaron definitivamente el proyecto y aceleraron los procesos de gestión, aprobación y ejecución requeridos.

Dado que en el contexto latinoamericano son, justamente, las trabas burocráticas y los desacuerdos entre los distintos actores que representan a los gobiernos nacionales y regionales, los que en muchas ocasiones limitan e incluso impiden llevar a cabo este tipo de proyectos –que podrían generar un cambio positivo para las comunidades y la ciudadanía en general–, cabe destacar Porto Maravilha como un referente en la región, al demostrar que es factible alinear las voluntades a partir de acuerdos políticos, sociales y económicos orientados a priorizar el interés general por encima de las diferencias y los intereses particulares. Se debe reconocer también que, en este caso, los actores privados fueron los grandes impulsores y cohesionadores de esas voluntades, aunque al final del proceso resultaron fenómenos cuestionables

relacionados con corrupción y mal manejo de los recursos, y se hizo evidente una distribución inequitativa de costos y beneficios.

En esa línea de aspectos cuestionables también emerge, a partir del modelo de análisis, lo que podría entenderse como una excesiva dependencia de los CEPAC; a la larga, esto ha generado fluctuaciones dependiendo de la oferta y demanda del mercado, y para el caso de Porto Maravilha ha presentado inconvenientes, por ejemplo, la sobreoferta de espacios corporativos (oficinas) que tras la pandemia se convirtieron en lugares menos apetecidos que en el momento de su concepción.

Otro de los aspectos que resta al proyecto, en términos de integralidad y sostenibilidad, tiene que ver con la priorización de los intereses de los actores privados, esencialmente los gestores inmobiliarios, que debían garantizar la ampliación de su capital mediante el modelo de financiamiento; por ello, quizá, se percibe una participación excesiva en la toma de decisiones clave, como la maximización de áreas edificables y la prioridad para el desarrollo de proyectos orientados a las franjas de más altos ingresos de la población, con frecuencia en detrimento de intereses y necesidades sociales, o de preservación de valores patrimoniales de manera integral.

Aunque no es el interés aquí ahondar en temas que requieren experticia en cuanto a temas financieros, también se debe enunciar en esta dimensión que se percibe opacidad en la distribución y gestión de los beneficios económicos derivados del proyecto. Esto puede obedecer a la complejidad del sistema financiero creado para su realización, así como a la participación desigual de los distintos actores; en todo caso, resultan protagónicos los inversionistas privados, lo que genera críticas con respecto a la equidad y transparencia de los procesos, por ejemplo, en la valorización del suelo.

- **Sobre la dimensión físico-espacial**

De igual forma, el modelo de análisis y las demás herramientas empleadas permiten reconocer, en esta dimensión, la más destacada en la intervención urbana de Porto Maravilha. Inicialmente, por su vasto tamaño (5 km^2), pero además por la ambiciosa meta de reconfigurar esta importante zona de la ciudad, que por mucho tiempo fue tenida en un segundo plano y sin ningún aprovechamiento significativo. En ese contexto, el proyecto supone la resignificación del frente marítimo y su reintegración con el centro de la ciudad y el resto de la Bahía de Guanabara, mediante la reconfiguración de la infraestructura vial, a partir de la demolición del elevado perimetral; lo anterior, permitió superar el histórico aislamiento del tejido urbano con el frente marítimo, construyendo en su lugar túneles subterráneos (Túnel Rio 450 y la

Vía Binário do Porto), además de otras nuevas vías que no solo mejoraron el tráfico de manera importante, sino que –sobre todo– permitieron liberar la superficie para reaprovecharla como espacio público de calidad en el proyecto; de este modo, fue posible mejorar significativamente la calidad urbana a través de la cualificación urbana, paisajística y arquitectónica de esta pieza de ciudad.

Al respecto, se destacan importantes aportes como la creación de nuevos hitos urbanos, entre ellos, el Museu de Arte do Rio (MAR) y el Museu do Amanhã, además de la revalorización de elementos históricos, antiguamente utilizados en el viejo puerto; en conjunto, esto le ha permitido constituirse como una zona de alta atracción turística asociada a la cultura y el comercio.

De igual forma, se destaca que el proyecto permitió renovar las redes de servicios públicos y todo el sistema de malla vial de la zona, contribuyendo –aunque parcialmente– a la resolución de problemas crónicos que de modo tradicional afectaban esta zona, tales como insuficiencias en la cobertura, inundaciones y contaminación.

Sin embargo, en lo referido a esta dimensión, el modelo también permite reconocer como aspectos cuestionables asuntos referidos a la insuficiente integración de las favelas presentes históricamente en esta pieza de ciudad, las cuales no lograron ser atendidas de forma adecuada mediante los compromisos sociales realizados; es así como tendieron a ser aisladas del nuevo tejido urbano y de los beneficios que estas obras han generado, limitando significativamente su acceso para estas comunidades.

Otro aspecto que llama la atención en este sentido, es la tendencia hacia cierta homogeneización en el paisaje urbano, en favor de una estética moderna y global, pero quizá impersonal y carente de autenticidad, pues a partir de la ejecución de las nuevas edificaciones –construidas de forma masiva– se corre el riesgo de perder la verdadera autenticidad y el carácter tradicional de la zona, especialmente representados en los antiguos Barrios Saúde, Gamboa y Santo Cristo, así como en los elementos preservados del antiguo puerto.

Para cerrar este apartado, es pertinente mencionar lo significativo de la reconfiguración de los modos de transporte en el área intervenida, no solo a partir de la incorporación del tranvía eléctrico (VLT), sino, además, por la incorporación de una cicloinfraestructura que se extiende por 17 km, conectando el proyecto con la zona sur de la ciudad, desde el Parque do Flamengo hasta la playa de Leblón; esta se acompaña de los paseos, parques y plazas que incorporan áreas verdes, nueva arborización y mobiliario urbano, propiciando también la movilidad peatonal.

- **Sobre la dimensión medioambiental**

El conjunto de aspectos en los cuales el modelo de análisis y las herramientas utilizadas permiten identificar una mayor debilidad en Porto Maravilha es, sin duda, la dimensión medioambiental, que, aunque en principio se orientó a la regeneración de la infraestructura urbana para mejorar su sostenibilidad y la calidad de vida de sus habitantes, tras su realización emergen significativos aspectos cuestionables. Por ejemplo, se observa que, a pesar de las grandes inversiones en saneamiento y mejora de redes de servicios públicos, no se logra resolver la contaminación que históricamente ha afectado a la Bahía Guanabara; así, esta se considera todavía como altamente contaminada y requiere acciones estructurales que permitan avanzar de forma más decidida al respecto.

De igual forma, la alta densidad de construcción y el predominio de superficies duras no permeables, asociados a los altos impactos de la construcción a escala masiva, ocasionan un impacto ambiental significativo y afectan, por ejemplo, el microclima de la zona, al generar una isla de calor, al tiempo que se producen residuos y emisiones de gases que inciden en el efecto invernadero.

Se rescatan, en todo caso, algunos aspectos positivos en esta dimensión, tales como la misma inversión en saneamiento básico que, en cualquier caso, mitigó la contaminación de la Bahía, así como el fomento de un sistema de transporte público mucho más sostenible mediante la introducción del VLT; este constituye el elemento estructurador principal de la movilidad en esta zona, el cual reduce la dependencia por la movilidad en vehículo particular. De esta forma, se aporta también a la reducción de la huella de carbono, a lo que se suman los beneficios de la ubicación estratégica de esta pieza de ciudad que favorecen la proximidad y disminuyen los desplazamientos urbanos.

- **Sobre la dimensión socioeconómica**

Al ser la segunda dimensión peor evaluada mediante el modelo de análisis, es evidente que emergen aspectos positivos y negativos que caracterizan el proyecto. Empezando por los aspectos positivos, se debe indicar que la recuperación de espacios degradados para transformar áreas industriales y portuarias abandonadas en zonas de uso mixto altamente rentables y espacios públicos que mejoran de modo significativo la calidad de la ciudad, supone muy importantes avances en la gestión del territorio. Esto le permite al proyecto constituirse como un motor para la reactivación económica de la zona central de RJ, con lo cual se atraen inversiones de grandes empresas internacionales, como cadenas hoteleras y desarrolladores

inmobiliarios y, en consecuencia, se incrementa la creación de empleos en sectores como el turismo, la cultura, y la venta de bienes y servicios.

Adicionalmente, la edificación masiva impulsó el sector económico de la construcción y contribuyó a establecer, además, nuevas empresas que revitalizaron la economía local y regional en ese rubro.

Estos aspectos han permitido fortalecer la competitividad de RJ en el circuito de ciudades globales, mostrando una interesante diversificación económica mediante la creación de este distrito de usos mixtos que trasciende la vieja actividad portuaria tradicional para avanzar en servicios de alto valor como el turismo y la cultura.

Sin embargo, resultan cuestionables aspectos derivados justamente del alto valor inmobiliario generado por el proyecto que, en últimas, ocasiona fenómenos de gentrificación y exclusión social. Lo anterior, dado que es evidente la presencia de procesos de desplazamiento forzado de las poblaciones de bajos ingresos que, tradicionalmente, habitaron los barrios históricos (Saúde, Gamboa y Santo Cristo). Esto se debe al incremento sostenido y exorbitante de los precios de la vivienda en compra o alquiler, así como de los servicios públicos y de los bienes y abastos necesarios de manera cotidiana.

En efecto, a pesar de algunos acuerdos iniciales que prometían la provisión de viviendas sociales y la retención de la población originaria, en la práctica se impuso la fuerte presión inmobiliaria generada por la revalorización del suelo. De igual forma, tendieron a quedarse en promesas las ideas de mejoramiento de los entornos de las favelas adyacentes que, finalmente, quedaron más bien marginadas de los beneficios alcanzados a través del proyecto.

También se percibe como un riesgo importante la posibilidad de que Porto Maravilha se siga consolidando en el tiempo como una zona lujosa aislada del tejido social de su entorno inmediato e incluso de la ciudad, debido principalmente a la oferta de bienes y servicios de altos costos, dirigidos a las franjas de población de mayores ingresos, pero poco accesibles para la mayoría de los cariocas. Otro aspecto que contribuye en ese sentido es la especulación inmobiliaria generada por la financiación a través de los CEPAC, que, si bien implicaron un relativo éxito para su financiamiento, también han venido creando una burbuja de precios que no podría sostenerse a largo plazo.

Otro de los aspectos cuestionables es, sin duda, el bajo nivel de Influencia que tuvieron los habitantes preexistentes en el barrio antes de la intervención, pues a pesar de sus iniciativas (Proyecto Sagas, Decretos de protección), la toma en consideración de estas ideas por parte de los ejecutores fue limitada y, por tanto, no lograron detener

el proceso de gentrificación y desplazamiento que ocurrió. En consecuencia, se puede pensar en una baja participación efectiva y real de estas comunidades en los temas decisorios de esta intervención urbana, de manera que el gobierno no ha logrado una verdadera representatividad para estas comunidades en los procesos clave.

Al respecto, en el *Stakeholders Map* (mapa de grupos de interés) se subraya cómo el impacto del proyecto resultó negativo para los habitantes iniciales; esta situación es muy significativa, en tanto que generó desplazamiento, así como la descaracterización de sus comunidades, priorizando el capital sobre el tejido social. Sin embargo, y pese a la baja participación efectiva convocada por los actores que lideraron el proyecto, este mapa marca como alta la participación de la comunidad, puesto que debieron activarse en defensa de sus derechos y de la memoria del lugar, sin que por ello se logrará evitar los impactos negativos. A esto, se suma la débil cohesión social que se va imponiendo a medida que la población tradicional preexistente se ve obligada a desplazarse –debido a las presiones económicas a las que son sometidos–, al tiempo que se observa el poco relacionamiento de los nuevos habitantes.

En conclusión, se debe decir que Porto Maravilha se puede interpretar como un caso interesante, pero complejo, de revitalización urbana. En definitiva, fue impulsado por la realización de megaeventos deportivos, lo cual transformó radicalmente la zona portuaria de RJ, cuyas mayores fortalezas se dan en lo espacial y lo económico, a través de la implementación de un sofisticado modelo de gestión y financiación basado en la captura de plusvalías; al mismo tiempo, se resalta el logro relevante de la resignificación del frente marítimo y la modernización de las infraestructuras de la ciudad. No obstante, es recurrente la crítica con respecto a un cierto carácter excluyente que ha terminado por imponerse en el proyecto, pese a las intenciones iniciales de mayor inclusión e integralidad en cuanto al componente social, que, en la práctica han generado procesos de gentrificación y fragmentación socioespacial mucho más evidentes.

Aunque un poco atrevido, es factible afirmar que la percepción general tras estudiar esta intervención es la de entenderla como un ejemplo de cómo los grandes proyectos de renovación y revitalización urbana en la región, apalancados en megaeventos, tienden a priorizar el fortalecimiento de su competitividad global y la atracción de capitales, lo que resulta desequilibrado en términos de integralidad y sostenibilidad al desatender dimensiones medioambientales y sociales.

5.5. Resultados y discusión: Planes parciales San Bernardo y San Bernardo Tercer Milenio (BTA)

Para observar los resultados obtenidos mediante el modelo de análisis y realizar su discusión posteriormente, es pertinente tener en mente que los proyectos de renovación urbana denominados San Bernardo y San Bernardo Tercer Milenio (que aquí se interpretan como uno solo), constituyen un esfuerzo del gobierno nacional y el de la ciudad por atender un serio fenómeno de degradación urbana, el cual se asocia a una crítica problemática de inseguridad y violencia generada por la toma de control por parte de redes de delincuencia organizada, que han venido apoderándose del barrio San Bernardo en la Localidad de Santafé, desde la época en que fue demolido el sector de “El cartucho”; así, este problema ha pasado de lo que hoy es el parque Tercer Milenio al sector del Bronx Distrito Creativo, para luego trasladarse a la zona intervenida.

Estos traslados nunca han logrado que el problema sea superado, sino que la problemática migra y se dispersa de una a otra zona de la ciudad; por ello, incluso en la actualidad, afecta de manera crítica al barrio San Bernardo.

En consecuencia, se trata de un proyecto de renovación urbana realizado en la zona pericentral de la ciudad –a pocas calles del centro histórico– que constituye una de las intervenciones más complejas y ambiciosas emprendidas en tiempos recientes en Bogotá. El proyecto busca la transformación de un área aproximada de 0.158 km^2, y fue emprendida a partir del año 2019, con el objetivo principal de conseguir la recuperación social, física y económica de este sector de la ciudad, mediante la implantación de un nuevo tejido urbano que incluye nuevos usos y equipamientos, y del cual es protagónica la presencia de vivienda de interés social.

En dicho contexto, se presenta a continuación el resultado de la aplicación del modelo de análisis en este proyecto, así como de las otras herramientas que proponen su análisis y posterior discusión.

5.5.1. Resultados de aplicación del modelo de análisis – P.P. San Bernardo y San Bernardo Tercer Milenio (BTA)

Dimensión	Escala		Aspecto	Unidad	Parámetro de referencia	Rango de evaluación / nivel cumplimiento	Planes Parciales de Renovación Urbana San Bernardo + San Bernardo – Tercer Milenio		
D. Político-normativa	MACRO	DPN-1	Política marco (Territorio)	Cuantitativo - Verificación Óptimo / Aceptable / Deficiente	Denominación y año de la Política de Ordenamiento del Territorial que lo enmarcó	Sit. óptima: Cuenta con Plan de Ordenamiento del Territorio reciente (2020 o más) que apunte a la sostenibilidad, integralidad y resiliencia y refiera la RUI Sit. aceptable: Cuenta con Plan de Ordenamiento el Territorio reciente (2020 o más) que apunte a la sostenibilidad, integralidad y resiliencia y refiera la RU Sit. deficiente: No se cuenta con Plan de Ordenamiento el Territorio reciente (2020 o más) que apunte a la sostenibilidad, integralidad y resiliencia	Plan Especial de Manejo y Protección Distrito Capital del Centro Histórico de Bogotá y El Plan de Ordenamiento Territorial POT Bogotá Decreto 190 de 2004. Se vincula dentro del POT vigente para Bogotá, Decreto 555 de 2021.	Aceptable	3,5
		DPN-2	Tipología de pieza de ciudad - definición normativa	Cuantitativo - Verificación Óptimo / Aceptable / Deficiente	Definición de la tipología de APDI de acuerdo con los planes de ordenamiento del territorio	Sit. óptima: Cuenta con una subdivisión que propicia una adecuada gobernanza promoviendo la participación democrática efectiva de los ciudadanos (elección por voto popular) Sit. aceptable: Cuenta con una subdivisión que propicia parcialmente una adecuada gobernanza promoviendo la participación democrática efectiva de los ciudadanos Sit. deficiente: No cuenta con una subdivisión que propicia una adecuada gobernanza promoviendo la participación democrática efectiva de los ciudadanos	En el marco del Plan de Ordenamiento Territorial la pieza se encuentra localizada en la Unidad de Planeación Local Centro Ampliado. Se definen alcances para cada UPL y así se priorizan las acciones de la pieza de ciudad.	Óptimo	4,5
	MESO	DPN-3	Tratamiento definido	Cuantitativo - Verificación Óptimo / Aceptable / Deficiente	Tratamiento definido en los planes de planeación del territorio para intervenir el APD	Sit. óptima: Está plenamente definido un tipo de tratamiento urbanístico para el APDI, el cual sugiere elementos de la RUI Sit. aceptable: Está parcialmente definido un tipo de tratamiento urbanístico para el APDI, el cual sugiere elementos de la RUI Sit. deficiente: No definido un tipo de tratamiento urbanístico para el APDI, el cual sugiere elementos de la RUI	Tratamiento de Renovación Urbana, Decreto 492 de 2007 Plan CSB y Decreto 880 de 1998 Plan SBTM.	Aceptable	3,9
		DPN-4	Política específica APD o Instrumentos de gestión APD	Cualitativo - Percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Efectividad del instrumento normativo específico empleado en la intervención	Sit. óptima: el modelo de gestión ha garantizado el logro del objetivo macro de la intervención (RE) Sit. aceptable: el modelo de gestión ha garantizado parcialmente el logro del objetivo macro de la intervención (RE) Sit. deficiente: el modelo de gestión no ha garantizado el logro del objetivo macro de la intervención (RE)	El Instrumento planteado es el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) de BIC; sin embargo, no plantea directamente acciones de RU.	Aceptable	3,9
	MICRO	DPN-5	Modelo de gestión y gobernanza	Cualitativo - Percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Una adecuada gobernanza está determinada por su nivel de transparencia, integridad, legalidad, políticas sólidas, participación ciudadana, rendición de cuentas y capacidad de respuesta.	Sit. óptima: gestión desde alianzas público-privadas en las que lidera el gobierno local - clara y eficiente regulación. Sit. aceptable: gestión desde colaboración público-privada y con niveles medios de regulación del gobierno local. Sit. deficiente: gestión desde privados con baja o nula participación del gobierno local.	El informe de gestión RENOBO 2020-2023, para actividades alineadas con el cronograma.	Aceptable	3,5
		DPN-6	Participación ciudadana	Cualitativo - Percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Se evidencia participación “activa” e influyente de los ciudadanos, mediante diversos escenarios, promoviendo el fortalecimiento de la identidad de los barrios y las relaciones entre distintos actores del ámbito local.	Sit. óptima: Se reconoce un alto nivel de participación, con alta influencia sobre las decisiones. Sit. aceptable: se reconoce un nivel de participación aceptable, con relativa influencia sobre las decisiones. Sit. deficiente: Baja participación de la ciudadanía en las decisiones.	Socialización requerida por normativa para conocer y expresar inquietudes y observaciones a la comunidad involucrada en el proyecto. Sin embargo, la posibilidad de reincorporación de los residentes al proyecto se anuló, puesto que se adquirieron los predios y el proceso de gestión del suelo se lleva a cabo por parte de constructoras privadas.	Aceptable	3
	PROMEDIO DE LA DIMENSIÓN						**ACEPTABLE**	**3,7**	
D. Medioambiental	MACRO	DMA-1	Puesta en valor de elementos de la EE a nivel urbano	SIG + percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Se evidencia que la intervención se articula y armoniza con elementos de la EE urbana y contribuye a ponerlos en valor, mejorando las condiciones preexistentes.	Sit. óptima: La intervención se armoniza con elementos de la EE y los pone en valor Sit. aceptable: La intervención se armoniza parcialmente con elementos de la EE, los preserva sin mayor intervención Sit. deficiente: La intervención no se armoniza con elementos de la EE, los desconoce y oculta o elimina	Se integra con el Gran Eje De Vitalidad, Vecindad y Cuidado La Hortúa, planteado por UPL (23). Se integra y conecta con el Parque Metropolitano Tercer Milenio.	Óptimo	4,5
		DMA-2	Proximidad con Estructura Ecológica Urbana	Distancia Óptimo / Aceptable / Deficiente	La agencia de gobierno británico Natural England recomienda que cualquier persona, donde quiera que viva, debe tener un espacio verde accesible de al menos 2 hectáreas de tamaño a no más de 300 metros de distancia desde su casa, esto es, a 5 minutos a pie. El European Common Indicador de la Unión Europea sugiere que esa distancia se aproxima a una caminata de 15 minutos. https://chequeado.com/el-explicador/la-oms-nunca-recomendo-cuantos-espacios-verdes-debe-tener-una-ciudad-cuanto-importa-la-cantidad-y-calidad-de-estos-en-buenos-aires/	Sit. óptima: La intervención ofrece un espacio de la EEU a 1 km o 15 min de caminata de distancia Sit. aceptable: La intervención ofrece un espacio de la EEU entre1 y 1,5 km o 30 min de caminata de distancia Sit. deficiente: La intervención ofrece un espacio de la EEU a más de 1,5 km o 30 min de caminata de distancia	A nivel urbano está a 200 m del Parque Tercer Milenio, con 16.5 ha.	Óptimo	4,5
	MESO	DMA-3	Puesta en valor de elem. de la EE a nivel barrial	SIG + percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Se evidencia que la intervención se articula y armoniza con elementos de la EE barrial y contribuye a ponerlos en valor	Sit. óptima: La intervención se armoniza con elementos de la EE y los pone en valor Sit. aceptable: La intervención se armoniza parcialmente con elementos de la EE, los preserva sin mayor intervención Sit. deficiente: La intervención no se armoniza con elementos de la EE, los desconoce y oculta o elimina	A nivel barrial busca articulación con el Parque San Bernardo 03-021.	Óptimo	4,5

Dimensión	Escala		Aspecto	Unidad	Parámetro de referencia	Rango de evaluación / nivel cumplimiento	Planes Parciales de Renovación Urbana San Bernardo + San Bernardo – Tercer Milenio		
		DMA-4	Aporte a la restauración ecológica (Aten. C. climático / renaturalización)	SIG + percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Se evidencia que mediante la intervención se incorporaron equipamientos como centros ambientales y de gestión y consumo responsables, a la vez que se incrementó la presencia de áreas verdes e individuos arbóreos	Sit. óptima: La intervención contribuye significativamente a la rest. ecológica y a mitigar el cambio climático Sit. aceptable: La intervención contribuye débilmente a la rest. ecológica y a mitigar el cambio climático Sit. deficiente: La intervención no hace ninguna contribución a la rest. ecológica ni a mitigar el cambio climático	Áreas de cesión de parques, espacio público y arbolado urbano.	Óptimo	5,0
		DMA-5	Área Verde por habitante - AVUpc	m2 / habitante Óptimo / Aceptable / Deficiente	Parámetro internacional: 9 m2/habitante - Valor de referencia recomendado por OMS (ONU-Hábitat 2015): AVUpc = TAVU/PUT. https://oab.ambientebogota.gov.co/superficie-de-rea-verde-por-habitante/#info	Sit. óptima: La intervención cumple con 9 m^2/habitante o más Sit. aceptable: La intervención alcanza entre 6 y 8 m^2/habitante Sit. deficiente: La intervención está por debajo de 5 m^2/habitante	Contempla 5.52 m²/hab. Plan Centro y 6.36 m²/hab. Tercer Milenio.	Aceptable	3
		DMA-6	Árboles por habitante	Árboles / habitante Óptimo / Aceptable / Deficiente	Parámetro internacional: La Organización Mundial de la Salud (OMS) asegura que para una calidad de vida aceptable se requiere, al menos, un árbol por cada tres habitantes. https://elpais.com/elpais/2018/05/07/seres_urbanos/1525688899_487227.html#:~:text=La%20OMS%20ha%20asegurado%20que,de%20zona%20verde%20por%20habitante.	Sit. óptima: La intervención cumple con más de 1 árbol por cada 3 habitantes. Indicador mayor a 0.33 Sit. aceptable: La intervención cumple con 1 árbol por cada 3 habitantes. Indicador igual a 0.33 Sit. deficiente: La intervención cumple con menos de 1 árbol por cada 3 habitantes. Indicador menor a 0.33	0.19 árboles/hab. Plan CSB Y 0.18 árboles/hab Plan SBTM	Deficiente	2,5
		DMA-7	Calidad del aire	microgramos por m3 Óptimo / Aceptable / Deficiente	Evalúa el impacto de la intervención en la mejora de la calidad del aire y la reducción de la contaminación. Unidad de medida: Concentración de partículas contaminantes (PM2.5) en microgramos por metro cúbico. Rango de evaluación: <10 µg/m³ (buena), 10-25 µg/m³ (moderada), >25 µg/m³ (mala)	Sit. óptima: 10 µg/m³ (buena) Sit. aceptable: 10-25 µg/m³ (moderada) Sit. deficiente: >25 µg/m³ (mala)	Estimación 3.2 µg/m³ de PM2.5. https://www.iqair.com/es/colombia/bogota-dc/bogota	Óptimo	5,0
		DMA-8	Proximidad con Estructuras Ecológicas Barriales	Distancia Óptimo / Aceptable / Deficiente	Las zonas verdes urbanas se presentan como uno de los elementos con una mayor incidencia positiva para la mejora de la salud de la ciudadanía. *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*. La agencia de gobierno británico Natural England recomienda que cualquier persona, donde quiera que viva, debe tener un espacio verde accesible de al menos 2 hectáreas de tamaño a no más de 300 metros de distancia desde su casa, esto es, a 5 minutos a pie. El European Common Indicator de la Unión Europea sugiere que esa distancia se aproxima a una caminata de 15 minutos. https://chequeado.com/el-explicador/la-oms-nunca-recomendo-cuantos-espacios-verdes-debe-tener-una-ciudad-cuanto-importa-la-cantidad-y-calidad-de-estos-en-buenos-aires/	Sit. óptima: La intervención ofrece un espacio de la EEB a 0,3 km o 5 min de caminata de distancia Sit. aceptable: La intervención ofrece un espacio de la EEB entre 0,3 y 1 km o 10 min de caminata de distancia Sit. deficiente: La intervención ofrece un espacio de la EEU a más de 1 km o más de 10 min de caminata de distancia	A nivel barrial está a 500 m del Parques San Bernardo 03-021 con 2200 m².	Aceptable	3
	MICRO	DMA-9	Propicia uso de energías BA - Incorporación de energías renovables	Implementación o no Óptimo / Aceptable / Deficiente	El uso de energías bioamigables contribuye a mitigar la crisis ambiental global. Se consideran las intervenciones realizadas incluyen su uso, solventando parte de consumos requeridos de energía por parte de los habitantes. Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de regeneración urbana integrada (Hernández et al., 2015).	Sit. óptima: La intervención propende decididamente por la implementación de energías bioamigables Sit. aceptable: La intervención propende débilmente por la implementación de energías bioamigables Sit. deficiente: La intervención no incluye ningún recurso que propenda por la implementación de energías bioamigables	Edificios implementarán celdas fotovoltaicas y/o turbinas eólicas para generar energía para consumo doméstico.	Óptimo	4,5
		DMA-10	Conectividad de áreas verdes	SIG + percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Se evalúa la conectividad de las áreas verdes a través de corredores ecológicos y la integración con el tejido urbano (Benedict & McMahon, 2006).	Sit. óptima: Se evidencia alta conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos Sit. aceptable: Se evidencia relativa conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos Sit. deficiente: Se evidencia baja conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos	Corredor ecológico Carrera 10, Carrera 14 y Calle 6.	Óptimo	5,0
		DMA-11	Aporte al metabolismo urbano mediante la inclusión de agricultura urbana y terrazas verdes	Implementación o no Óptimo / Aceptable / Deficiente	La intervención incluye equipamientos o espacios para la agricultura urbana y terrazas verdes. *Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de RUI* (Hernández et al., 2015).	Sit. óptima: Se evidencia alta conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos Sit. aceptable: Se evidencia relativa conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos Sit. deficiente: Se evidencia baja conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos	Implementación de techos o terrazas verdes.	Óptimo	4,5
		DMA-12	Diversidad de especies de individuos arbóreos y vegetación	Número de especies Óptimo / Aceptable / Deficiente	La calidad de la infraestructura verde está determinada en gran medida por la diversidad de especies, la salud de la vegetación y la funcionalidad de los espacios verdes (Nowak et al., 2002).	Sit. óptima: Se evidencia alta diversidad: 5 especies o más y uso del 60% de especies nativas Sit. aceptable: Se evidencia relativa diversidad: 3 especies o más y uso del 30% de especies nativas Sit. deficiente: Se evidencia baja diversidad: 1 especie o más y uso del 10% de especies nativas	Arboles nativos, con 10 especies distintas.	Óptimo	4,5
		DMA-13	Inclusión de sistemas de gestión y ahorro de agua	Implementación o no Óptimo / Aceptable / Deficiente	*Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de RUI* (Hernández et al., 2015).	Sit. óptima: Se evidencia la inclusión se sistemas de gestión y ahorro de agua que aportan significativamente Sit. aceptable: Se evidencia la inclusión se sistemas de gestión y ahorro de agua que aportan relativamente Sit. deficiente: No se evidencia la inclusión se sistemas de gestión y ahorro de agua	Incorporación Sistema Urbano de Drenaje Sostenible (SUDS).	Óptimo	4,5
	PROMEDIO DE LA DIMENSIÓN						**ÓPTIMO**	**4,2**	

Dimensión	Escala		Aspecto	Unidad	Parámetro de referencia	Rango de evaluación / nivel cumplimiento	Planes Parciales de Renovación Urbana San Bernardo + San Bernardo – Tercer Milenio		
D. Físico-espacial	MACRO	DFE-1	Integración con S. de Movilidad de la ciudad (Proximidad)	Distancia Óptimo / Aceptable / Deficiente	Atendiendo a parámetros de ciudad de proximidad, la intervención propicia el uso de múltiples modos de movilidad, priorizando los menos o no contaminantes, por tanto, se evalúa el nivel de accesibilidad y conectividad del área con el resto de la ciudad a través de transporte público (European Commission, 2018).	Sit. óptima: Acceso a transporte público a 15 minutos o menos, caminando Sit. aceptable: Acceso a transporte público aceptable 15 a 30 minutos caminando Sit. deficiente: Acceso a transporte público débil 30 a 60 minutos caminando	15 minutos o menos Estación TransMilenio, Línea del Metro y Sistema Integrado de Transporte Público (SITP).	Óptimo	5,0
		DFE-2	Integración con el sistema de equipamientos urbanos	Distancia Óptimo / Aceptable / Deficiente	Atendiendo a parámetros de ciudad de proximidad, la intervención oferta proximidad a equipamientos básicos (trabajo, educación, salud, recreación, servicios sociales y ciudadanos, abasto, seguridad, etc.) (European Commission, 2018).	Sit. óptima: Acceso a equipamientos a 15 minutos o menos, caminando Sit. aceptable: Acceso a equipamientos a 15 a 30 minutos caminando Sit. deficiente: Acceso a equipamientos a 30 a 60 minutos caminando	Proximidad a equipamientos básicos 15 minutos o menos.	Óptimo	5,0
		DFE-3	Aporte a la oferta de Vivienda Social	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Evaluar si la regeneración urbana ha resultado en viviendas asequibles para los residentes existentes y nuevos (Bramley et al., 2017).	Sit. óptima: Más de 30% de VS Sit. aceptable: Entre el 15 y el 30% de VS Sit. deficiente: Menos del 15% de VS	3.946 viviendas VIS SBTBM y 2.237 viviendas CSB el 55.97% del total de 7.049 viviendas.	Óptimo	5,0
		DFE-4	Cantidad de Espacio Público por habitante (m^2 / Habitante)	m²/hab Óptimo / Aceptable / Deficiente	Mide el aumento de espacios verdes y su contribución a la mejora del entorno urbano.	Sit. óptima: >10 m²/hab Sit. aceptable: 5-10 m²/hab Sit. deficiente: <5 m²/hab	Contempla 14.2m^2/hab. Aproximadamente 54.000m^2 de espacio público	Óptimo	5,0
		DFE-5	Espacio público en relación con el total de espacio libre	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	La relación entre el espacio público como lugar de las interacciones sociales y el espacio libre (aquel no ocupado por edificaciones) es esencial para comprender las dinámicas de un entorno. Entre dos áreas con la misma cantidad de espacio libre, aquella con un mayor porcentaje de espacio público otorga a sus usuarios y usuarias una mayor cohesión social. Ciudad y territorio en regeneración: *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*.	Sit. óptima: Más de 50% del total no construido Sit. aceptable: El 50% del total no construido Sit. deficiente: Menos del 50% del total no construido	5.1 ha Espacio público es 72.24% del área libre 7.06 ha.	Óptimo	4,5
		DFE-6	Relación de superficie Ha (Hectáreas) de la intervención vs. APD total	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Tamaño en hectáreas de la intervención vs. tamaño de APD que afecta.	Sit. óptima: Más de 75% Sit. aceptable: Entre el 50 y el 75% Sit. deficiente: Menos del 50%	15,82 ha son 49,5% de 32 ha del barrio San Bernardo.	Deficiente	2,9
	MESO	DFE-7	Diversidad de usos (Proximidad)	Diversidad de la oferta Óptimo / Aceptable / Deficiente	Equilibrio entre actividad económica y residencial. Promover entornos urbanos densos y multifuncionales es una de las claves para mejorar el dinamismo económico del entorno. *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE* Aporte de la intervención en cuanto a la presencia de múltiples usos (proximidad). Atendiendo a parámetros de ciudad de proximidad, la intervención oferta proximidad a equipamientos básicos (trabajo, educación, salud, recreación, servicios sociales y ciudadanos, abasto, seguridad, etc.) (European Commission, 2018).	Sit. óptima: Ofrece acceso a más de 75% de tipologías de usos Sit. aceptable: Ofrece acceso a entre el 50 y el 75% de tipologías de usos Sit. deficiente: Ofrece acceso a menos del 50% de tipologías de usos	Usos de comercio, servicios en primer planta y vivienda en altura.	Aceptable	3,5
		DFE-8	Calidad del S. de Espacio Público	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Cumple con parámetros de Jan Gehl. 12 criterios de calidad: Protección, confort y placer. Funcionalidad: Evaluar si los espacios públicos cumplen con las necesidades de los usuarios, incluyendo áreas de descanso, juegos, deporte y encuentro social (Gehl, 2010). Estética: Valorar la calidad del diseño urbano, incluyendo la integración de elementos naturales, el mobiliario urbano y la armonía visual.	Sit. óptima: Cumple con más de 75% de criterios Sit. aceptable: Cumple con entre el 50 y el 75% de criterios Sit. deficiente: Cumple con menos del 50% de criterios	Ofrece acceso a más del 75% de criterios de usos teniendo en cuenta la oferta de equipamientos alrededor de esta pieza de ciudad y los servicios complementarios que se ofrecerán en el plan parcial especialmente hacia las APAUP Áreas privadas afectas al uso público.	Óptimo	4,5
		DFE-9	Superficie destinada a la movilidad peatonal	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Conocer las dinámicas de desplazamiento de la movilidad sostenible permite establecer estrategias de mejora que ayuden a insertar las áreas de intervención en un sistema de infraestructuras que otorgue una diversidad de métodos de transporte sostenible. *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE* https://issuu.com/simborth/docs/nacto_manual_issu https://nacto.org/	Sit. óptima: más de 50% del área destinada a EP + Vías Sit. aceptable: entre el 30 y el 50% del área destinada a EP + Vías Sit. deficiente: menos del 30% del área destinada a EP + Vías	EP+ vías 42.60% Plan CSB y EP+ vías 36,96% Plan SBBTM.	Aceptable	3,9
		DFE-10	Superficie destinada a la movilidad ciclista	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Conocer las dinámicas de desplazamiento de la movilidad sostenible permite establecer estrategias de mejora que ayuden a insertar las áreas de intervención en un sistema de infraestructuras que otorgue una diversidad de métodos de transporte sostenible. *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*.	Sit. óptima: Más del 10% del área destinada a EP + Vías Sit. aceptable: entre el 5 y el 10% del área destinada a EP + Vías Sit. deficiente: menos del 5% del área destinada a EP + Vías	Entre el 10% del área destinada.	Aceptable	3,5
		DFE-11	Superficie destinada a la movilidad vehicular - Transporte público	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Conocer las dinámicas de desplazamiento de la movilidad sostenible permite establecer estrategias de mejora que ayuden a insertar las áreas de intervención en un sistema de infraestructuras que otorgue una diversidad de métodos de transporte sostenible. *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*.	Sit. óptima: más de 60% del área destinada a Vías Sit. aceptable: entre el 30 y el 60% del área destinada a Vías Sit. deficiente: menos del 30% del área destinada a Vías	Se encuentra vinculado a menos de 100 m de redes de transporte masivo como Línea 1 del Metro (en construcción) y a Transmilenio. Al interior del proyecto la malla vial se destina a uso local. Menos del 30% destinado a Vías Transporte Público	Óptimo	5,0

Dimensión	Escala		Aspecto	Unidad	Parámetro de referencia	Rango de evaluación / nivel cumplimiento	Planes Parciales de Renovación Urbana San Bernardo + San Bernardo – Tercer Milenio		
		DFE-12	Superficie destinada a la movilidad vehicular - Transporte privado	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Conocer las dinámicas de desplazamiento de la movilidad sostenible permite establecer estrategias de mejora que ayuden a insertar las áreas de intervención en un sistema de infraestructuras que otorgue una diversidad de métodos de transporte sostenible. *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*.	Sit. óptima: menos de 30% del área destinada a Vías Sit. aceptable: entre el 30 y el 50% del área destinada a Vías Sit. deficiente: más del 30% del área destinada a Vías	Menos del 30% destinado a Vías Transporte Privado	Óptimo	5,0
	MICRO	DFE-13	Accesibilidad universal del espacio público	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Evaluar el porcentaje de adaptación del espacio público para garantizar la inclusión y la accesibilidad universal. Porcentaje de calles accesibles para personas con movilidad reducida. (NACTO sirve como referencia) Evaluar la facilidad de acceso para personas con movilidad reducida, incluyendo rampas, ascensores, señalización adecuada y espacios amplios (Carmona & Allen, 2018).	Sit. óptima: >80% del EP destinado a EP + Vías Sit. aceptable: 50-80% del EP destinado a EP + Vías Sit. deficiente: <50% del EP destinado a EP + Vías	80% de espacio público destinado para la movilidad reducida	Óptimo	4,0
		DFE-14	Calidad de la Vivienda	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Adecuación: Evaluar si las viviendas cumplen con los estándares de habitabilidad, incluyendo tamaño, condiciones estructurales, acceso a servicios básicos y confort térmico (UN-Hábitat, 2016).	Sit. óptima: Cumple con más de 90% de criterios Sit. aceptable: Cumple con entre el 75 y el 90% de criterios Sit. deficiente: Cumple con menos del 75% de criterios	Normas volumétricas para las viviendas 75% de criterios.	Aceptable	3,5
		DFE-15	Diversidad tipológica de las edificaciones	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	*Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de RUI* (Hernández et al., 2015).	Sit. óptima: Presenta más de 5 tipologías de edificaciones Sit. aceptable: Presenta entre 3 y 5 tipologías de edificaciones Sit. deficiente: Presenta menos de 2 tipologías de edificaciones	2 tipologías Continua en la plataforma y Aislada.	Aceptable	3,5
		DFE-16	Diversidad de la oferta de Vivienda	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Fomentar la diversidad de tipologías de vivienda para atender las necesidades de diferentes grupos sociales (Duclos & Aravena, 2019).	Sit. óptima: Presenta oferta para más de 5 tipologías de familias por ingresos económicos Sit. aceptable: Presenta oferta para entre 3 y 5 tipologías de familias por ingresos económicos Sit. deficiente: Presenta para menos de 3 tipologías de familias por ingresos económicos	4 tipologías vivienda VIS y VIP, vivienda en renta y vivienda No VIS.	Aceptable	3,5
		DFE-17	Preservación del Patrimonio Construido	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	"Mantenimiento, uso y conservación activa del patrimonio y los valores culturales y naturales, entendidos en un sentido amplio". *Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de RUI* (Hernández et al., 2015).	Sit. óptima: >80% del patrimonio preexistente Sit. aceptable: 50-80% del patrimonio preexistente Sit. deficiente: <50% del patrimonio preexistente	Conservación en su totalidad del patrimonio preexistente.	Óptimo	5,0
	PROMEDIO DE LA DIMENSIÓN						**ÓPTIMO**	**4,3**	
D. Socioeconómica	**MACRO**	DSE-1	Densidad poblacional - Apuesta por la ciudad compacta vs. ciudad dispersa	Hab / Hect. Óptimo / Aceptable / Deficiente	Apuntando a una ciudad compacta (en oposición a la extensa), la intervención debería propender por optimizar la densidad de la población, de manera mesurada. En consecuencia, se evalúa la relación de la densidad poblacional de la ciudad vs. la de la pieza de ciudad (Density, Mozas & Fernández, 2006).	Sit. óptima: Se logra densidad media entre 100 a 200 viv/Hct Sit. aceptable: Densidad baja entre 50 y 100 viv /Hct o alta entre 200 y 300 viv/Hct Sit. deficiente: Densidad muy baja menos de 50 viv /Hct o muy alta más de 300 viv/Hct	257.41 hab/ha Plan CSB. 221.79 hab/ha Plan SBTM.	Aceptable	3,5
		DSE-2	Mitigación de la gentrificación (% de habitantes iniciales que perduraron)	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	La intervención se entiende como integral en tanto evitó la gentrificación. Se puede evaluar determinando el % de habitantes que prevalecieron en el APDI luego de la intervención.	Sit. óptima: >80% de habitantes que perduraron Sit. aceptable: 50-80% de habitantes que perduraron Sit. deficiente: <50% de habitantes que perduraron	48% intención habitar Plan CSB. 55% intención habitar Plan SBTM.	Aceptable	3,0
		DSE-3	Mercado (Oferta - demanda)	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	La intervención se entiende como integral en tanto regula la oferta y demanda de vivienda evitando la gentrificación y atrayendo nueva población, incluyendo vivienda social.	Sit. óptima: O / D regulada por el gobierno local evitando gentrificación, atrayendo nueva población e incluyendo VS Sit. aceptable: O / D regulada por el libre mercado, pero con oferta de vivienda protegida o preferente (VS y Res. originales) Sit. deficiente: O / D regulada únicamente por el libre mercado	Regulada por el gobierno local nueva población y vivienda VIS.	Óptimo	5,0
	MESO	DSE-4	Valor del suelo	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Refleja el impacto del proyecto en la valorización de las propiedades y el atractivo de la zona.	Sit. óptima: Incrementó el valor del suelo de manera racional, asimilándolo con el del tejido urbano contiguo. Sit. aceptable; Incrementó el valor de suelo ligeramente por encima del tejido urbano contiguo entre un 10 y un 30%. Sit. deficiente: Incrementó el valor de suelo exageradamente por encima del tejido urbano contiguo más de un 30%.	Incremento del 112% respecto a zonas aledañas.	Deficiente	1,5

Dimensión	Escala		Aspecto	Unidad	Parámetro de referencia	Rango de evaluación / nivel cumplimiento	Planes Parciales de Renovación Urbana San Bernardo + San Bernardo – Tercer Milenio		
		DSE-5	Número de nuevas empresas o negocios	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Indica la capacidad del proyecto para atraer inversión y generar actividad económica.	Sit. óptima: Incrementó el número de negocios, asimilándolo con el del tejido urbano contiguo. Sit. aceptable; Incrementó el número de negocios, ligeramente por encima o por debajo del tejido urbano contiguo entre un 10 y un 30%. Sit. deficiente: Incrementó el número de negocios exageradamente por encima del tejido urbano contiguo más de un 30% o muy por debajo, incluso disminuyéndolo.	Uso comercio actual es 48.321 m² y propone 53.964 m². Incremento del 10%	Aceptable	3,0
		DSE-6	Percepción de seguridad	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Medir la percepción de seguridad a través de encuestas y datos de criminalidad, así como la iluminación, visibilidad y diseño urbano que contribuyen a la seguridad (Jacobs, 1961).	Sit. óptima: Cifras de inseguridad por debajo de la media de la ciudad o del del tejido urbano contiguo. Sit. aceptable: Cifras de inseguridad cercanas a la media de la ciudad o del del tejido urbano contiguo. entre un 10 y un 30%. Sit. deficiente: Cifras de inseguridad por encima de la media de la ciudad o del del tejido urbano contiguo más de un 30%.	Mejorar la movilidad sostenible, priorizando seguridad, accesibilidad y conexión peatonal y de biciusuarios, para generar un sentimiento de seguridad en sus habitantes derivado del sentido de pertenencia al lugar.	Aceptable	3,5
	MICRO	DSE-7	Participación ciudadana - Implementación de propuestas ciudadanas	Percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Percepción de nivel de participación por parte de la ciudadanía e incidencia de esta en la toma de decisiones finales, mediante reuniones y consultas públicas.	Sit. óptima: Percepción de alta participación e incidencia Sit. aceptable: Percepción de aceptable participación e incidencia Sit. deficiente: Percepción de baja participación e incidencia	Aunque se realizaron las consultas públicas y mesas de trabajo establecidas en la normativa, no se dio el proceso integral de participación ciudadana, puesto que se retiraron todas las viviendas y residentes que habitaban el lugar sin opciones viables para su reincorporación en el territorio.	Deficiente	2,5
		DSE-8	Índice de cohesión social	Percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Mide el grado de integración y participación de los residentes en la vida comunitaria.	Sit. óptima: Percepción de alta participación e incidencia Sit. aceptable: Percepción de aceptable participación e incidencia Sit. deficiente: Percepción de baja participación e incidencia	Aunque por cumplimiento de norma se realizó recopilación de información con Metodología de participación e inclusión social, se retiraron todas las viviendas y residentes que habitaban el lugar sin opciones viables para su reincorporación en el territorio.	Deficiente	2,5
	PROMEDIO DE LA DIMENSIÓN						**ACEPTABLE**	**3,1**	
PROMEDIO DE LAS 4 DIMENSIONES DEL APDI							**ACEPTABLE**	**3,8**	

Tabla 41. Resultados de la aplicación del modelo de análisis para P.P. San Bernardo y San Bernardo Tercer Milenio
Fuente: Elaboración propia a partir de múltiples fuentes.

- **Sobre los resultados del modelo en el caso de P.P. San Bernardo y San Bernardo Tercer Milenio (BTA)**

En cuanto a los resultados del modelo de análisis para la **dimensión político-normativa**, el proyecto constituido por los planes parciales San Bernardo y San Bernardo Tercer Milenio consiguen una valoración acumulada a partir de los 6 aspectos evaluados que se ubica en la categoría de aceptable con 3.7 de nota final; se destaca que el marco de planeación constituido por el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad supone un contexto normativo amplio y suficiente que refiere asuntos relacionados con la integralidad y la preocupación por avanzar hacia una ciudad sostenible y resiliente. En los demás aspectos de esta dimensión consigue una valoración aceptable, y se resalta la existencia de un instrumento pensado específicamente para la intervención de la ciudad central, esto es, el Plan Especial de Manejo y Protección, que contribuye a preservar bienes de interés cultural.

En lo referido a la **dimensión medioambiental**, esta intervención consigue una calificación destacada, ubicándose incluso en el nivel óptimo, en cuanto a la puesta en valor de la estructura ecológica urbana y barrial, pues permite configurar una conexión de sumo interés en términos de corredor ecológico entre el parque Tercer Milenio y el antiguo Hospital San Juan de Dios, que se constituirá más adelante como una poderosa conexión ecológica altamente beneficiosa para la biodiversidad presente en la ciudad. De igual forma, consigue una puntuación notable en asuntos como la incorporación de energías renovables y de agricultura urbana, así como en la implementación de diversidad de especies arbóreas, prefiriendo las nativas. También se considera la inclusión de un sistema de gestión de ahorro de agua, además de la mejora significativa en la calidad del aire; sin embargo, aspectos como la cantidad de árboles por habitante reciben una nota deficiente, lo cual obedece a la apuesta por la densificación en altura que incrementa considerablemente la población, mas no el aprovechamiento de las áreas verdes disponibles. En sumatoria, en esta dimensión, el proyecto consigue una valoración de 4.5 y se ubica en la franja de lo óptimo.

En cuanto a la **dimensión físico-espacial**, el proyecto resulta muy bien evaluado en cuanto a la integración con el sistema de movilidad de la ciudad y el sistema de equipamientos, así como en la oferta de vivienda social y la cantidad de espacio público por habitante, además de la reconfiguración de la malla vial; en esta última, se prioriza la peatonalización, el uso del vehículo de transporte público y la movilidad ciclista, en detrimento de la movilidad mediante vehículo particular. La valoración a nivel deficiente

la recibe en la relación entre la superficie intervenida *versus* el total del área degradada. En la sumatoria de esta dimensión, incluyendo los 17 aspectos evaluados, también consigue una valoración óptima de 4.3. Esta valoración tiene que ver, sobre todo, con la apuesta por la proximidad en virtud de la ubicación estratégica de la pieza de ciudad intervenida.

En la **dimensión socioeconómica** es en donde la intervención tiene su valoración más baja, pues la sumatoria de los 8 aspectos resulta en un valor de 3.1, lo que la ubica en la franja de aceptable; y en cuanto a algunos aspectos de menor valoración, se pueden mencionar la participación ciudadana y el índice de cohesión social. Esto se debe, justamente, al hecho de ser un proyecto de renovación urbana a manera de "tabula rasa", que elimina prácticamente por completo el tejido urbano y social preexistente. Aquí se puede destacar, como un aspecto favorable, la oferta de vivienda social regulada por el gobierno local, en la que, en principio, cerca del 50% de la población del antiguo barrio va a reubicarse, aunque este aspecto deberá verificarse una vez se ejecute plenamente lo proyectado.

Por último, en la sumatoria de todos los aspectos evaluados en las cuatro dimensiones, este proyecto consigue una valoración **aceptable con una nota de 3.8**, aunque se debe subrayar que se trata de un proyecto cuyo nivel de desarrollo aún es insuficiente para lograr dimensionar la materialización de las propuestas realizadas y sus efectos, tanto positivos como negativos. Se debe subrayar que su nivel de integralidad y sostenibilidad se ve afectado principalmente desde la dimensión socioeconómica, pero mantiene un buen promedio en las otras tres dimensiones. La siguiente figura (ver figura 62) sintetiza estos resultados.

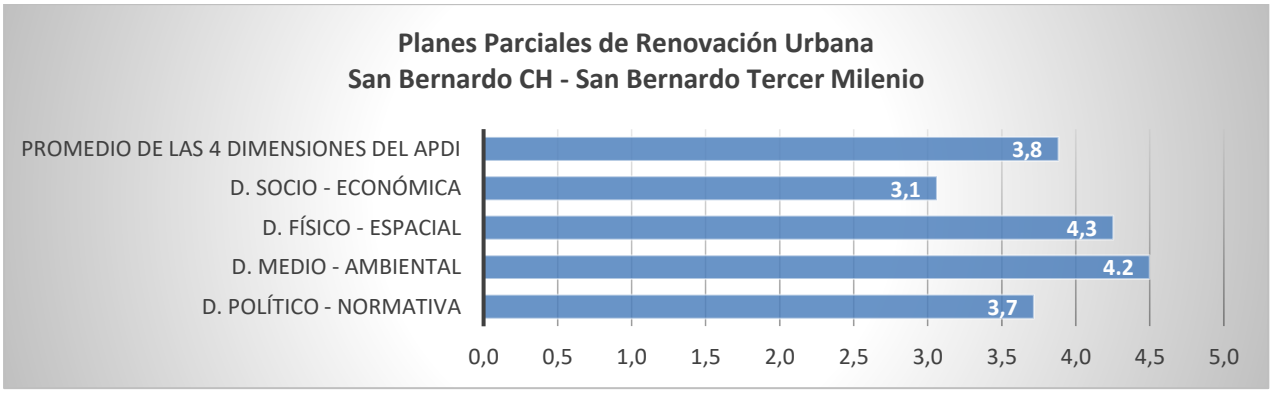


Figura 62. Síntesis de los resultados del modelo de análisis para P.P. San Bernardo y San Bernardo Tercer Milenio.
Fuente: Elaboración propia a partir del modelo de análisis.

5.5.2. Matriz DAFO por dimensiones – P.P. San Bernardo y San Bernardo Tercer Milenio (BTA)

Dimensiones	Debilidades (D)	Oportunidades (O)	Fortalezas (F)	Amenazas (A)
D. Político-normativa	**Fallas en la gestión social de proyectos previos:** Se menciona que la regresión es atribuible a las "limitaciones en la gestión social de proyectos de renovación previos", lo que indica una debilidad en la implementación y seguimiento de políticas. **Ausencia de incentivos normativos efectivos:** La ausencia de incentivos para la integración inmobiliaria, apunta a una debilidad en la formulación de herramientas normativas que promuevan la participación y el desarrollo.	**Historial de intervención exitosa**: Las administraciones pasadas demostraron la capacidad de impulsar la recuperación sistemática del centro a través de la rehabilitación del espacio público y la mejora del sistema de transporte. **Marco normativo para grandes proyectos:** La implementación de TransMilenio y la construcción de parques como el Tercer Milenio y El Renacimiento evidencian la existencia de un marco político y normativo capaz de materializar proyectos de gran envergadura. **Experiencia en desarrollo urbano integral:** La estrategia de recuperación no se limitó a lo físico, sino que incluyó mejoras en movilidad y espacio público, demostrando un enfoque integral en la planificación y ejecución de políticas urbanas.	**Existencia de políticas y planes urbanos:** El barrio ha estado involucrado en esfuerzos de renovación urbana y ha sido objeto de diversas intervenciones, lo que sugiere la existencia de un marco normativo y de planificación que respalda estas acciones. **Intervención de una entidad gubernamental:** La Empresa de Renovación Urbana (ERU), hoy RENOBO, está promoviendo un proyecto ambicioso para el barrio, lo que demuestra la capacidad de una entidad pública para impulsar este desarrollo. **Planificación detallada y con visión integral:** El plan parcial de la ERU contempla el desarrollo de vivienda y espacio público, y se integra en un proyecto de mayor escala ("macro-pieza Centro de Bogotá"), indicando una planificación coordinada. **Acciones administrativas y legales para la ejecución:** La gestión de adquisición de 340 predios por parte de la ERU para habilitar el suelo demuestra la capacidad administrativa y legal para materializar los proyectos.	**Historial de gestión social limitada:** La experiencia de gestión social deficiente en proyectos de renovación anteriores en la ciudad podría comprometer el éxito del plan actual o generar presiones en este aspecto a nuevos sectores de la ciudad. **Largo proceso de formulación y ejecución:** La demora de más de dos décadas en la formulación y falta de ejecución de los planes parciales indica obstáculos normativos y burocráticos. **Falta de incentivos inmobiliarios:** La ausencia de incentivos para la integración inmobiliaria puede dificultar el desarrollo de proyectos de mayor escala y calidad.
D. Medioambiental	**Calidad del aire:** A pesar de la estimación inicial, la densificación y el tráfico en una zona central podrían generar picos de contaminación que afecten la salud. **Confort térmico urbano:** La distribución de sombra y arbolado necesita asegurar el confort térmico en todo el espacio público ante el aumento de temperaturas. **Presión sobre ecosistemas cercanos:** La mayor población podría sobrecargar el uso de parques y corredores ecológicos adyacentes, requiriendo una gestión cuidadosa.	**Conectividad ecológica:** Integración con la Avenida Comuneros (circuito natural) y cercanía a corredores ecológicos (Carrera 10, 14, Calle 6). **Amplios espacios verdes:** Proximidad al Parque Tercer Milenio (16.5 ha) y articulación con el Parque San Bernardo, con significativas áreas de cesión para parques, espacio público y arbolado urbano (0.37 árboles/hab en general). **Energías renovables:** Implementación de celdas fotovoltaicas y/o turbinas eólicas en edificios para consumo doméstico. **Infraestructura verde avanzada:** Incorporación de techos/terrazas verdes, uso de árboles nativos (10 especies distintas) y un Sistema Urbano de Drenaje Sostenible (SUDS).	**Proximidad a zonas verdes estructurantes:** Cercanía al Parque del Tercer Milenio y a proyectos de ciudad con ejes verdes (Corredor Ecológico Carrera 10, Carrera 14 y Calle 6). **Integración de espacios naturales:** Se busca la articulación con el Parque San Bernardo y debido a la cercanía con conjuntos con valor ambiental como el Hospital San Juan de Dios.	**Presión sobre los ecosistemas cercanos:** La nueva población, incluso con infraestructura verde interna, podría generar una mayor presión de uso sobre los parques y corredores ecológicos adyacentes (Parque Tercer Milenio, Avenida Comuneros), lo que requeriría una gestión robusta para evitar su degradación por uso excesivo. **Gestión de la sombra y confort térmico urbano:** Aunque se contempla arbolado urbano y techos verdes, una planificación insuficiente en la distribución de sombra por las nuevas edificaciones y la vegetación podría afectar el confort térmico en el espacio público, especialmente ante el cambio climático.
D. Físico-espacial	**Deterioro urbano generalizado:** El sector ha experimentado un notable deterioro en su estado físico. **Aislamiento y baja visibilidad:** La construcción de arterias viales (Avenida Caracas y Carrera Décima) ha generado un aislamiento físico del barrio, reduciendo su integración espacial. **Infraestructura y espacio público deficientes:** Hay presencia de edificaciones en mal estado o en ruinas, y carencia de espacio público adecuado como plazas y parques. **Problemas de ocupación y uso del suelo:** Se observa una proliferación de estacionamientos en superficie debido a la degradación de edificaciones, y saturación e invasión de inmuebles y espacios públicos. **Deterioro y transformación del patrimonio:** La proliferación de inquilinatos ha llevado a la transformación de propiedades de interés cultural, casonas y edificaciones antiguas en "hoteles" de paso, afectando el patrimonio físico y el uso original del suelo.	**Recuperación de espacio público exitosa:** Ejemplos previos de rehabilitación integral de ejes viales (Carrera Décima, Séptima, Calle 19, Av. Jiménez) y creación de hitos como el Parque Tercer Milenio demuestran la viabilidad de la recuperación espacial. **Desarrollo de nuevo polo de atracción:** La conexión con El Bronx Distrito Creativo ofrece la oportunidad de vincular el barrio a un futuro eje de innovación y economías culturales. **Nueva infraestructura de transporte:** La conexión con la primera línea del Metro de Bogotá mejorará significativamente la accesibilidad y dinamizará el sector. **Infraestructura de transporte existente:** La infraestructura de transporte público de la Avenida Caracas y la Carrera décima brinda una base sólida para optimizar la conectividad del barrio. **Potencial de valorización patrimonial:** La presencia de propiedades de interés cultural, casonas y edificaciones antiguas representa una oportunidad para la preservación y creación de espacios con valor histórico y cultural.	**Legado de actividad económica con impacto espacial:** La persistencia de la producción de muebles, aunque reducida, representa una característica espacial con historia y potencial de reactivación. **Infraestructura y transformación del espacio:** La renovación urbana del Parque Tercer Milenio y la construcción del Sistema TransMilenio demuestran una capacidad de transformación y mejora significativa del entorno físico. **Valoración del patrimonio físico y conectividad espacial:** El compromiso de la ERU con la preservación del patrimonio y la conexión del barrio con puntos estratégicos del centro de Bogotá resalta la importancia de la infraestructura existente y su potencial de integración. **Potencial de nuevos usos y apropiación ciudadana:** El énfasis en reincorporar infraestructuras y equipamientos a la dinámica de la ciudad, reconectar comunidades y otorgar nuevos usos a áreas patrimoniales abandonadas fomenta la dinamización del espacio y la participación ciudadana.	**Edificaciones en mal estado:** La presencia de edificaciones deterioradas o en ruinas incrementa la dificultad y el costo de los procesos de renovación. **Saturación e invasión de espacios:** La ocupación desordenada de inmuebles y espacios públicos obstaculiza la implementación de un plan de renovación efectivo. **Deterioro del patrimonio:** La transformación de propiedades de interés cultural en "hoteles de paso" resulta en una pérdida continua del valor patrimonial y del carácter del barrio.
D. Socioeconómica	**Deterioro social:** El sector ha experimentado un deterioro notable en su tejido social en las últimas décadas. **Economía informal e ilegal:** Hay una proliferación de actividades informales e ilícitas, lo que indica una economía subterránea y sin regulación. **Alta criminalidad:** El desplazamiento de organizaciones criminales y la prevalencia de grupos dedicados al microtráfico y al hurto contribuyen a un entorno inseguro. **Concentración de población vulnerable:** La alta concentración de personas en situación de calle y actividades ilícitas es un problema social significativo. **Dinámicas económicas perjudiciales:** La proliferación de inquilinatos, impulsada por propietarios que buscan ingresos, ha contribuido al deterioro social y físico del barrio.	**Conexión con un distrito creativo:** La cercanía y conexión con El Bronx Distrito Creativo impulsa el desarrollo de economías culturales y la innovación, revitalizando el barrio. **Aumento de población y vivienda regulada:** La alta intención de habitar en el plan y la regulación gubernamental de nueva población y vivienda VIS (Vivienda de Interés Social) aseguran un crecimiento planificado y sostenible. **Expansión del comercio:** La propuesta de aumento en el área de uso comercial indica un potencial para la generación de empleo y el fortalecimiento de la economía local. **Mejora de la movilidad sostenible:** La priorización de la movilidad peatonal y para biciusuarios, junto con la mejora en seguridad y accesibilidad, fomenta la apropiación del espacio y el sentido de pertenencia. **Participación ciudadana activa:** Las consultas públicas y mesas de trabajo para la formulación del plan garantizan la inclusión de la comunidad, fortaleciendo el tejido social y la aceptación del proyecto.	**Actividad económica tradicional persistente:** A pesar de la reducción, la producción de muebles sigue siendo una actividad económica arraigada en el barrio, lo que podría servir como base para el desarrollo. **Generación de vivienda y cohesión social:** La construcción de 3.946 viviendas de interés social (VIS) busca establecer una población permanente y "volver a tejer cultura y sociedad", lo que implica la creación de un tejido social más fuerte y estable. **Potencial de nuevas dinámicas económicas y sociales:** El enfoque en reincorporar infraestructuras y equipamientos, reconectar comunidades y otorgar nuevos usos a áreas patrimoniales abandonadas, sugiere la posibilidad de revitalización económica y social, fomentando la apropiación ciudadana y dinamizando espacios clave como el Parque Tercer Milenio.	**Traslado y prevalencia de criminalidad:** El desplazamiento de redes de microtráfico y organizaciones criminales de otras zonas (como "El Cartucho" y "El Bronx") hacia San Bernardo ha exacerbado el deterioro y la inseguridad. **Proliferación de actividades ilícitas e informales**: La continuidad de estas actividades amenaza la seguridad y el desarrollo económico formal del barrio. **Alta concentración de personas en situación de calle:** Representa un desafío social y de seguridad, con implicaciones en la percepción del barrio y su revitalización económica. **Falta de incentivos para la integración inmobiliaria:** Podría obstaculizar el desarrollo de proyectos de gran escala y calidad, limitando la inversión y la mejora del entorno.

Tabla 42. Matriz DAFO por dimensiones – P.P. San Bernardo y San Bernardo Tercer Milenio
Fuente: Elaboración propia a partir de múltiples fuentes.

5.5.3. Estrategias FO – DO – FA – DA – P.P. San Bernardo y San Bernardo Tercer Milenio (BTA)

Estrategias			
FO (Fortalezas-Oportunidades)	**DO (Debilidades-Oportunidades)**	**FA (Fortalezas-Amenazas)**	**DA (Debilidades-Amenazas**
Potenciar la gestión de macroproyectos: Utilizar la probada capacidad de la ERU en adquisición de predios y planificación integral. Replicar las exitosas estrategias de gestión y coordinación de proyectos pasados (ej. TransMilenio, grandes parques) para asegurar la materialización del plan parcial y la "macro-pieza Centro de Bogotá". **Fomentar inversión con el historial de éxito:** Apalancar la experiencia en desarrollo urbano de administraciones anteriores para generar confianza y atraer inversión. Promocionar éxitos previos en rehabilitación de espacio público y movilidad para demostrar la viabilidad de nuevas intervenciones. **Integrar políticas urbanas existentes:** Sincronizar el plan de la ERU con políticas y planes urbanos ya establecidos y efectivos. Alinear el plan parcial con el marco normativo y la experiencia de proyectos como TransMilenio y grandes parques para facilitar su aprobación y ejecución.	**Mejorar gestión social:** Aprovechar la experiencia previa en desarrollo urbano integral para implementar metodologías de gestión social más efectivas, superando limitaciones pasadas y asegurando la participación comunitaria. **Crear incentivos normativos:** Utilizar el marco normativo que ha permitido grandes proyectos para formular herramientas que incentiven la integración inmobiliaria, corrigiendo la actual falta de estímulos para el desarrollo a escala.	**Mejorar la gestión social:** Usar la capacidad de la ERU y el marco normativo para crear e implementar una estrategia social robusta, contrarrestando fallos pasados y asegurando el beneficio comunitario. **Agilizar la ejecución de planes:** Apoyarse en la planificación integral de la ERU y su capacidad de gestión para superar obstáculos burocráticos, acelerando la implementación de los planes parciales. **Generar incentivos inmobiliarios:** Con base en las políticas urbanas y la intervención de la ERU, diseñar mecanismos que atraigan inversión para grandes proyectos de calidad, supliendo la falta de incentivos.	**Reenfocar la gestión social:** Diseñar un modelo de gestión social proactivo y robusto para contrarrestar el historial limitado y las presiones comunitarias, asegurando el éxito del plan de renovación. **Agilizar y crear incentivos:** Simplificar marcos normativos y desarrollar nuevos incentivos inmobiliarios para superar los largos procesos y la ausencia de estímulos, acelerando la ejecución de proyectos.
Potenciar infraestructura verde: Aprovechar la proximidad a parques (Tercer Milenio, San Bernardo) y áreas de valor ambiental para extender corredores ecológicos e integrar techos/terrazas verdes y árboles nativos. **Integrar energías renovables:** Utilizar la visión de espacios naturales y la cercanía a grandes zonas verdes para facilitar la implementación de celdas fotovoltaicas y turbinas eólicas en edificios, promoviendo el consumo doméstico sostenible.	**Mejorar aire y confort térmico:** Implementar infraestructura verde avanzada (techos verdes, árboles nativos, SUDS) en amplios espacios disponibles, contrarrestando la contaminación y garantizando confort térmico. **Gestionar presión en ecosistemas:** Utilizar la conectividad ecológica y los vastos espacios verdes para distribuir el uso de la población, reduciendo la sobrecarga en parques adyacentes.	**Gestionar uso de ecosistemas:** Utilizar la cercanía a grandes parques y la integración con espacios naturales para implementar estrategias robustas de gestión del uso. Esto busca prevenir la degradación por el aumento de población, distribuyendo la presión en los ecosistemas adyacentes. **Optimizar confort térmico:** Apalancar la proximidad a zonas verdes y la integración de espacios naturales para planificar detalladamente la distribución de sombra y arbolado. Esto contrarresta la amenaza de un confort térmico insuficiente por nuevas edificaciones y el cambio climático.	**Gestionar ecosistemas y calidad del aire:** Implementar un plan robusto de gestión de uso para zonas verdes adyacentes. Esto debe incluir monitoreo de la calidad del aire y acciones para mitigar el uso excesivo y la degradación ambiental. **Optimizar confort térmico:** Desarrollar una estrategia integral para la distribución de sombra y arbolado en el espacio público. Esto considerará la ubicación de nuevas edificaciones y vegetación para asegurar el confort térmico.
Revitalizar con nueva infraestructura y patrimonio: Impulsar un polo económico y cultural conectando el legado del barrio con el Distrito Creativo El Bronx y la nueva infraestructura de transporte. Esto puede implicar el reúso de equipamientos y espacios patrimoniales. **Potenciar patrimonio y conectividad:** Usar el compromiso de la ERU con el patrimonio cultural para integrar estos activos con la infraestructura de transporte y los nuevos equipamientos, generando valorización y apropiación ciudadana.	**Revertir deterioro y aislamiento:** Aprovechar el Metro y TransMilenio, junto al historial de recuperación de vías, para revitalizar el sector. Esto incluye rehabilitar edificaciones, crear espacios públicos y mejorar la conectividad. **Transformar usos y proteger patrimonio:** Utilizar la conexión con El Bronx Distrito Creativo y el potencial patrimonial para revertir la proliferación de estacionamientos e inquilinatos, redefiniendo el uso hacia un modelo más productivo y cultural, y protegiendo el patrimonio.	**Reactivar economía y recuperar edificaciones:** Utilizar el legado de la producción de muebles y la capacidad de transformación urbana (ej. TransMilenio, Parque Tercer Milenio) para impulsar la rehabilitación y reúso de edificaciones deterioradas, reduciendo costos y generando dinamismo. **Proteger patrimonio y organizar espacio:** Apalancar el compromiso con el patrimonio y la conectividad para intervenir y proteger propiedades de interés cultural. Esto implica revertir la saturación e invasión de espacios y el uso inadecuado de casonas, restaurando el carácter y valor patrimonial del barrio.	**Priorizar rehabilitación de infraestructura y espacio público:** Enfocar la recuperación de infraestructura y creación de espacio público para mitigar el deterioro y el aislamiento, reduciendo el costo y la dificultad de la renovación. **Controlar ocupación y proteger patrimonio:** Implementar un control riguroso del uso del suelo, revirtiendo la proliferación de estacionamientos e inquilinatos para proteger el patrimonio y facilitar la renovación efectiva del barrio.
Fomentar reactivación económica: Conectar la producción de muebles con el aumento de área comercial del sector y la cercanía con El Bronx Distrito Creativo, creando un polo de economías culturales y empleo formal, impulsado por nueva población. **Fortalecer tejido social:** Usar la generación de vivienda VIS y el objetivo de "tejer sociedad" para desarrollar programas de integración y apropiación ciudadana, priorizando movilidad sostenible y dinamizando espacios como el Parque Tercer Milenio.	**Revertir deterioro social y criminalidad:** Conectar con El Bronx Distrito Creativo y expandir el comercio para generar empleos formales, combatiendo la criminalidad y la economía informal mediante la participación ciudadana activa. **Formalizar economía y controlar usos:** Usar el crecimiento de vivienda regulada (VIS) y la mejora en movilidad sostenible para desincentivar dinámicas económicas perjudiciales (ej. inquilinatos), estableciendo una población permanente y revitalizando el barrio.	**Reactivar la economía para combatir la criminalidad:** Aprovechar la tradición del sector en la producción de muebles como motor económico para generar empleos formales, desincentivando así las actividades ilícitas y la criminalidad. **Generar cohesión social e integrar a la población en calle:** Mediante la construcción de viviendas y el objetivo de "tejer sociedad", desarrollar programas de integración social y apropiación ciudadana que aborden la concentración de personas en situación de calle. **Apalancar nuevos usos para el desarrollo inmobiliario:** Utilizar el potencial de reúso de infraestructuras y equipamientos existentes para atraer inversión formal, contrarrestando la falta de incentivos y promoviendo un desarrollo inmobiliario de calidad.	**Combatir criminalidad e informalidad:** Implementar un plan de seguridad y control territorial para desmantelar redes de microtráfico y hurto. Formalizar la economía para contrarrestar actividades ilícitas e informales, buscando un entorno más seguro y atractivo. **Atender población vulnerable y transformar usos:** Desarrollar programas de atención integral y reubicación para personas en situación de calle. Combatir la proliferación de inquilinatos mediante regulación y adquisición, revirtiendo dinámicas económicas perjudiciales y la pérdida patrimonial.

Tabla 43. Estrategias FO – DO – FA – DA – P.P. San Bernardo y San Bernardo Tercer Milenio
Fuente: Elaboración propia a partir del modelo de análisis.

5.5.4. *Stakeholders Map* (mapa de grupos de interés) – P.P. San Bernardo y San Bernardo Tercer Milenio (BTA)

Tipo de actor	Stakeholder	Objetivo o Resultados	Nivel de Apoyo	Nivel de Interés	Nivel de Influencia	Importancia estratégica	Nivel de riesgo	Contribuciones Clave	Obstáculos/Desafíos Clave	Impacto dentro del proyecto	Prioridad de participación
Gobierno nacional y local	Alcaldía Mayor de Bogotá, Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano (ERU) / RenoBo, Secretaría de Planeación.	Recuperar el sector de San Bernardo del deterioro urbano y social. Establecer una población permanente y "volver a tejer cultura y sociedad". Preservar el patrimonio y conectar el barrio con puntos estratégicos del centro de Bogotá.	**Alto** Han impulsado el proyecto a través de decretos desde 1998 y la ERU/RenoBo está gestionando la adquisición de predios y trámites, demostrando un fuerte compromiso y apoyo.	**Muy Alto** Existe un alto interés político y urbano en la recuperación de una zona central altamente degradada, con la intención de revitalizarla y conectarla al desarrollo de la ciudad. El proyecto busca establecer una población permanente y "volver a tejer cultura y sociedad".	**Muy Alto** Su influencia es determinante en la aprobación de decretos (Decreto 880 de 1998), la gestión del suelo (adquisición de predios por la ERU), la planificación urbana y la asignación de licencias para el desarrollo.	**Muy Alta** Su rol es estratégico para la formulación de políticas de renovación urbana, la gestión y el financiamiento del proyecto, siendo el motor de la transformación prevista.	**Medio** El riesgo radica en la "política de gestión de suelo" y la "participación ciudadana" que se califican como "aceptables" pero no "óptimas" en la evaluación, lo que podría generar desafíos en la implementación.	Adquisición de 340 predios para el desarrollo inmobiliario (252 ya adquiridos a finales de 2020, 44 en proceso). Realización de trámites de permisos, aprobación de diseños y licencias urbanísticas en 2021. Promoción de 3.946 viviendas (VIS). Conexión del barrio con infraestructuras clave como Complejo Hospitalario San Juan de Dios, Primera Línea del Metro, TransMilenio y Bronx Distrito Creativo.	El deterioro actual del barrio se debe a la "gestión social de proyectos de renovación previos" y a "limitaciones" en esta área. La política de gestión de suelo y participación ciudadana tienen calificaciones de "aceptable" pero no "óptima", lo que sugiere posibles desafíos en la implementación. El modelo de gestión se califica como "aceptable" pero no "óptimo", con alianzas público-privadas que lideran el gobierno local.	**Positivo Significativo** Se espera que el proyecto revitalice una zona de alto deterioro, establezca una población permanente y genere un impacto positivo en la seguridad y el desarrollo urbano del centro.	**Muy Alta** Como entes de planeación, regulación y ejecución, su participación es fundamental para la viabilidad y el éxito del proyecto.
Habitantes iniciales del APD	Población original del barrio San Bernardo (artesanos, comerciantes, inquilinos, habitantes de calle), propietarios de inquilinatos.	Evitar el desplazamiento y la gentrificación; mejorar sus condiciones de vida; mantener su sustento (ej. producción de muebles); recibir soluciones de vivienda y resocialización.	**Bajo** La demolición de "El Cartucho" y la intervención en "El Bronx" llevaron al desplazamiento de poblaciones vulnerables hacia San Bernardo, lo que indica un bajo apoyo a las intervenciones pasadas y un posible rechazo al proyecto actual por temor a la repetición de dicho patrón. El alto riesgo de "desplazamiento o gentrificación" también lo sugiere.	**Muy Alto** El proyecto impactará directamente su vivienda, medios de vida y calidad de vida, generando un interés crítico en su futuro. La zona ha sufrido un "deterioro urbano y social" que los afecta profundamente.	**Medio** A pesar de que la participación ciudadana se califica como "aceptable", el hecho de que el proyecto no esté ejecutado y la historia de intervenciones pasadas ("El Cartucho", "El Bronx") sugiere que su influencia aún no se ha consolidado y podría ser limitada frente a las decisiones de la ERU.	**Alta** Su aceptación y la forma en que se maneje su reasentamiento y resocialización son estratégicas para la legitimidad social y la mitigación de conflictos futuros.	**Muy Alto** Representan un alto riesgo debido a la historia de desplazamiento de poblaciones vulnerables, la presencia de actividades ilícitas y el deterioro social, lo que podría generar conflictos y resistencia a la intervención.	Posible participación en procesos de socialización y gestión social del proyecto, si se implementan de manera efectiva. Adaptación a las nuevas condiciones de vivienda y oportunidades económicas que se ofrezcan.	El barrio ha experimentado un "notable deterioro urbano y social" debido a la confluencia de dinámicas urbanas y limitaciones en la gestión social de proyectos previos. El proyecto podría generar "desplazamiento de la población" y "gentrificación", como ocurrió en casos anteriores. La "participación ciudadana" del programa se califica como "aceptable" pero con posibles limitaciones o "baja participación real en las decisiones".	**Negativo Potencial Moderado** Si bien el proyecto busca mejorar sus condiciones, el antecedente de desplazamiento y la falta de ejecución sugieren un potencial impacto negativo en la forma en que se maneje la transición para esta población.	**Muy Alta** Son el grupo más vulnerable y directamente afectado, su participación efectiva es crucial para la legitimidad social y el éxito a largo plazo del proyecto.
Nuevos habitantes del APDI	Futuros residentes de las 3.946 viviendas VIS, nuevos comerciantes y usuarios del espacio público revitalizado.	Acceder a viviendas de interés social; mejorar su calidad de vida en un entorno seguro y revitalizado; beneficiarse de nuevas oportunidades económicas y culturales.	**Alto** La construcción de 3.946 viviendas VIS y la promesa de revitalización sugieren un interés y apoyo por parte de este grupo al futuro desarrollo del proyecto.	**Alto** Su interés estará en acceder a vivienda digna y servicios en un área central y revitalizada, así como en las oportunidades de desarrollo económico.	**Bajo** Su influencia directa en el diseño o ejecución del proyecto es limitada, su rol es más bien el de futuros beneficiarios.	**Media** Son el público objetivo de las nuevas viviendas, y su asentamiento es clave para el éxito del objetivo de "establecer una población permanente" y dinamizar la zona.	**Bajo** No representan un riesgo significativo para la ejecución del proyecto, ya que son los futuros consumidores de los espacios creados.	Ocupación de las 3.946 viviendas de interés social (VIS). Contribución a la dinamización económica y social del barrio. Ayudarán a "volver a tejer cultura y sociedad" en la zona.	No se identifican obstáculos potenciales generados por este grupo.	**Positivo Potencial Significativo** Se espera que su llegada y asentamiento consolide la revitalización y el éxito del proyecto, al generar una nueva población permanente.	**Media** Su participación es importante para la consolidación del nuevo barrio, pero no es prioritaria en la fase actual de planificación y adquisición.
Promotores e inversionistas privados	Constructora Las Galias (ejecutor del desarrollo inmobiliario), posibles inversionistas en los locales comerciales, Banca para créditos de adquisición.	Desarrollar y comercializar las 3.946 viviendas VIS. Obtener rentabilidad de la inversión. Participar en la revitalización de un sector estratégico de la ciudad.	**Alto** La constructora Las Galias está a cargo de la ejecución inmobiliaria, lo que implica un compromiso financiero y operativo considerable.	**Muy Alto** Su interés es máximo, ya que el proyecto representa una gran oportunidad de negocio y rentabilidad por la construcción de miles de viviendas en una zona céntrica.	**Muy Alto** Tienen una influencia directa y crucial en la materialización de las viviendas y la infraestructura comercial, siendo responsables de la construcción.	**Muy Alta** Su participación es estratégica para la materialización del proyecto, ya que se encargarán de la construcción de las unidades de vivienda y el desarrollo inmobiliario.	**Medio** Los riesgos inherentes a la construcción (retrasos, sobrecostos) y la demanda del mercado podrían afectar el proyecto, aunque el texto no detalla problemas.	Ejecución de la construcción de las 3.946 viviendas de interés social (VIS). Aportar capital y experiencia en desarrollo inmobiliario.	Posibles retrasos en la ejecución de las obras. Potencial de generar "gentrificación" si el modelo no se gestiona adecuadamente, aunque el proyecto busca VIS.	**Positivo Potencial Muy Significativo** Su rol es fundamental para la materialización física del proyecto de vivienda, sin la cual el objetivo de "establecer población permanente" no se cumpliría.	**Alta** Su participación es crucial para la ejecución y viabilidad económica del proyecto de vivienda.
Asociaciones público-privadas	No se identifican explícitamente asociaciones P.P. como entidades diferenciadas del gobierno o los inversionistas.	No aplica, ya que no identifica la participación de asociaciones público-privadas formalmente constituidas.	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Tabla 44. *Stakeholders Map* (mapa de grupos de interés) – P.P San Bernardo y San Bernardo Tercer Milenio
Fuente: Elaboración propia a partir del modelo de análisis.

5.5.5. Discusión de resultados – P.P. San Bernardo y San Bernardo Tercer Milenio (BTA)

A partir del modelo de análisis y de las demás herramientas utilizadas para el estudio de P.P. San Bernardo y San Bernardo Tercer Milenio, se discuten a continuación los resultados hallados, los cuales se abordan desde cada una de las dimensiones establecidas.

- **Sobre la dimensión político-normativa**

En cuanto a esta dimensión, se debe mencionar como aspecto destacado positivamente que el proyecto P.P. San Bernardo y San Bernardo Tercer Milenio se ubica en el marco normativo a partir del Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad, para sustentarse en los instrumentos de gestión y planificación urbana específicamente concebidos para la **renovación urbana** en las piezas que así han sido designadas. Además, se cuenta con el instrumento denominado Plan Especial de Protección y Manejo del Centro Histórico que abarca este sector y que, *a priori*, garantiza un manejo específico que tiene en cuenta aspectos como su condición de tejido inmerso en un entorno patrimonial y la presencia de algunos Bienes de Interés Cultural (casas patrimoniales).

Por su parte, la antes Empresa de Renovación Urbana, ahora denominada RenoBo, es la entidad pública encargada de gestionar este tipo de proyectos, dado que cuenta con las facultades para adquirir y legalizar suelo urbano, gestionar recursos y planificar lo correspondiente, para posteriormente desarrollar el proyecto convocando actores privados que llevan a cabo el urbanismo y la arquitectura dentro de cada una de las manzanas que les son asignadas; todo ello, siguiendo los parámetros acordados mediante los Planes Parciales con las entidades encargadas de la planificación de la ciudad.

Al respecto, aquí se evidencia que la administración distrital ha logrado concebir e implementar un modelo que garantiza la realización de este tipo de iniciativas, aunque altamente dependientes del concurso de los actores privados y, en consecuencia, de las dinámicas del mercado, que pueden acarrear demoras significativas, como en el caso de esta intervención, que resulta ser uno de los aspectos que se perciben como susceptibles de mejora para futuras intervenciones. Por otra parte, cabe mencionar que otras veces la gestión y aprobación de estos planes parciales ha resultado dificultosa, debido a la tramitología compleja y poco clara con la que deben lidiar los promotores inmobiliarios,

de manera que en muchas ocasiones se desiste de ellos o se dilatan exageradamente en el tiempo, lo que desestimula su potencial ejecución.

En ese contexto, la intervención es enmarcada en la figura “Plan Parcial de Renovación Urbana”. En este se establecen los parámetros constructivos, así como las densidades, los usos del suelo y las áreas destinadas a equipamientos colectivos o cesiones. En particular, los planes parciales que abarca la intervención aquí estudiada han sido objeto de Declaratorias de Desarrollo Prioritario para facilitar la adquisición de los predios y la gestión del proyecto, de manera que en muchos casos se empleó la expropiación a los propietarios, lo que permite visualizar la fuerte voluntad política que la ciudad, a través de su Consejo Distrital, dispuso para intervenir esta zona.

Efectivamente, desde el punto de vista normativo, esta declaratoria de utilidad pública e interés social facilitó los procesos de adquisición y expropiación de los predios requeridos para esta intervención –en todo caso de una magnitud considerable, en una zona de la ciudad densamente ocupada y que hasta hace poco funcionaba como un barrio que, pese a su ya amplia trayectoria en el tiempo, se conservaba en buena condición–, estando allí muy presentes actividades económicas tales como la fabricación y venta de muebles, con la particularidad que muchos de sus propietarios y empleados residían en este lugar.

Sin embargo, el nivel de degradación al que llegó el barrio obligó a hacer una intervención en profundidad, requiriendo una elaborada articulación interinstitucional, de manera que fue preciso coordinar múltiples entidades nacionales y distritales para lograr una implementación integral con el concurso de sectores como justicia, seguridad, desarrollo social y planeación, entre otros. Esto demuestra también que, pese a las frecuentes dificultades para coordinar y concretar esfuerzos entre entidades del orden nacional y las del orden distrital, e incluso al interior de cada una de ellas, en algunas ocasiones se ha logrado trabajar coordinadamente para un fin común; en este caso, atender la grave situación de seguridad e insalubridad que afectaba al barrio en cierto momento.

En consecuencia, las herramientas empleadas en el modelo de análisis permiten subrayar algunos aspectos destacados, como la voluntad política para intervenir áreas complejas como lo que se había constituido en el barrio San Bernardo. Con esto, se demuestra la capacidad de la ciudad para abordar problemas urbanos de extrema complejidad de forma decidida y empleando todos los recursos a su disposición. Es así como se generó una mayor agilidad en la gestión del suelo a través de la gestión de RenoBo, empleando especialmente las figuras enunciadas, lo que permitió agilizar los trámites burocráticos administrativos para superar, por ejemplo, las múltiples barreras

legales que significaban los procesos de titularidad, no siempre muy claros en ese territorio.

Sin embargo, en cuanto a esta dimensión, el modelo también permite evidenciar sobre todo desde el *Stakeholders Map* (mapa de grupos de interés), que justamente esa voluntad política atropelló, de alguna forma, a los residentes del barrio que aun a pesar de la difícil situación social y de seguridad que debían soportar, mantenían la voluntad de permanecer en el territorio, pues esa misma figura jurídica empleada (Utilidad Pública e Interés Social), fue usada como lo que se interpreta por parte de los expertos entrevistados en la presente investigación como un "uso coercitivo del derecho urbanístico". Al respecto se puede comentar que, si bien se reconoce la necesidad de hacer cierto uso particular de estas herramientas, debido a la condición de degradación del área intervenida, también ha afectado a los propietarios y poseedores, sin garantías suficientes de un reasentamiento justo construido a partir de la concertación, con lo cual se podría lograr un proceso mucho más pacífico y voluntario.

Finalmente, otro aspecto que resulta cuestionable desde esta dimensión tiene que ver con que, en muchos sentidos, se priorizó la resolución de un problema de orden público y de seguridad, relegando en un segundo plano aspectos de planeación y sociales, de manera que no hubo mayor atención a la preservación de los tejidos sociales preexistentes.

- **Sobre la dimensión medioambiental**

En cuanto a esta dimensión, las herramientas empleadas para el análisis del proyecto permiten observar que esta intervención supone fundamentalmente una recuperación del tejido deteriorado y afectado por los problemas antes señalados; por lo tanto, también se hizo fundamental la recuperación del espacio público y la mejora de la calidad ambiental allí presente, en exceso afectada por problemas como la mala disposición de residuos, y la presencia de un importante número de personas en situación de indigencia y consumidora de sustancias alucinógenas, lo que hacía que este sector fuera claramente insalubre.

En consecuencia, la intervención actuó ante una situación de emergencia para resolver estas problemáticas, en particular en lo referido a la acumulación de basuras y las deficiencias en servicios básicos, con el fin de recuperar el espacio público y el fortalecimiento del componente ecológico. En ese sentido, un aspecto que evidencia el análisis realizado y que se debe destacar como positivo es la mejora que, una vez se ejecute plenamente el proyecto, se debe percibir en el saneamiento de esta pieza de

ciudad; esto es clave, ya que le permitirá superar estos problemas de acumulación de residuos, así como la insalubridad, y, por lo tanto, puede generar mejores condiciones de higiene para sus habitantes al formalizar, además, una infraestructura básica que garantizará su adecuada gestión.

Como un aspecto que resulta positivo y, por tanto, se debe subrayar en esta intervención, es que, aunque no se trata de un proyecto de dimensiones suficientes como para crear nuevos ecosistemas naturales en la ciudad, sí permite articularse e integrarse con elementos ya preexistentes como el parque Tercer Milenio y los predios del antiguo Hospital San Juan de Dios. Estos funcionan como un bosque urbano preservado, debido también al abandono al que ha estado sometido durante décadas (en este caso un abandono afortunado para lo medioambiental); así que, en conjunto, ofrecen el potencial de generar un importante corredor ecológico que se vincula incluso con la reserva ecológica de los cerros orientales mediante avenidas como la de los Comuneros.

Otro aspecto destacado es el aumento de las coberturas verdes mediante la creación de nuevos parques y zonas ajardinadas en áreas de sesión. Lo anterior, genera un mayor esponjamiento en esta zona que históricamente fue densa y con poca presencia de estos elementos; por lo tanto, contribuye a una mejora en la calidad ambiental y paisajística y, en consecuencia, ocasiona una mejora en la percepción ambiental, al lograr una transformación física con una imagen renovada.

En esta dimensión, el modelo de análisis –contrastado con las entrevistas realizadas a los vecinos del barrio– permite entender como cuestionables los impactos que generaron las demoliciones masivas de las manzanas que conformaban el barrio; esto, dado que se produjo una gran cantidad de escombros y se generaron partículas que evidenciaron un alto impacto ambiental, todavía perceptible en lo que queda del barrio.

El modelo también permite reconocer en esta dimensión que el proyecto pretende un aporte significativo en cuanto a la puesta en valor de elementos de la estructura ecológica principal de la ciudad y del entorno. Para ello, se articula con el parque Tercer Milenio y con el bosque del Antiguo hospital San Juan de Dios, así como con el parque San Bernardo, que se suman a las áreas de sesión y parques que aportará el proyecto; en su conjunto, esto incrementa significativamente la cantidad de área verde, espacio público y arbolado urbano por habitante. Sin embargo, no se alcanza a cubrir todas las demandas ambientales (por ejemplo, el área verde por habitante), puesto que se densifica de modo considerable. Pese a lo anterior, aspectos como la mejora en la calidad del aire, el uso de energías renovables y el aporte al metabolismo urbano mediante la inclusión de la

agricultura, prometen contribuciones favorables, por lo menos en la planificación, aunque está pendiente su materialización en la posterior ejecución.

- **Sobre la dimensión físico-espacial**

En cuanto a esta dimensión, a partir de los resultados del modelo de análisis se debe destacar que es un proyecto con una clara orientación desde la conceptualización de la renovación urbana, muy cercana a la corriente anglosajona (predominante en la planeación en Colombia al momento de intervenir áreas degradadas); se trata de una intervención tipo “tabula rasa” que implicó la demolición casi total de las edificaciones degradadas o no (más del 90% de las manzanas que se contemplan serán demolidas), para dar paso un nuevo tejido urbano y arquitectónico que incorpora predominantemente torres de vivienda (clasificables como de mediana a gran altura: 12 a 14 pisos) y algunos equipamientos urbanos zonales, particularmente para uso institucional y equipamiento comunales.

En consecuencia, la estrategia empleada es la redefinición del nuevo tejido implementado, a través de la reconfiguración de las manzanas y las vías, al igual que la incorporación de un sistema de parques, plazas y alamedas que propician, *a priori*, mayores niveles de seguridad y convivencia para sus futuros habitantes. En ese sentido, el proyecto se suma a la intención de reactivar el centro de la ciudad a partir de actividades institucionales y culturales. Por lo anterior, se debe subrayar la importancia de la generación de todo un nuevo sistema de espacio público que permite mayor disponibilidad de estos en el centro de la ciudad, lo que debería promover mayores niveles de apropiación ciudadana.

También resultan destacables en esta dimensión, la conexión que genera la intervención con el centro histórico (aunque aún insuficiente por su restringido tamaño), procurando trascender la marcada separación creada en su momento por la construcción de las avenidas Carrera Décima y Comuneros, así como el mejoramiento de la permeabilidad y accesibilidad peatonal y vehicular, integrando de mejor forma el sector. También es necesario subrayar que el modelo destaca cómo, por su morfología, la intervención fortalece la recuperación del control territorial por parte de las autoridades, al igual que la mejora de la imagen urbana.

No obstante, en esta dimensión resulta cuestionable el hecho de que sea una intervención en la cual se demolió de forma masiva y definitiva el tejido barrial preexistente urbanístico, arquitectónico y, como consecuencia, social, sin intentar en realidad valorar de forma adecuada estos componentes para eventualmente preservar

aquello que resultará significativo; esto resulta, apenas, en la preservación de algunos pocos predios que se consideran bienes de interés cultural. Sin duda, este es un ítem altamente perfectible en futuras intervenciones, que deben ser considerados como una apuesta real por la preservación del patrimonio, asunto fundamental en términos de integralidad y sostenibilidad.

Por otro lado, los expertos entrevistados también subrayan la pérdida de diversidad morfológica, dado que el proyecto homogeneiza estéticamente con torres de mediana altura dedicadas a vivienda como uso principal; estas se implantan en “conjuntos cerrados”, constituyéndose como islas bordeadas con rejas que garantizan “seguridad” para sus habitantes, dejando solamente algunas zonas con actividad comercial en primeros pisos; lo anterior es algo totalmente contrario a la riqueza y complejidad tradicional del centro histórico de Bogotá.

Surgen allí serias dudas sobre la comprensión que se tiene en torno al tema de la seguridad, en especial, si se consideran conceptualizaciones como las de Jane Jacobs (1961) y Jan Gehl (2014), en las que se habla más bien de la necesidad de control social, dotando a las calles de vitalidad, lo cual genera la percepción de espacios controlados de manera pasiva desde la simple presencia de los ciudadanos y su sentido de solidaridad. Una duda significativa es si estos conjuntos cerrados resuelven realmente el problema de inseguridad o si, más bien, generan nuevas dinámicas en las que se depende de los cerramientos y las vigilancias privadas, pues aparecen zonas muertas en donde no hay equipamientos o comercio y, en particular, van a ser problemáticas a ciertas horas del día, incluso después de la intervención plenamente ejecutada.

Para concluir lo referido a esta dimensión, los aspectos sumamente destacados del proyecto están marcados por la clara apuesta por la ciudad de proximidad y el aporte a vivienda social; sin embargo, en cuanto a esto último, el acceso real a esta oferta de vivienda para el caso de Colombia es seriamente limitado, pues el sistema de financiamiento tiende a excluir a las familias de bajos ingresos, y permite solamente el acceso a las franjas de población que demuestren reales ingresos económicos para hacerse cargo de las deudas contraídas. Otro aspecto que se destaca a partir del modelo es la redistribución de la malla vial, dado que prioriza el uso de modos colectivos y más amigables con el medio ambiente, como el transporte público o la movilidad ciclista, reduciendo significativamente la prioridad del vehículo particular.

- **Sobre la dimensión socioeconómica**

El modelo de análisis y las herramientas empleadas permiten evidenciar que lo referido a esta dimensión es especialmente sensible en esta intervención, debido a los antecedentes y a la grave problemática de seguridad y social que la motivaron. Un primer elemento a tener en cuenta en este sentido es que, como se ha comentado, la zona afectada era originalmente un activo sector de comercio y pequeña industria, dedicada sobre todo a la fabricación y comercialización de muebles y a la vivienda de las personas dedicadas a esta actividad; sin embargo, debido a la ocupación progresiva de las situaciones conflictivas transferidas desde El Cartucho y el Bronx, se ocasionó una situación de marginalidad e informalidad en la que las redes delincuenciales de microtráfico y explotación eran protagónicas, por lo que se apropiaron de este territorio y sometieron a sus habitantes a convivir amargamente con esta situación o a desplazarse de manera forzada. En ese sentido, al menos en su formulación, la intervención busca reintegrar a la población vulnerada ofertándole un nuevo tejido urbano que favorecerá la reconstrucción del social perdido. Está pendiente verificar si esto realmente ocurre, una vez se ejecute plenamente el proyecto.

Por otro lado, también se procuró reintegrar y atender a la población vulnerable, conformada principalmente por habitantes de calle, adultos mayores y personas dedicadas a la prostitución, a través de programas de atención social, salud y reinserción laboral. Sin embargo, es evidente que el impacto de estos mecanismos por ahora ha sido insuficiente, aunque sus verdaderos resultados solamente se verán en el largo plazo.

Se debe destacar entonces, como un aspecto positivo, que esta pieza de ciudad se interviene mediante medidas de choque, para desmantelar las economías ilícitas a la vez que se implementan programas de atención y reasentamiento para los pobladores originales que aún se mantienen allí, y que se procura atraer nuevas actividades económicas y nuevos pobladores. No obstante, resulta criticable que este tipo de intervenciones (tabula rasa) generan exclusión social y potencialmente detonan procesos de gentrificación, aspectos que no se contemplan claramente en los mecanismos diseñados. Adicionalmente, se percibe que el proyecto generó “criminalización de la pobreza y la informalidad”, además de un deficiente acompañamiento social dentro de los mecanismos de ejecución del proyecto.

Como otro aspecto positivo a enunciar es que resulta favorable el incremento de la oferta de vivienda social en el sector –en principio regulada por el Estado, pero gestionada por parte de los promotores privados–, además de la apuesta que supone la densificación,

en términos de procurar la ciudad compacta para contribuir a mitigar el crecimiento disperso de la ciudad.

En conclusión, la intervención tiene un carácter de transformación radical para atender la situación de crisis de seguridad y social que se detonó en ese territorio, lo que implica un logro significativo en términos de seguridad ciudadana y gobernabilidad, a partir de la coordinación interinstitucional para resolver las complejas problemáticas allí presentes.

Sin embargo, el proyecto también implica las complejidades propias de los procesos de renovación urbana a mediana escala realizados en contextos degradados altamente problemáticos, debido a la vulnerabilidad social y ambiental allí presentes; de igual forma, por los efectos que la intervención tiene en cuestiones ambientales y espaciales. Se podría decir que, en este caso, la necesidad de recuperar el orden y la seguridad fueron los imperativos para hacer una intervención que, de cualquier modo, busca una ciudad más equitativa e incluyente; sin embargo, es evidente la necesidad de una mirada mucho más holística e integral que no solo atienda problemas complejos como el de la necesidad de seguridad a partir de una transformación física radical, sino que también garantice una transición justa para las comunidades que resultan afectadas colateralmente. Allí están presentes los aspectos más débiles de la intervención en términos de integralidad y sostenibilidad.

5.6. Resultados y discusión: P.P. Voto Nacional La Estanzuela (BTA)

En lo referido a esta intervención, con el fin de facilitar la interpretación de los resultados obtenidos mediante el modelo de análisis y las demás herramientas empleadas (ver tablas 45, 46, 47 y 48), así como su posterior discusión, es pertinente recordar que se trata de una actuación ubicada en la zona pericentral occidental al centro histórico de la capital colombiana, y que hace parte fundamental de la serie de planes parciales para su revitalización, que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de la Ciudad (RenoBo) ha concebido para recuperar algunas áreas degradadas, actualmente presentes en esta importante zona de la ciudad y del país.

En este sentido, conviene tener en mente que se trata de “una intervención integral de renovación urbana, que permite materializar el compromiso con la revitalización del centro de Bogotá” (RenoBo, 2025), siendo priorizada en el marco del Plan de Desarrollo 2020-2024, entendiendo que “representa la recuperación, resignificación y reactivación

del centro de la ciudad". En ese contexto, se trata de una importante actuación que incluye los proyectos Bronx Distrito Creativo, el Centro de Talento Creativo y la Alcaldía de Los Mártires, constituyéndose como una de las iniciativas de transformación urbana más desafiantes, pero también más significativas emprendidas en la ciudad y el país en las últimas épocas, mediante la cual se busca revitalizar integralmente este sector de alto valor patrimonial.

5.6.1. Resultados de aplicación del modelo de análisis – Plan Parcial Voto Nacional La Estanzuela (BTA)

Dimensión	Escala	Aspecto		Unidad	Parámetro de referencia	Rango de evaluación / nivel cumplimiento	Plan Parcial de Renovación Urbana Voto Nacional-La Estanzuela		
D. Político-normativa	**MACRO**	DPN-1	Política marco (Territorio)	Cuantitativo - Verificación Óptimo / Aceptable / Deficiente	Denominación y año de la Política de Ordenamiento del Territorial que lo enmarcó	Sit. óptima: Cuenta con Plan de Ordenamiento del Territorio reciente (2020 o más) que apunte a la sostenibilidad, integralidad y resiliencia y refiera la RUI Sit. aceptable: Cuenta con Plan de Ordenamiento el Territorio reciente (2020 o más) que apunte a la sostenibilidad, integralidad y resiliencia y refiera la RU Sit. deficiente: No se cuenta con Plan de Ordenamiento el Territorio reciente (2020 o más) que apunte a la sostenibilidad, integralidad y resiliencia	Decreto 492 de 2007, que adopta la Operación Estratégica del Centro, Plan Especial de Manejo y Protección Distrito Capital del Centro Histórico de Bogotá y el Acuerdo 645 de 2016, con el POT Bogotá. Decreto 190 de 2004. Se vincula dentro del POT vigente para Bogotá, Decreto 555 de 2021	Aceptable	3,5
		DPN-2	Tipología de pieza de ciudad - definición normativa	Cuantitativo - Verificación Óptimo / Aceptable / Deficiente	Definición de la tipología de APDI de acuerdo con los planes de ordenamiento del territorio	Sit. óptima: Cuenta con una subdivisión que propicia una adecuada gobernanza promoviendo la participación democrática efectiva de los ciudadanos (elección por voto popular) Sit. aceptable: Cuenta con una subdivisión que propicia parcialmente una adecuada gobernanza promoviendo la participación democrática efectiva de los ciudadanos Sit. deficiente: No cuenta con una subdivisión que propicia una adecuada gobernanza promoviendo la participación democrática efectiva de los ciudadanos	En el marco del Plan de Ordenamiento Territorial la pieza se encuentra localizada en la Unidad de Planeación Local Centro Ampliado. Se definen alcaldes para cada UPL y así se priorizan las acciones de la pieza de ciudad.	Óptimo	4,5
	MESO	DPN-3	Tratamiento definido	Cuantitativo - Verificación Óptimo / Aceptable / Deficiente	Tratamiento definido en los planes de planeación del territorio para intervenir el APD	Sit. óptima: Está plenamente definido un tipo de tratamiento urbanístico para el APDI, el cual sugiere elementos de la RUI Sit. aceptable: Está parcialmente definido un tipo de tratamiento urbanístico para el APDI, el cual sugiere elementos de la RUI Sit. deficiente: No definido un tipo de tratamiento urbanístico para el APDI, el cual sugiere elementos de la RUI	Tratamiento Renovación Urbana, del Decreto 190 de 2004.	Aceptable	3,9
		DPN-4	Política específica APD o Instrumentos de gestión APD	Cualitativo - Percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Efectividad del instrumento normativo específico empleado en la intervención	Sit. óptima: el modelo de gestión ha garantizado el logro del objetivo macro de la intervención (RE) Sit. aceptable: el modelo de gestión ha garantizado parcialmente el logro del objetivo macro de la intervención (RE) Sit. deficiente: el modelo de gestión no ha garantizado el logro del objetivo macro de la intervención (RE)	El Instrumento planteado es el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) de BIC; sin embargo, no plantea directamente acciones de RU y, de manera específica el Plan Parcial de Renovación Urbana.	Aceptable	3,9
	MICRO	DPN-5	Modelo de gestión y gobernanza	Cualitativo - Percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Una adecuada gobernanza está determinada por su nivel de transparencia, integridad, legalidad, políticas sólidas, participación ciudadana, rendición de cuentas y capacidad de respuesta.	Sit. óptima: gestión desde alianzas público-privadas en las que lidera el gobierno local - clara y eficiente regulación. Sit. aceptable: gestión desde colaboración público-privada y con niveles medios de regulación del gobierno local. Sit. deficiente: gestión desde privados con baja o nula participación del gobierno local.	Durante la alcaldía 2020-2023, gestión Alianza Público, Privada (APP) para iniciar la construcción.	Óptimo	4,0
		DPN-6	Participación ciudadana	Cualitativo - Percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Se evidencia participación “activa” e influyente de los ciudadanos, mediante diversos escenarios, promoviendo el fortalecimiento de la identidad de los barrios y las relaciones entre distintos actores del ámbito local	Sit. óptima: Se reconoce un alto nivel de participación, con alta influencia sobre las decisiones. Sit. aceptable: se reconoce un nivel de participación aceptable, con relativa influencia sobre las decisiones. Sit. deficiente: Baja participación de la ciudadanía en las decisiones.	Socialización de reinicio de obras de RenoBo para informar a la comunidad involucrada en el proyecto. Sin embargo, la posibilidad de reincorporación de los residentes al proyecto se anuló puesto que se adquirieron los predios y el proceso de gestión del suelo se lleva a cabo por constructoras privadas.	Aceptable	3
	PROMEDIO DE LA DIMENSIÓN						**ACEPTABLE**	**3,8**	
D. Medioambiental	**MACRO**	DMA-1	Puesta en valor de elementos de la EE a nivel urbano	SIG + percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Se evidencia que la intervención se articula y armoniza con elementos de la EE urbana y contribuye a ponerlos en valor, mejorando las condiciones preexistentes.	Sit. óptima: La intervención se armoniza con elementos de la EE y los pone en valor Sit. aceptable: La intervención se armoniza parcialmente con elementos de la EE, los preserva sin mayor intervención Sit. deficiente: La intervención no se armoniza con elementos de la EE, los desconoce y oculta o elimina	Se integra con el Corredor Histórico y Cultural los Mártires, por UPL (23). Reverdece zonas que, debido a la conformación del tejido urbano, fueron endurecidas progresivamente sin dejar espacios para vías arborizadas, parques etc.	Óptimo	5,0
		DMA-2	Proximidad con Estructura Ecológica Urbana	Distancia Óptimo / Aceptable / Deficiente	La agencia de gobierno británico Natural England recomienda que cualquier persona, donde quiera que viva, debe tener un espacio verde accesible de al menos 2 hectáreas de tamaño a no más de 300 metros de distancia desde su casa, esto es, a 5 minutos a pie. El European Common Indicador de la Unión Europea sugiere que esa distancia se aproxima a una caminata de 15 minutos. https://chequeado.com/el-explicador/la-oms-nunca-recomendo-cuantos-espacios-verdes-debe-tener-una-ciudad-cuanto-importa-la-cantidad-y-calidad-de-estos-en-buenos-aires/	Sit. óptima: La intervención ofrece un espacio de la EEU a 1 km o 15 min de caminata de distancia Sit. aceptable: La intervención ofrece un espacio de la EEU entre1 y 1,5 km o 30 min de caminata de distancia Sit. deficiente: La intervención ofrece un espacio de la EEU a más de 1,5 km o 30 min de caminata de distancia	A nivel urbano está a menos de 200m del Parque Tercer Milenio, con 16.5 ha.	Óptimo	5,0
	MESO	DMA-3	Puesta en valor de elem. de la EE a nivel barrial	SIG + percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Se evidencia que la intervención se articula y armoniza con elementos de la EE barrial y contribuye a ponerlos en valor	Sit. óptima: La intervención se armoniza con elementos de la EE y los pone en valor Sit. aceptable: La intervención se armoniza parcialmente con elementos de la EE, los preserva sin mayor intervención Sit. deficiente: La intervención no se armoniza con elementos de la EE, los desconoce y oculta o elimina	A nivel barrial busca articulación con La Plaza Los Mártires 14-018 y el Parque La Estanzuela 14-011	Óptimo	5,0

Dimensión	Escala	Aspecto		Unidad	Parámetro de referencia	Rango de evaluación / nivel cumplimiento	Plan Parcial de Renovación Urbana Voto Nacional-La Estanzuela		
		DMA-4	Aporte a la restauración ecológica (Aten. C. climático / renaturalización)	SIG + percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Se evidencia que mediante la intervención se incorporaron equipamientos como centros ambientales y de gestión y consumo responsables, a la vez que se incrementó la presencia de áreas verdes e individuos arbóreos	Sit. óptima: La intervención contribuye significativamente a la rest. ecológica y a mitigar el cambio climático Sit. aceptable: La intervención contribuye débilmente a la rest. ecológica y a mitigar el cambio climático Sit. deficiente: La intervención no hace ninguna contribución a la rest. ecológica ni a mitigar el cambio climático	Área de cesión de parque de 9.719 m² y franjas de control ambiental de 4.374,57 m², equivalentes al 3.03 % del área bruta del proyecto.	Óptimo	5,0
		DMA-5	Área Verde por habitante - AVUpc	m2 / habitante Óptimo / Aceptable / Deficiente	Parámetro internacional: 9 m^2/habitante - Valor de referencia recomendado por OMS (ONU-Hábitat 2015): AVUpc = TAVU/PUT. https://oab.ambientebogota.gov.co/superficie-de-rea-verde-por-habitante/#info	Sit. óptima: La intervención cumple con 9 m^2/habitante o más Sit. aceptable: La intervención alcanza entre 6 y 8 m^2/habitante Sit. deficiente: La intervención está por debajo de 5 m^2/habitante	Contempla 5.8 m²/hab.	Aceptable	3
		DMA-6	Árboles por habitante	Árboles / habitante Óptimo / Aceptable / Deficiente	Parámetro internacional: La Organización Mundial de la Salud (OMS) asegura que para una calidad de vida aceptable se requiere, al menos, un árbol por cada tres habitantes. https://elpais.com/elpais/2018/05/07/seres_urbanos/1525688899_487227.html#:~:text=La%20OMS%20ha%20asegurado%20que,de%20zona%20verde%20por%20habitante.	Sit. óptima: La intervención cumple con más de 1 árbol por cada 3 habitantes. Indicador mayor a 0.33 Sit. aceptable: La intervención cumple con 1 árbol por cada 3 habitantes. Indicador igual a 0.33 Sit. deficiente: La intervención cumple con menos de 1 árbol por cada 3 habitantes. Indicador menor a 0.33	0.87 árboles/hab Plan Voto Nacional - La Estanzuela	Óptimo	5,0
		DMA-7	Calidad del aire	micrograms por m3 Óptimo / Aceptable / Deficiente	Evalúa el impacto de la intervención en la mejora de la calidad del aire y la reducción de la contaminación. Unidad de medida: Concentración de partículas contaminantes (PM2.5) en microgramos por metro cúbico. Rango de evaluación: <10 µg/m³ (buena), 10-25 µg/m³ (moderada), >25 µg/m³ (mala)	Sit. óptima: 10 µg/m³ (buena) Sit. aceptable: 10-25 µg/m³ (moderada) Sit. deficiente: >25 µg/m³ (mala)	Estimación 3.2 µg/m³ de PM2.5. https://www.iqair.com/es/colombia/bogota-dc/bogota	Óptimo	5,0
		DMA-8	Proximidad con Estructuras Ecológicas Barriales	Distancia Óptimo / Aceptable / Deficiente	Las zonas verdes urbanas se presentan como uno de los elementos con una mayor incidencia positiva para la mejora de la salud de la ciudadanía. *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*. La agencia de gobierno británico Natural England recomienda que cualquier persona, donde quiera que viva, debe tener un espacio verde accesible de al menos 2 hectáreas de tamaño a no más de 300 metros de distancia desde su casa, esto es, a 5 minutos a pie. El European Common Indicator de la Unión Europea sugiere que esa distancia se aproxima a una caminata de 15 minutos. https://chequeado.com/el-explicador/la-oms-nunca-recomendo-cuantos-espacios-verdes-debe-tener-una-ciudad-cuanto-importa-la-cantidad-y-calidad-de-estos-en-buenos-aires/	Sit. óptima: La intervención ofrece un espacio de la EEB a 0,3 km o 5 min de caminata de distancia Sit. aceptable: La intervención ofrece un espacio de la EEB entre 0,3 y 1 km o 10 min de caminata de distancia Sit. deficiente: La intervención ofrece un espacio de la EEU a más de 1 km o más de 10 min de caminata de distancia	A nivel barrial está a 300m de los Parques Voto Nacional 14-018 con 8.000 m² y La Estanzuela 14-011 con 5.000 m².	Aceptable	3,5
	MICRO	DMA-9	Propicia uso de energías BA - Incorporación de energías renovables	Implementación o no Óptimo / Aceptable / Deficiente	El uso de energías bioamigables contribuye a mitigar la crisis ambiental global. Se consideran las intervenciones realizadas incluyen su uso, solventando parte de consumos requeridos de energía por parte de los habitantes. Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de regeneración urbana integrada (Hernández et al., 2015).	Sit. óptima: La intervención propende decididamente por la implementación de energías bioamigables Sit. aceptable: La intervención propende débilmente por la implementación de energías bioamigables Sit. deficiente: La intervención no incluye ningún recurso que propenda por la implementación de energías bioamigables	Instalación de cubiertas con celdas fotovoltaicas para edificios patrimoniales.	Óptimo	4,0
		DMA-10	Conectividad de áreas verdes	SIG + percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Se evalúa la conectividad de las áreas verdes a través de corredores ecológicos y la integración con el tejido urbano (Benedict & McMahon, 2006).	Sit. óptima: Se evidencia alta conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos Sit. aceptable: Se evidencia relativa conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos Sit. deficiente: Se evidencia baja conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos	Integración con Corredor ecológico Avenida Los Comuneros (Cll 6) Avenida Caracas.	Óptimo	5,0
		DMA-11	Aporte al metabolismo urbano mediante la inclusión de agricultura urbana y terrazas verdes	Implementación o no Óptimo / Aceptable / Deficiente	La intervención incluye equipamientos o espacios para la agricultura urbana y terrazas verdes. *Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de RUI* (Hernández et al., 2015).	Sit. óptima: Se evidencia alta conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos Sit. aceptable: Se evidencia relativa conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos Sit. deficiente: Se evidencia baja conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos	Terrazas verdes, Iluminación Eficiente y Ventilación cruzada.	Óptimo	4,0
		DMA-12	Diversidad de especies de individuos arbóreos y vegetación	Número de especies Óptimo / Aceptable / Deficiente	La calidad de la infraestructura verde está determinada en gran medida por la diversidad de especies, la salud de la vegetación y la funcionalidad de los espacios verdes (Nowak et al., 2002).	Sit. óptima: Se evidencia alta diversidad: 5 especies o más y uso del 60% de especies nativas Sit. aceptable: Se evidencia relativa diversidad: 3 especies o más y uso del 30% de especies nativas Sit. deficiente: Se evidencia baja diversidad: 1 especie o más y uso del 10% de especies nativas	La intervención contempla más de 6 especies arbóreas diferentes, de las cuales el 67% son nativas, adaptadas a condiciones urbanas difíciles del centro histórico.	Óptimo	5,0

Dimensión	Escala	Aspecto		Unidad	Parámetro de referencia	Rango de evaluación / nivel cumplimiento	Plan Parcial de Renovación Urbana Voto Nacional-La Estanzuela		
		DMA-13	Inclusión de sistemas de gestión y ahorro de agua	Implementación o no Óptimo / Aceptable / Deficiente	Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de RUI.(Hernández et al. 2015)	Sit. óptima: Se evidencia la inclusión se sistemas de gestión y ahorro de agua que aportan significativamente Sit. aceptable: Se evidencia la inclusión se sistemas de gestión y ahorro de agua que aportan relativamente Sit. deficiente: No se evidencia la inclusión se sistemas de gestión y ahorro de agua	Incorporación Sistema Urbano de Drenaje Sostenible (SUDS).	Óptimo	4,0
	PROMEDIO DE LA DIMENSIÓN						**ÓPTIMO**	**4,5**	
D. Físico-espacial	**MACRO**	DFE-1	Integración con S. de Movilidad de la ciudad (Proximidad)	Distancia Óptimo / Aceptable / Deficiente	Atendiendo a parámetros de ciudad de proximidad, la intervención propicia el uso de múltiples modos de movilidad, priorizando los menos o no contaminantes, por tanto, se evalúa el nivel de accesibilidad y conectividad del área con el resto de la ciudad a través de transporte público (European Commission, 2018).	Sit. óptima: Acceso a transporte público a 15 minutos o menos, caminando Sit. aceptable: Acceso a transporte público aceptable 15 a 30 minutos caminando Sit. deficiente: Acceso a transporte público débil 30 a 60 minutos caminando	15 minutos o menos Estación TransMilenio, Línea del Metro y Sistema Integrado de Transporte Público (SITP).	Óptimo	5,0
		DFE-2	Integración con el sistema de equipamientos urbanos	Distancia Óptimo / Aceptable / Deficiente	Atendiendo a parámetros de ciudad de proximidad, la intervención oferta proximidad a equipamientos básicos (trabajo, educación, salud, recreación, servicios sociales y ciudadanos, abasto, seguridad, etc.) (European Commission, 2018).	Sit. óptima: Acceso a equipamientos a 15 minutos o menos, caminando Sit. aceptable: Acceso a equipamientos a 15 a 30 minutos caminando Sit. deficiente: Acceso a equipamientos a 30 a 60 minutos caminando	Proximidad a equipamientos básicos 15 minutos o menos.	Óptimo	5,0
		DFE-3	Aporte a la oferta de Vivienda Social	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Evaluar si la regeneración urbana ha resultado en viviendas asequibles para los residentes existentes y nuevos (Bramley et al., 2017).	Sit. óptima: Más de 30% de VS Sit. aceptable: Entre el 15 y el 30% de VS Sit. deficiente: Menos del 15% de VS	1.485 viviendas de Interés Social. 40% del total destinadas a VIS.	Óptimo	4,0
		DFE-4	Cantidad de Espacio Público por habitante (m^2 / Habitante)	m²/hab Óptimo / Aceptable / Deficiente	Mide el aumento de espacios verdes y su contribución a la mejora del entorno urbano.	Sit. óptima: >10 m²/hab Sit. aceptable: 5-10 m²/hab Sit. deficiente: <5 m²/hab	Contempla 18 m²/hab de Espacio Público por Habitante.	Óptimo	5,0
		DFE-5	Espacio público en relación con el total de espacio libre	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	La relación entre el espacio público como lugar de las interacciones sociales y el espacio libre (aquel no ocupado por edificaciones) es esencial para comprender las dinámicas de un entorno. Entre dos áreas con la misma cantidad de espacio libre, aquella con un mayor porcentaje de espacio público otorga a sus usuarios y usuarias una mayor cohesión social. Ciudad y territorio en regeneración: *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*	Sit. óptima: Más de 50% del total no construido Sit. aceptable: El 50% del total no construido Sit. deficiente: Menos del 50% del total no construido	4.93 ha Espacio público es 67.17% del área libre 7.34 ha.	Óptimo	4,0
		DFE-6	Relación de superficie Ha (Hectáreas) de la intervención vs. APD total	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Tamaño en hectáreas de la intervención vs. tamaño de APD que afecta	Sit. óptima: Más de 75% Sit. aceptable: Entre el 50 y el 75% Sit. deficiente: Menos del 50%	14,4 ha son 45% de 32 ha del barrio Voto Nacional.	Deficiente	2,5
	MESO	DFE-7	Diversidad de usos (Proximidad)	Diversidad de la oferta Óptimo / Aceptable / Deficiente	Equilibrio entre actividad económica y residencial. Promover entornos urbanos densos y multifuncionales es una de las claves para mejorar el dinamismo económico del entorno. *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE* Aporte de la intervención en cuanto a la presencia de múltiples usos (proximidad). Atendiendo a parámetros de ciudad de proximidad, la intervención oferta proximidad a equipamientos básicos (trabajo, educación, salud, recreación, servicios sociales y ciudadanos, abasto, seguridad, etc.) (European Commission, 2018).	Sit. óptima: Ofrece acceso a más de 75% de tipologías de usos Sit. aceptable: Ofrece acceso a entre el 50 y el 75% de tipologías de usos Sit. deficiente: Ofrece acceso a menos del 50% de tipologías de usos	Usos de comercio, servicios equipamientos y vivienda en altura.	Aceptable	3,5
		DFE-8	Calidad del S. de Espacio Público	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Cumple con parámetros de Jan Gehl. 12 criterios de calidad: Protección, confort y placer. Funcionalidad: Evaluar si los espacios públicos cumplen con las necesidades de los usuarios, incluyendo áreas de descanso, juegos, deporte y encuentro social (Gehl, 2010). Estética: Valorar la calidad del diseño urbano, incluyendo la integración de elementos naturales, el mobiliario urbano y la armonía visual.	Sit. óptima: Cumple con más de 75% de criterios Sit. aceptable: Cumple con entre el 50 y el 75% de criterios Sit. deficiente: Cumple con menos del 50% de criterios	Ofrece acceso al 50% de criterios de usos.	Aceptable	3,5
		DFE-9	Superficie destinada a la movilidad peatonal	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Conocer las dinámicas de desplazamiento de la movilidad sostenible permite establecer estrategias de mejora que ayuden a insertar las áreas de intervención en un sistema de infraestructuras que otorgue una diversidad de métodos de transporte sostenible. *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE* https://issuu.com/simborth/docs/nacto_manual_issu https://nacto.org/	Sit. óptima: más de 50% del área destinada a EP + Vías Sit. aceptable: entre el 30 y el 50% del área destinada a EP + Vías Sit. deficiente: menos del 30% del área destinada a EP + Vías	EP+ vías 42.36% del total de 14.4 ha.	Aceptable	3,9

Dimensión	Escala	Aspecto		Unidad	Parámetro de referencia	Rango de evaluación / nivel cumplimiento	Plan Parcial de Renovación Urbana Voto Nacional-La Estanzuela		
		DFE-10	Superficie destinada a la movilidad ciclista	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Conocer las dinámicas de desplazamiento de la movilidad sostenible permite establecer estrategias de mejora que ayuden a insertar las áreas de intervención en un sistema de infraestructuras que otorgue una diversidad de métodos de transporte sostenible. *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*	Sit. óptima: Más del 10% del área destinada a EP + Vías Sit. aceptable: entre el 5 y el 10% del área destinada a EP + Vías Sit. deficiente: menos del 5% del área destinada a EP + Vías	Entre el 10% del área destinada.	Aceptable	3,5
		DFE-11	Superficie destinada a la movilidad vehicular - Transporte público	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Conocer las dinámicas de desplazamiento de la movilidad sostenible permite establecer estrategias de mejora que ayuden a insertar las áreas de intervención en un sistema de infraestructuras que otorgue una diversidad de métodos de transporte sostenible. *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*	Sit. óptima: más de 60% del área destinada a Vías Sit. aceptable: entre el 30 y el 60% del área destinada a Vías Sit. deficiente: menos del 30% del área destinada a Vías	Se encuentra vinculado a menos de 100m de redes de transporte masivo como Línea 1 del Metro (en construcción) y a Transmilenio. Al interior del proyecto la malla vial se destina a uso local.	Óptimo	5,0
		DFE-12	Superficie destinada a la movilidad vehicular - Transporte privado	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Conocer las dinámicas de desplazamiento de la movilidad sostenible permite establecer estrategias de mejora que ayuden a insertar las áreas de intervención en un sistema de infraestructuras que otorgue una diversidad de métodos de transporte sostenible. *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*	Sit. óptima: menos de 30% del área destinada a Vías Sit. aceptable: entre el 30 y el 50% del área destinada a Vías Sit. deficiente: más del 30% del área destinada a Vías	Menos del 30% destinado a Vías Transporte Privado	Óptimo	5,0
	MICRO	DFE-13	Accesibilidad universal del espacio público	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Evaluar el porcentaje de adaptación del espacio público para garantizar la inclusión y la accesibilidad universal. Porcentaje de calles accesibles para personas con movilidad reducida. (NACTO sirve como referencia) Evaluar la facilidad de acceso para personas con movilidad reducida, incluyendo rampas, ascensores, señalización adecuada y espacios amplios (Carmona & Allen, 2018).	Sit. óptima: >80% del EP destinado a EP + Vías Sit. aceptable: 50-80% del EP destinado a EP + Vías Sit. deficiente: <50% del EP destinado a EP + Vías	80% de espacio público destinado para la movilidad reducida	Óptimo	4,0
		DFE-14	Calidad de la Vivienda	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Adecuación: Evaluar si las viviendas cumplen con los estándares de habitabilidad, incluyendo tamaño, condiciones estructurales, acceso a servicios básicos y confort térmico (UN-Hábitat, 2016).	Sit. óptima: Cumple con más de 90% de criterios Sit. aceptable: Cumple con entre el 75 y el 90% de criterios Sit. deficiente: Cumple con menos del 75% de criterios	Cumple con menos del 75% de criterios	Aceptable	3
		DFE-15	Diversidad tipológica de las edificaciones	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	*Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de RUI* (Hernández et al., 2015).	Sit. óptima: Presenta más de 5 tipologías de edificaciones Sit. aceptable: Presenta entre 3 y 5 tipologías de edificaciones Sit. deficiente: Presenta menos de 2 tipologías de edificaciones	2 tipologías. Continua en la plataforma y aislada.	Aceptable	3,5
		DFE-16	Diversidad de la oferta de Vivienda	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Fomentar la diversidad de tipologías de vivienda para atender las necesidades de diferentes grupos sociales (Duclos & Aravena, 2019).	Sit. óptima: Presenta oferta para más de 5 tipologías de familias por ingresos económicos Sit. aceptable: Presenta oferta para entre 3 y 5 tipologías de familias por ingresos económicos Sit. deficiente: Presenta para menos de 3 tipologías de familias por ingresos económicos	3 tipologías vivienda VIS y VIP, vivienda No VIS.	Aceptable	3,5
		DFE-17	Preservación del Patrimonio Construido	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	"Mantenimiento, uso y conservación activa del patrimonio y los valores culturales y naturales, entendidos en un sentido amplio". *Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de RUI* (Hernández et al., 2015).	Sit. óptima: >80% del patrimonio preexistente Sit. aceptable: 50-80% del patrimonio preexistente Sit. deficiente: <50% del patrimonio preexistente	Conservación en su totalidad del patrimonio preexistente.	Óptimo	5,0
	PROMEDIO DE LA DIMENSIÓN						**ÓPTIMO**	**4,1**	
D. Socioeconómica	**MACRO**	DSE-1	Densidad poblacional - Apuesta por la ciudad compacta vs. ciudad dispersa	Hab / Hect. Óptimo / Aceptable / Deficiente	Apuntando a una ciudad compacta (en oposición a la extensa), la intervención debería propender por optimizar la densidad de la población, de manera mesurada. En consecuencia, se evalúa la relación de la densidad poblacional de la ciudad vs la de la pieza de ciudad (Density, Mozas & Fernández, 2006)	Sit. óptima: Se logra densidad media entre 100 a 200 viv/Hct Sit. aceptable: Densidad baja entre 50 y 100 viv /Hct o alta entre 200 y 300 viv/Hct Sit. deficiente: Densidad muy baja menos de 50 viv /Hct o muy alta más de 300 viv/Hct	El Plan Parcial es presenta una densidad de 277 hab/ha.	Aceptable	3,5
		DSE-2	Mitigación de la gentrificación (% de habitantes iniciales que perduraron)	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	La intervención se entiende como integral en tanto evitó la gentrificación. Se puede evaluar determinando el % de habitantes que prevalecieron en el APDI luego de la intervención	Sit. óptima: >80% de habitantes que perduraron Sit. aceptable: 50-80% de habitantes que perduraron Sit. deficiente: <50% de habitantes que perduraron	La intervención es integral al proyectar una ciudad peatonal asociadas a la gentrificación.	Aceptable	3,0
		DSE-3	Mercado (Oferta - demanda)	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	La intervención se entiende como integral en tanto regula la oferta y demanda de vivienda evitando la gentrificación y atrayendo nueva población, incluyendo vivienda social	Sit. óptima: O / D regulada por el gobierno local evitando gentrificación, atrayendo nueva población e incluyendo VS Sit. aceptable: O / D regulada por el libre mercado, pero con oferta de vivienda protegida o preferente (VS y Res. originales) Sit. deficiente: O / D regulada únicamente por el libre mercado	Regula la oferta y demanda con 4.000 viviendas de interés social en 14.4 ha, evitando la gentrificación y atrayendo nueva población.	Óptimo	4,0

Dimensión	Escala	Aspecto		Unidad	Parámetro de referencia	Rango de evaluación / nivel cumplimiento	Plan Parcial de Renovación Urbana Voto Nacional-La Estanzuela		
	MESO	DSE-4	Valor del suelo	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Refleja el impacto del proyecto en la valorización de las propiedades y el atractivo de la zona.	Sit. óptima: Incrementó el valor del suelo de manera racional, asimilándolo con el del tejido urbano contiguo. Sit. aceptable; Incrementó el valor de suelo ligeramente por encima del tejido urbano contiguo entre un 10 y un 30%. Sit. deficiente: Incrementó el valor de suelo exageradamente por encima del tejido urbano contiguo más de un 30%.	El valor promedio representa una disminución del 41.67%.	Óptimo	5,0
		DSE-5	Número de nuevas empresas o negocios	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Indica la capacidad del proyecto para atraer inversión y generar actividad económica	Sit. óptima: Incrementó el número de negocios, asimilándolo con el del tejido urbano contiguo. Sit. aceptable; Incrementó el número de negocios, ligeramente por encima o por debajo del tejido urbano contiguo entre un 10 y un 30%. Sit. deficiente: Incrementó el número de negocios exageradamente por encima del tejido urbano contiguo más de un 30% o muy por debajo, incluso disminuyéndolo.	Uso comercio actual es 59.800 m², y el Plan Parcial proyecta 16.331 m² de comercio a escala zonal y más de 42.000 m² destinados a comercio de escala metropolitana. Se mantiene en términos generales	Aceptable	3,0
		DSE-6	Percepción de seguridad	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Medir la percepción de seguridad a través de encuestas y datos de criminalidad, así como la iluminación, visibilidad y diseño urbano que contribuyen a la seguridad (Jacobs, 1961).	Sit. óptima: Cifras de inseguridad por debajo de la media de la ciudad o del del tejido urbano contiguo. Sit. aceptable: Cifras de inseguridad cercanas a la media de la ciudad o del del tejido urbano contiguo. entre un 10 y un 30%. Sit. deficiente: Cifras de inseguridad por encima de la media de la ciudad o del del tejido urbano contiguo más de un 30%.	El proyecto plantea señalización y pasos seguros en cruces e intersecciones, generando conexiones peatonales protegidas, y la activación del espacio público mediante comercio en los primeros pisos, fomentando vigilancia natural y dinamismo social.	Aceptable	3,5
	MICRO	DSE-7	Participación ciudadana - Implementación de propuestas ciudadanas	Percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Percepción de nivel de participación por parte de la ciudadanía e incidencia de esta en la toma de decisiones finales, mediante reuniones y consultas públicas.	Sit. óptima: Percepción de alta participación e incidencia Sit. aceptable: Percepción de aceptable participación e incidencia Sit. deficiente: Percepción de baja participación e incidencia	Participación comunitaria a través de procesos formativos sobre huertas urbanas, encuentros con artistas y gestores culturales, y reuniones con el comité de acompañamiento ciudadano. Se plantea retirar todas las viviendas y residentes que habitaban el lugar sin opciones viables para su reincorporación en el territorio.	Deficiente	2,5
		DSE-8	Índice de cohesión social	Percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Mide el grado de integración y participación de los residentes en la vida comunitaria.	Sit. óptima: Percepción de alta participación e incidencia Sit. aceptable: Percepción de aceptable participación e incidencia Sit. deficiente: Percepción de baja participación e incidencia	El representante de los comerciantes autopartistas afirmó que la participación liderada por RenoBo les ha permitido estar informados desde el inicio del proceso: sin embargo, se plantea retirar todas las viviendas y residentes que habitaban el lugar sin opciones viables para su reincorporación en el territorio.	Deficiente	2,5
	PROMEDIO DE LA DIMENSIÓN						**ACEPTABLE**	**3,4**	
PROMEDIO DE LAS 4 DIMENSIONES DEL APDI							**ACEPTABLE**	**3,9**	

Tabla 45. Resultados de aplicación del modelo de análisis – Plan Parcial Voto Nacional La Estanzuela.
Fuente: Elaboración propia.

- **Sobre los resultados del modelo en el caso del P.P. Voto Nacional La Estanzuela (BTA)**

En cuanto a la **dimensión político-normativa**, el Plan Parcial Voto Nacional La Estanzuela consigue en el modelo de análisis una valoración aceptable con una nota de 38 para los 6 aspectos evaluados. Se resalta la definición de la pieza de ciudad en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial, que permite acotar con claridad su tipología, mediante la definición de una Unidad de Planeamiento Local denominada Centro Ampliado. Aquí también se destaca el establecimiento de un tratamiento urbanístico claro, esto es, el de Renovación Urbana, en el cual, aunque en su denominación no refiere de manera explícita elementos de la RUI, en la práctica sí involucra aspectos sustanciales que sugieren cierto nivel de integralidad, como la preservación del patrimonio y la atención al tema medioambiental.

Por su parte, en la **dimensión medioambiental**, la intervención se destaca sobre todo por su integración con el Corredor Histórico y Cultural de Los Mártires, contribuyendo al reverdecimiento de zonas que tradicionalmente han carecido de este recurso, al tiempo que se articula con el parque Tercer Milenio y con la Plaza de Los Mártires, generando proximidad con respecto a la estructura ecológica urbana y barrial. De igual forma, se resaltan aspectos como la cantidad de árboles por habitante y la contribución a la mejora en la calidad del aire. Todo ello, a la vez que promete aportes como la inclusión de energías bioamigables, conectividad de las áreas verdes y aporte al metabolismo urbano mediante la inclusión de agricultura urbana y terrazas verdes, lo cual ya es palpable en los avances de los proyectos en construcción o ya concluidos. Como resultado, en esta dimensión, la intervención consigue una nota destacada ubicándose en el rango óptimo con 4.5 en su valoración.

En lo correspondiente a la **dimensión físico-espacial**, se subraya que tiene aspectos positivos derivados de la condición de pieza con localización estratégica en la ciudad, tales como la contribución a la ciudad de proximidad y el avance para constituirse como una ciudad más compacta que extensa. De esta forma, integra también la cercanía con el sistema de transporte público de la ciudad (Metro y Transmilenio), a la vez que aporta equipamientos urbanos y vivienda social; en suma, esto contribuye a la mejora significativa de la situación actual. De igual forma, aporta cantidad y calidad de espacio público por habitante.

Otro aspecto en el que el proyecto destaca en esta dimensión es la redistribución de la malla vial de este tejido, de forma tal que se priorizan el transporte público y los modos

blandos de movilidad, tales como el peatonal y el uso de bicicleta, garantizando plena accesibilidad universal; esto se encuentra muy a tono con las políticas que ha venido desarrollando la ciudad para atender este tema y que le han permitido constituirse como un referente en la región sobre estos asuntos para muchas ciudades; esto, gracias a sus logros significativos como la consolidación de una importante red de movilidad ciclista a lo largo de toda la ciudad. Sin embargo, un punto evaluado como deficiente en esta dimensión es la baja relación de la superficie intervenida con respecto al total del área degradada en este sector de la ciudad, teniendo en cuenta que el barrio Voto Nacional presenta una condición importante de degradación en toda su extensión, mientras que el proyecto solo propone intervenir un poco menos de la mitad de este tejido. En sumatoria la evaluación de esta dimensión, promediando todos los aspectos evaluados se ubica en el rango óptimo con una valoración de 4.1.

En cuanto a la **dimensión socioeconómica,** cabe mencionar que es la que recibe una menor valoración en esta intervención, pues consigue una sumatoria de 3.4 en los 6 aspectos evaluados y se ubica en el rango aceptable. Esto atiende a que, en la práctica, la participación ciudadana ha sido más informativa que consultiva y determinante al momento de la toma de decisiones; y a esto suma la significativa afectación del, ya por si deteriorado, índice de cohesión social, debido a que, al eliminar todas las construcciones preexistentes, algunos residentes que aún perduraban no tienen más opción que desplazarse; en consecuencia, esto genera procesos de gentrificación.

El resultado final de todos los aspectos evaluados en las 4 dimensiones (ver figura 63) arroja una valoración de 3.9 que lo ubica en el rango aceptable, aunque muy cerca del rango óptimo, lo cual sugiere que en muchos aspectos esta intervención resulta asertiva y ejemplificante en términos de integralidad y sostenibilidad.

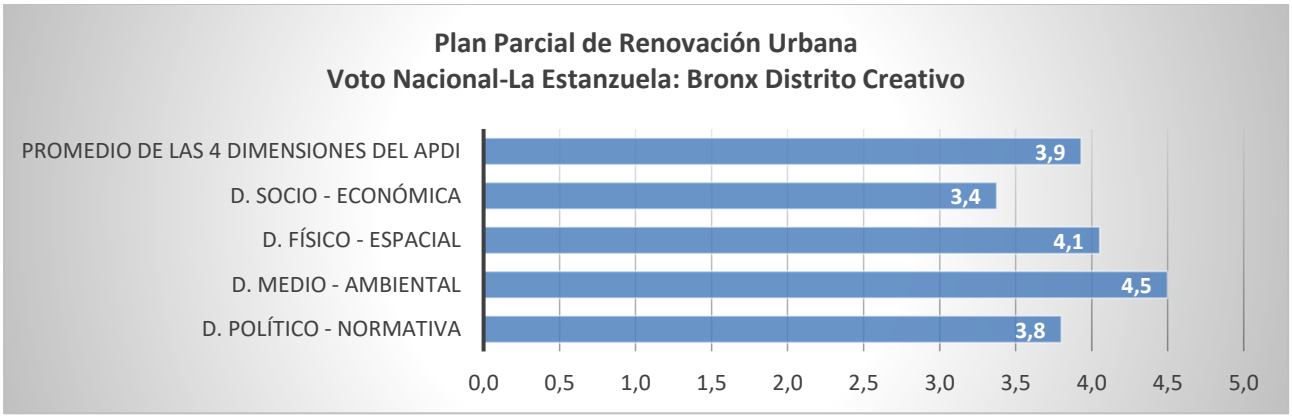


Figura 63. Síntesis de los resultados del modelo de análisis para Plan Parcial Voto Nacional La Estanzuela.
Fuente: Elaboración propia a partir del modelo de análisis.

5.6.2. Matriz DAFO por dimensiones – Plan Parcial Voto Nacional La Estanzuela (BTA)

Dimensiones	Debilidades (D)	Oportunidades (O)	Fortalezas (F)	Amenazas (A)
D. Político-normativa	**Impacto social de desplazamientos previos:** Las complejas implicaciones sociales de los desplazamientos de poblaciones en intervenciones anteriores representan un desafío para la gestión futura.	**Marco legal favorable:** La alineación con la Ley de fomento a las industrias creativas (Ley 1834 de 2017) brinda un marco legal propicio para su desarrollo.	**Solidez jurídica y gestión:** El proyecto cuenta con un fuerte respaldo legal, enmarcado en decretos de renovación urbana y una gestión activa con Alianzas Público-Privadas y socialización constante con la comunidad. **Liderazgo institucional:** Existe un liderazgo claro por parte de la Alcaldía de Bogotá y la Fundación Gilberto Álzate Avendaño (FUGA).	**Dificultad en la erradicación completa de dinámicas ilegales:** El desplazamiento de las dinámicas sociales de Santa Inés no significó su desaparición, sino una reubicación masiva, lo que sugiere la complejidad de erradicar permanentemente actividades ilícitas.
D. Medioambiental	**Estimación de micropartículas en el aire:** Se estima una concentración alta de partículas contaminantes, lo que sugiere la necesidad de medidas adicionales de mitigación de la contaminación del aire.	**Integración ecológica y sostenibilidad:** La integración con corredores históricos y culturales, la cercanía a grandes parques urbanos y la implementación de soluciones sostenibles (celdas fotovoltaicas, terrazas verdes, SUDS) ofrecen un gran potencial ambiental. **Mejora del entorno:** La revitalización urbana de una zona degradada abre oportunidades para mejorar la calidad ambiental del entorno.	**Diseño ecológico avanzado:** El proyecto integra el desarrollo con corredores ecológicos, implementando soluciones sostenibles en edificios (paneles solares, terrazas verdes, ventilación eficiente) y un sistema de drenaje **sostenible.** **Biodiversidad y espacios verdes:** Promueve la biodiversidad con vegetación nativa e incorpora nuevas áreas verdes que amplían el espacio público. **Densidad arbórea por habitante:** El Plan Voto Nacional - La Estanzuela contempla 0.87 árboles/hab, lo que podría ser mejorable.	**Contaminación y desafíos externos:** La calidad del aire está amenazada por la contaminación ambiental existente y la gestión de grandes parques cercanos puede ser un desafío. **Vulnerabilidad a eventos extremos:** Las nuevas infraestructuras verdes podrían verse afectadas por eventos climáticos extremos o por la falta de un compromiso ambiental a gran escala en el entorno urbano.
D. Físico-espacial	**Infraestructura deteriorada históricamente:** En el pasado, el traslado de empresas de transporte dejó inquilinatos subutilizados y sus tarifas reducidas, agravando el deterioro de los inmuebles por falta de mantenimiento. **Porcentaje de área destinada a vías de transporte vehicular:** los porcentajes destinados a vías de transporte público y privado, podría limitar la infraestructura vial de la zona. **No intervención de la totalidad del área degradada:** Solamente se interviene una parte del barrio que ha sido afectado por las problemáticas que se desea erradicar.	**Necesidad de revitalización urbana:** La necesidad de revitalización urbana permite la transformación del espacio físico, generando amplios espacios públicos y aumentando la proporción de este por habitante. **Demanda de espacios culturales y públicos:** La transformación del Bronx busca la revitalización urbana y el fortalecimiento de la cultura ciudadana.	**Ubicación y patrimonio:** Su localización estratégica en el centro de Bogotá y la restauración de edificios patrimoniales como "La Facultad" y "La Flauta" son activos clave. **Accesibilidad y equipamiento:** La zona tiene excelente conectividad con el transporte público (TransMilenio, futuro Metro, SITP) y proximidad a equipamientos básicos, además de ofrecer flexibilidad en usos del suelo y priorizar la accesibilidad universal. **Conservación y diversidad de vivienda:** Se destaca la conservación total del patrimonio preexistente y la oferta de diversas tipologías de vivienda (VIS, VIP y No VIS). **Cumplimiento de criterios de accesibilidad:** el cumplimiento parcial de los criterios de accesibilidad, indica posibles deficiencias en la implementación general de este componente.	**Percepción negativa de la zona:** El Bronx era conocido como una "calle prohibida" que albergaba una industria criminal, lo que podría influir en la percepción pública del nuevo distrito. **Riesgo de resurgimiento de las dinámicas negativas preexistentes:** Al no intervenir la totalidad de la zona degradada, puede darse en el tiempo que las dinámicas negativas (violencia, ilegalidad, marginalidad, etc.) resurjan.
D. Socioeconómica	**Historial de degradación y reincidencia:** La profunda degradación social pasada y la tendencia a la reincidencia del fenómeno criminal en la zona representan un riesgo persistente para el éxito social del proyecto. **Potencial de gentrificación:** A pesar de los esfuerzos por evitarla, la proyección de una ciudad peatonal y la transformación del área podrían, de no gestionarse adecuadamente, asociarse con procesos de gentrificación. **Disminución del valor promedio:** El valor promedio de la zona representa una disminución del 41.67%, lo que podría afectar la inversión o el atractivo para ciertos sectores.	**Ecosistema cultural y desarrollo:** El creciente ecosistema cultural de Bogotá es un motor para el proyecto, generando desarrollo económico y social, creando nuevas oportunidades de empleo y emprendimiento. **Atención a poblaciones vulnerables:** La recuperación de la zona permite implementar programas de apoyo social para poblaciones vulnerables previamente afectadas.	**Visión transformadora y participación:** El proyecto tiene un objetivo claro de desarrollo social, cultural y económico, fomentando la creatividad y el emprendimiento, con una activa participación comunitaria y de comerciantes. **Atracción y dinamismo:** Ha generado un gran interés, atrayendo visitantes y conformando una comunidad creativa, a través de eventos culturales y la activación del espacio público con comercio, que fomenta la vigilancia natural y el dinamismo social. **Oferta de vivienda y desarrollo comercial:** Regula la oferta de vivienda con un enfoque en interés social para evitar la gentrificación y proyecta un significativo aumento en el área comercial a escala zonal y metropolitana.	**Persistencia del crimen organizado:** A pesar de operativos pasados, la historia de la zona muestra cómo se reubicaron bandas criminales que generaban millones en tráfico de drogas y explotaban sexualmente a niños. **Riesgo de gentrificación:** Aunque el plan busca evitarla, la transformación y el atractivo del nuevo distrito creativo podrían, si no se gestionan adecuadamente, generar procesos de gentrificación que desplacen a la población original.

Tabla 46. Matriz DAFO por dimensiones – Plan Parcial Voto Nacional La Estanzuela.
Fuente: Elaboración propia a partir del modelo de análisis.

5.6.4. Estrategias FO – DO – FA – DA – Plan Parcial Voto Nacional La Estanzuela (BTA)

Estrategias			
FO (Fortalezas-Oportunidades)	**DO (Debilidades-Oportunidades)**	**FA (Fortalezas-Amenazas)**	**DA (Debilidades-Amenazas**
Posicionar a Bogotá como líder creativo: Usar la solidez jurídica y el liderazgo institucional para impulsar la Ley 1834 y convertir a la ciudad en un referente de industrias creativas. **Impulsar APP para el sector creativo:** Aprovechar la gestión de alianzas público-privadas para desarrollar proyectos de industrias creativas bajo el marco de la Ley 1834. **Crear un modelo de desarrollo urbano-creativo:** Integra el respaldo legal y la gestión del proyecto con los objetivos de la Ley 1834 para diseñar un modelo de intervención que potencie los distritos creativos y genere valor económico y cultural para la ciudad.	**Desarrollar programas creativos para la cohesión social:** Utilizar la Ley 1834 para financiar proyectos de industrias creativas que mitiguen el impacto psicosocial de los desplazamientos en comunidades. **Empoderar a comunidades con la Ley 1834:** Fomentar la participación comunitaria en proyectos creativos para mejorar la gestión de futuros desplazamientos y generar oportunidades socioeconómicas. **Capacitar en industrias creativas a poblaciones desplazadas:** Implementar formación y empleo en el sector creativo, apalancado por la Ley 1834, para ofrecer nuevas vías de desarrollo a quienes han sufrido desplazamiento.	**Monitoreo y prevención proactiva en zonas de reubicación:** Usar la solidez jurídica y el liderazgo institucional para implementar sistemas de vigilancia y control que detecten y actúen tempranamente contra la reaparición de dinámicas ilegales. **Fomentar la cohesión comunitaria y la denuncia:** Apalancar la socialización y el liderazgo para empoderar a las comunidades en la prevención y reporte de actividades ilícitas, evitando su consolidación en nuevas áreas. **Articular intervención legal y social en zonas de riesgo**: Combinar el respaldo legal y la gestión institucional para coordinar acciones que aborden las causas de raíz y prevengan la reinstalación de ilegalidades en áreas vulnerables.	**Apoyar social y económicamente a desplazados:** Reducir la vulnerabilidad de las poblaciones reubicadas para protegerlas de la influencia de dinámicas ilegales. **Fortalecer redes comunitarias contra la ilegalidad:** Crear sistemas de alerta y cohesión para que las comunidades reubicadas resistan y reporten actividades ilícitas. **Prevenir el delito con enfoque social:** Implementar programas que aborden las causas de la criminalidad en zonas de riesgo, disminuyendo la atractividad de las actividades ilegales.
Establecer el proyecto como modelo de sostenibilidad: Posicionar el diseño ecológico avanzado como referente de revitalización urbana y mejora ambiental. **Maximizar biodiversidad y espacios públicos:** Ampliar áreas verdes con vegetación nativa y corredores ecológicos, potenciando la calidad de vida y el entorno. **Conectar el proyecto cultural y ecológicamente:** Integrar el diseño y la biodiversidad con corredores históricos, creando un hito de conciencia ambiental y cultural.	**Aumentar la densidad arbórea con especies purificadoras:** Plantar más árboles y plantas que absorban micropartículas, aprovechando la revitalización urbana para mejorar la calidad del aire. **Utilizar soluciones sostenibles para descontaminar:** Implementar celdas fotovoltaicas, terrazas verdes y SUDS para reducir la contaminación y transformar un entorno degradado en uno más saludable. **Crear corredores bioclimáticos interconectados:** Integrar el proyecto con parques y corredores históricos mediante una mayor densidad arbórea para filtrar la contaminación ambiental.	**Crear infraestructura verde resiliente:** Utilizar el diseño ecológico avanzado y vegetación nativa para resistir la contaminación y eventos climáticos extremos. **Aprovechar la biodiversidad como filtro:** Usar especies nativas para mejorar la calidad del aire en el espacio público. **Influir en la gestión ambiental externa:** Colaborar con grandes parques y fomentar un mayor compromiso ambiental en el entorno urbano.	**Incrementar la siembra de árboles resilientes:** Aumentar la densidad arbórea con especies adaptadas a la contaminación y eventos extremos, mejorando la calidad del aire y la resistencia verde. **Monitorear y mitigar la contaminación del aire:** Establecer sistemas para medir micropartículas y activar planes de acción que reduzcan el impacto de la contaminación externa. **Coordinar la gestión de grandes parques cercanos:** Asegurar que los parques vecinos incluyan prácticas de mitigación de contaminación y adaptación climática, protegiendo así el entorno del proyecto. **Fomentar el compromiso ambiental urbano:** Liderar iniciativas que promuevan la conciencia y acción ambiental a gran escala, contrarrestando la falta de compromiso externo.
Crear un epicentro cultural: Usar la ubicación central y el patrimonio restaurado para satisfacer la demanda de espacios culturales y liderar la revitalización urbana. **Diseñar espacios públicos inclusivos:** Aprovechar la accesibilidad y el transporte para generar amplios y accesibles espacios públicos que fortalezcan la cultura ciudadana. **Impulsar la diversidad de vivienda:** Ofrecer distintas tipologías de vivienda para una revitalización integral que atraiga a una población variada y mantenga la vitalidad del distrito.	**Rehabilitar inmuebles deteriorados para nuevos usos:** Aprovechar la necesidad de revitalización urbana para restaurar y transformar los edificios antiguos y subutilizados, dándoles nuevos usos que contribuyan a la vitalidad cultural y pública de la zona. **Optimizar el espacio vial para aumentar el área pública:** Reevaluar y reducir inteligentemente el porcentaje destinado a vías de transporte para liberar y ampliar significativamente los espacios peatonales, plazas y zonas verdes, mejorando la proporción de espacio público por habitante. **Implementar accesibilidad universal en nuevos espacios culturales:** Desarrollar los nuevos equipamientos culturales y públicos priorizando la accesibilidad universal en cada diseño y construcción, asegurando que compensen las deficiencias históricas y establezcan un estándar de inclusión para el distrito.	**Promover nueva imagen con patrimonio:** Usar la restauración de edificios clave para cambiar la percepción negativa a una de valor cultural y revitalización. **Atraer visitantes con accesibilidad y usos:** Aprovechar la buena conectividad y flexibilidad de usos para demostrar que la zona es abierta, vibrante y segura. **Comunicar inclusión a través de la vivienda diversa:** Destacar la oferta de vivienda variada como símbolo de reconstrucción social, desvinculando la zona de su pasado problemático.	**Rehabilitar inmuebles para cambiar la percepción:** Renovar edificios deteriorados para desvincular la zona de su pasado negativo y proyectar una imagen moderna y segura. **Rediseñar vías para ampliar espacio público:** Reconfigurar las áreas de transporte para crear más espacios peatonales, haciendo el entorno más abierto y atractivo. **Asegurar accesibilidad universal:** Implementar estrictamente criterios de accesibilidad en todas las intervenciones, construyendo un distrito moderno e inclusivo.
Liderar el ecosistema cultural: Aprovechar la visión y participación para impulsar el crecimiento cultural de Bogotá, generando empleo y emprendimiento. **Impulsar la revitalización social:** Usar la atracción de visitantes y el comercio para integrar a poblaciones vulnerables y generar desarrollo sin gentrificación. **Expandir oferta comercial y de vivienda:** Aumentar el área comercial y la diversidad de vivienda para un desarrollo económico y social inclusivo.	**Integrar cultura para el desarrollo social:** Usar el ecosistema cultural de Bogotá para crear empleo y emprendimiento, combatiendo la degradación social e impactando positivamente a poblaciones vulnerables. **Desarrollar cultura sin gentrificación:** Aprovechar la demanda cultural para implementar proyectos y regulaciones que aseguren la permanencia de la población original y contrarresten la baja del valor de la zona. **Fortalecer la economía local con la cultura:** Invertir en negocios culturales y creativos comunitarios para elevar el valor de la zona y reducir la reincidencia criminal.	**Activar vigilancia comunitaria y comercial:** Usar la afluencia de visitantes y el dinamismo comercial para generar una "vigilancia natural" que disuada la persistencia del crimen. **Asegurar inclusión para evitar gentrificación:** Regular la oferta de vivienda con enfoque social y el desarrollo comercial para que beneficie a la población original y evite el desplazamiento. **Fomentar emprendimiento como barrera:** Promover la creatividad y el desarrollo económico para fortalecer el tejido social, reducir la vulnerabilidad al crimen y generar arraigo.	**Combatir la reincidencia criminal con desarrollo social:** Implementar programas sociales y económicos que ofrezcan alternativas y fortalezcan el tejido social, previniendo el regreso del crimen organizado. **Regular la gentrificación con control de valor:** Establecer mecanismos de control de precios en vivienda y comercio para asegurar que la transformación beneficie a los residentes actuales, evitando el desplazamiento. **Mejorar seguridad y atractivo con inversión:** Coordinar esfuerzos de seguridad con inversiones en infraestructura y servicios para elevar el valor de la zona y disuadir el crimen.

Tabla 47. Estrategias FO – DO – FA – DA – Plan Parcial Voto Nacional La Estanzuela.
Fuente: Elaboración propia a partir del modelo de análisis.

5.6.5. *Stakeholders Map* (mapa de grupos de interés) – Plan Parcial Voto Nacional La Estanzuela (BTA)

Tipo de actor	Stakeholder	Objetivo o Resultados	Nivel de Apoyo	Nivel de Interés	Nivel de Influencia	Importancia estratégica	Nivel de riesgo	Contribuciones Clave	Obstáculos/Desafíos Clave	Impacto dentro del proyecto	Prioridad de participación
Gobierno nacional y local	Alcaldía de Bogotá, Fundación Gilberto Alzate Avendaño (FUGA), Empresa de Renovación Urbana (ERU) - (Inferido), Consorcio Estanzuela – Bronx (Ejecutor).	Impulsar el desarrollo social, cultural y económico de la antigua zona del Bronx mediante la integración de actividades creativas y culturales. Revitalizar el centro de Bogotá y consolidar la cultura ciudadana.	**Muy Alto** Lideró la iniciativa desde 2018, gestando el proyecto y respaldándolo con decretos. La FUGA es la entidad encargada de la ejecución.	**Muy Alto** Tuvo un interés principal en la recuperación de una zona altamente degradada y en la promoción de un nuevo modelo de desarrollo urbano basado en la economía naranja.	**Muy Alto** Ejerció una influencia determinante al definir la política pública, asignar recursos, y designar entidades ejecutoras (FUGA, Consorcio).	**Muy Alta** Su rol fue central en la concepción, financiación y ejecución del proyecto como una política de revitalización urbana y social.	**Medio** El riesgo principal era el "impacto social del desplazamiento", la "gentrificación", y la resistencia de la comunidad, aunque se están implementando acciones para mitigarlos.	Respaldo legal y normativo a través de decretos. Liderazgo en la recuperación de la zona (operativo de 2016). Impulso y ejecución del proyecto Bronx Distrito Creativo desde 2018. Construcción de la primera fase a cargo del Consorcio Estanzuela – Bronx, incluyendo restauración de edificaciones patrimoniales y adecuación de espacios públicos.	La "política marco" del proyecto se calificó como "Aceptable" en términos de sustentabilidad e integridad territorial. La "participación ciudadana" fue calificada como "Aceptable" pero con "baja participación real en las decisiones".	**Positivo Muy Significativo** El proyecto logró transformar una zona de alta criminalidad en un espacio cultural y económico, mejorando la seguridad y promoviendo la revitalización urbana.	**Muy Alta** Es el actor principal que lidera y gestiona el proyecto, fundamental para su éxito.
Habitantes iniciales del APD	Población en condición de vulnerabilidad del antiguo Bronx ("El Cartucho", habitantes de calle, consumidores de drogas, víctimas de explotación).	Ser reubicados y recibir atención social; mejorar sus condiciones de vida; acceder a programas de resocialización y oportunidades.	**Bajo** Aunque se realizó un rescate de personas, su dispersión y reubicación, así como la historia previa de "El Cartucho", sugiere un apoyo limitado al proceso de erradicación inicial de la zona.	**Muy Alto** Su interés era crítico, ya que el proyecto implicaba el desmantelamiento de su hábitat y un cambio radical en sus condiciones de vida.	**Bajo** Su influencia directa en la toma de decisiones fue limitada; el proyecto fue más una intervención de control que de cogestión con esta población.	**Alta** La recuperación de esta población y la mejora de sus condiciones de vida eran objetivos clave del proyecto de transformación social.	**Muy Alto** Esta población representaba un alto riesgo social debido a la criminalidad, el narcotráfico y la vulnerabilidad extrema asociada a la zona.	**Bajo** Debido al desplazamiento de su actividad económica, se tiene a no aportar contribuciones al proyecto	Sufrieron el desalojo y dispersión tras el operativo de 2016. La "participación ciudadana" del programa fue calificada como "baja", lo que implica un desafío en la inclusión de esta población	**Negativo Moderado,** Aunque hubo un rescate inicial, la dispersión y la falta de participación real sugieren un impacto negativo en la integración social a largo plazo para muchos de ellos.	**Alta** Su inclusión y resocialización era una prioridad social para el proyecto, aunque su participación efectiva fue un desafío.
Nuevos habitantes del APDI	Artistas, emprendedores, público general, visitantes.	Encontrar un espacio para la creatividad, la innovación y el disfrute cultural. Beneficiarse de la revitalización urbana y la seguridad.	**Muy Alto** El proyecto atrajo a más de 27.000 visitantes en 2018 y consolidó una comunidad creativa con más de 1.300 inscritos, mostrando un fuerte apoyo.	**Alto** Su interés se centró en las oportunidades culturales, creativas y económicas que ofrece el nuevo distrito.	**Bajo** Su influencia se manifestó principalmente a través de la participación en eventos y la demanda de espacios.	**Media** Serán los beneficiarios del proyecto y su participación es clave para la sostenibilidad del modelo de "Distrito Creativo".	**Bajo** No representaron un riesgo significativo para la ejecución del proyecto.	Participación en eventos, festivales y uso de los espacios públicos y culturales del distrito. Contribución a la consolidación de la economía creativa y la resignificación del espacio.	No se identifican obstáculos generados por este grupo.	**Positivo Significativo** El proyecto fue exitoso en atraer a este público, validando la transformación y promoviendo la economía creativa.	**Media** Su participación es importante para la consolidación y dinamización del distrito, pero no crítica para la fase inicial de intervención.
Promotores e inversionistas privados	Empresas constructoras que desarrollaran proyectos en las manzanas de vivienda	Rentabilizar al máximo la posibilidad de construir proyectos de vivienda en esas manzanas	**Moderado positivo** Depende del éxito del nodo cultural y creativo	**Alto** Genera riqueza, una vez se inicié su gestión	**Medio** Las constructoras se adhieren a la iniciativa de RENOBO	**Muy alto** De ellos depende en gran medida el éxito del desarrollo de 9 de las 12 manzanas	**Medio** El proyecto ha demostrado alto interés de la sociedad. Se prevén ventas exitosas de viviendas.	**Muy Alto** Aportan capital y capacidad de gestión para viabilizar las iniciativas gestadas para promover la llegada de nuevos habitantes	**Medio** Conocen la dinámica del mercado en la zona y tienen experiencia en este tipo de proyectos. Deben gestionar licencias complejas ante el gobierno.	**Positivo Muy Alto** Hacen viable que el componente residencial se materialice.	**Muy Alta** Son un actor clave para la realización del proyecto, debido a que el modelo de gestión así lo dispone
Asociaciones público-privadas	Consorcio Estanzuela – Bronx (ejecutor de la primera fase de construcción)	Ejecutar las obras de restauración y adecuación de edificaciones patrimoniales y espacios públicos. Cumplir con los plazos y presupuestos del proyecto.	**Alto** Son los encargados de la construcción de la primera fase, lo que indica un compromiso y apoyo a la materialización del proyecto.	**Alto** Su interés está en la ejecución exitosa de los contratos de construcción y la entrega de las obras.	**Alto** Tienen influencia directa en la calidad y el avance de las obras físicas del proyecto.	**Alta** Su rol es estratégico para la materialización física de la primera fase del Bronx Distrito Creativo.	**Medio** Debido a que el proyecto se encuentra en ejecución; los riesgos se asocian a la ejecución de obras (retrasos, sobrecostos).	Construcción de la primera fase del proyecto, incluyendo la restauración de edificaciones patrimoniales como "La Facultad" y "La Flauta", y la adecuación de espacios públicos.	No se identifican obstáculos directos generados por este Consorcio.	**Positivo Significativo** Su ejecución de las obras es clave para la materialización del proyecto.	**Alta** Su rol es fundamental para la ejecución física del proyecto.

Tabla 48. Stakeholders map (mapa de grupos de interés) – Plan Parcial Voto Nacional La Estanzuela.
Fuente: Elaboración propia a partir del modelo de análisis.

5.6.6. Discusión de resultados – Plan Parcial Voto Nacional La Estanzuela (BTA)

A partir del modelo de análisis y de las demás herramientas utilizadas para el estudio, se presenta a continuación, desde cada una de las dimensiones establecidas, la discusión de los resultados referidos al Plan Parcial Voto Nacional La Estanzuela, que incluye proyectos relevantes para la ciudad como el Bronx Distrito Creativo, el Centro de Talento Creativo y la Alcaldía de Los Mártires.

- **Sobre la dimensión político-normativa**

Respecto a esta dimensión, a partir de la caracterización realizada mediante el modelo de análisis, es pertinente destacar que la intervención fue realizada en el marco del Plan Parcial de Renovación Urbana denominado Voto Nacional - La Estanzuela, que se enmarca a su vez en el plan de la ciudad para la recuperación del centro histórico y sus áreas pericentrales, el cual se gestiona desde la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá (RenoBo), que actúa como entidad gestora y responsable del proyecto, para lo cual cuenta con las facultades necesarias para realizar su formulación y gestión, incluyendo la adquisición de predios por compra directa o por enajenación e incluso pudiendo acudir a la expropiación, con el fin de garantizar la viabilización del proyecto así como la ejecución plena de las obras contempladas. En ese contexto, tal como se subraya en el *Stakeholders Map* (mapa de grupos de interés) correspondiente (ver tabla 48), la participación de los actores públicos y privados es fundamentales en el modelo de gestión.

De igual forma, el modelo de análisis permite destacar que se cuenta con un instrumento de planificación detallado y específico que proporciona un marco normativo claro para el desarrollo de la intervención, generando seguridad jurídica y, en consecuencia, motivando a los inversores y promotores, a la vez que a los ciudadanos que tienen interés en rehabitar esta zona de la ciudad.

Otro aspecto que se puede destacar como positivo, es justamente la capacidad de gestión de RenoBo, empresa pública encargada del tema, pues se trata de una entidad especializada en este tipo de procesos y, por tanto, dotada de las herramientas técnicas y jurídicas requeridas para liderar un proyecto de tal complejidad, en donde uno de los aspectos críticos es la gestión predial, pero, además, la gestión para seducir a las empresas privadas para ser partícipes activas del proyecto.

No obstante, también se identifican aspectos que pueden considerarse cuestionables y que tienen que ver también con estos procesos de adquisición predial. Al respecto, se debe considerar que se trata de una zona que siempre se ha caracterizado por estar densamente ocupada y cuya tradición de titulación es igualmente difusa y compleja; por lo tanto, esta gestión tiende a ser lenta y conflictiva, generando además, resistencias por parte de los comerciantes y habitantes preexistentes que aquejan no percibir garantías suficiente en cuanto a sus derechos, pese a que la intervención misma prevé programas de gestión social que deberían atender estas inquietudes.

Esta gestión también se hace difícil debido a la aplicación de instrumentos como la expropiación por utilidad pública, que plantean el difícil desafío de garantizar un reasentamiento justo para esos ciudadanos que están siendo desplazados en virtud del logro de los objetivos del proyecto. En este sentido, es claro que un reto significativo lo supone la participación ciudadana efectiva y que aquí, como se lo describen las herramientas empleadas, no ha tenido la suficiente solidez como para garantizar que sea genuina y vinculante, pese a que, por lo menos en teoría, se cuenta con los mecanismos para garantizarlo dentro del marco definido para su realización.

Es así como en esta dimensión las fortalezas apuntan especialmente a la solidez jurídica y la capacidad de gestión, así como al liderazgo institucional, ofreciendo la oportunidad de contar con un marco legal favorable, sin embargo, también se evidencian debilidades como el impacto social de los desplazamientos generados, a la vez que amenazas como la dificultad de la plena erradicación de las dinámicas negativas que en el pasado llevaron a esta pieza de ciudad a su situación de degradación, especialmente porque no se abarca toda el área degradada dentro de su ejecución (sólo se interviene cerca del 50% de barrio), quedando latente, en todo caso, la posibilidad que resurjan esas problemáticas y, por tanto, se vuelvan a afectar los nuevos tejidos generados.

- **Sobre la dimensión medioambiental**

A partir de a la caracterización realizada mediante el modelo de análisis, en esta dimensión se debe subrayar que la intervención se enfoca en la mejora sustancial de la calidad ambiental urbana, lo supone mejores condiciones de salubridad en un sector históricamente afectado por problemáticas que lo han llevado a su deterioro. Esto incluye el mejoramiento de la infraestructura de servicios públicos, así como aquella destinada a la gestión de residuos y a la ampliación y fortalecimiento de las áreas verdes y del espacio público con el que se cuenta en la zona, además del que se adicionará mediante cada uno de los proyectos que conforman la intervención.

Por otro lado, dada su ubicación estratégica en el centro de la ciudad, la intervención también puede contribuir en cuanto a la reducción de la huella de carbono, mediante la densificación moderada que se propone, así como al fomento del transporte público y otros modos blandos de movilidad, como el peatonal y la movilidad ciclista. En conjunto, esto permite avanzar hacia una movilidad mucho más sostenible, favorecida por la proximidad propia de la condición de centralidad, que incluye una amplia y variada oferta de usos.

En ese contexto, se debe destacar el aumento y la cualificación de la estructura ecológica zonal y barrial, presente mediante el espacio público que se configura a través de nuevas plazas y zonas ajardinadas, así como la revitalización de las áreas ya existentes; lo anterior, en conjunto supone una mejora significativa en la calidad del paisaje, aportando también nuevas áreas de recreación, esparcimiento y preservación de la salud de los habitantes, lo cual está muy a tono muy a tono con las propuestas de Jan Gehl para ciudades más humanizadas.

Con respecto a los aspectos que pueden resultar cuestionables, en lo referido a esta dimensión se debe mencionar que la demolición de los tejidos urbanos y arquitectónicos preexistentes, así como la construcción masiva de los nuevos desarrollos, genera impactos que, aunque temporales, han afectado la calidad del aire, generando ruido y escombros durante el proceso. De igual forma, es previsible que se generará el efecto de isla de calor, debido a la densificación y a la presencia de una importante cantidad de superficies duras dentro del espacio público del proyecto, aunque se espera que las zonas verdes puedan mitigar significativamente este aspecto.

El modelo de análisis permite entonces subrayar como importantes fortalezas, la tendencia hacia procurar un diseño orientado a potenciar el componente ecológico, incorporando, por ejemplo, sistemas urbanos de drenaje sostenible, paneles solares, terrazas verdes y otros mecanismos, con lo cual se favorece la biodiversidad de la ciudad mediante sus componentes verdes. En este sentido, también se incorporan nuevos individuos arbóreos, diversificando la selección de especies y procurando en todo caso utilizar solamente vegetación nativa, de manera que se presenta allí la gran oportunidad de integrar ecológicamente todas las áreas verdes del contexto en una zona que tradicionalmente ha tenido baja calidad en ese sentido, pese a su proximidad con la reserva ecológica de los cerros orientales de la ciudad.

Por otro lado, se detectan como importantes amenazas la presencia de altos niveles de contaminación en el centro de la ciudad, por lo que se estima que es necesario generar

medidas adicionales para mitigar esta problemática en pro de mejorar realmente la calidad de vida urbana allí ofertada

- **Sobre la dimensión físico-espacial**

En lo referido a esta dimensión, a partir de la caracterización realizada mediante el modelo de análisis y las demás herramientas empleadas, se debe subrayar que la intervención se caracteriza en buena mediad por su enfoque orientado hacia la conservación y rehabilitación de elementos patrimoniales tales como las edificaciones que actualmente se están interviniendo, por ejemplo, para el proyecto denominado La Milla, concebida como un nuevo nodo cultural y de innovación para la ciudad, de manera que la intervención contribuye a preservar parte de su identidad y memoria, siendo este un aspecto fundamental para del Centro Histórico de la ciudad. Este aspecto ha sido de muy buen recibo por parte de la ciudadanía en general, como lo demuestra la masiva afluencia a los eventos que, incluso en medio de las obras, ya se han venido realizando exitosamente.

Otra característica bien definida de la intervención es que el nuevo tejido urbano y arquitectónico combina la incorporación de estos equipamientos relevantes a nivel metropolitano con la introducción de nuevas edificaciones de mediana altura y densidad, destinadas especialmente a la vivienda social, así como a viviendas para otros rangos de población de diversos ingresos económicos, con lo cual se promueve la diversificación de la oferta habitacional y la mezcla de usos comerciales y de servicios, fomentando su vitalidad y proximidad, tan deseables desde la perspectiva de la RUI.

En este mismo sentido, otra de las características que emergen mediante la caracterización de la intervención es que se busca la recuperación del del tejido urbano mediante la incorporación de espacio público de calidad, lo cual fomenta la apropiación ciudadana y favorece la seguridad, a la vez que la mejora en la conectividad y accesibilidad en este sector y su relacionamiento con el Centro Histórico y con otras piezas en proceso de recuperación tales como San Bernardo y el Corredor de la Calle 24, contemplando, por ejemplo, otras intervenciones complementarias como la revitalización de la plaza de Mercado de La Estanzuela y la articulación con el sistema de transporte de la ciudad, especialmente con la nueva línea del metro y la troncal de Transmilenio.

Como aspectos que se reconocen como cuestionables, en esta dimensión se debe mencionar, en todo caso que, pese al enfoque que busca preservar el patrimonio, también la alta densificación y los nuevos desarrollos pueden generar presiones adicionales al

tejido patrimonial de menor escala y cuya tipología arquitectónica tradicional contrasta con las edificaciones en mediana altura, cuyo carácter es más bien homogéneo y diferenciado respecto al carácter tradicional del centro de la ciudad.

En ese contexto, el modelo de análisis y las demás herramientas empleadas sugieren fortalezas significativas como la localización estratégica y la preservación del patrimonio, así como la mejora en términos de accesibilidad e incorporación de equipamientos, a lo que se suma la diversificación de usos, incorporando viviendas para distintos rangos de la población, teniendo como grandes oportunidades la necesidad de revitalización urbana y la alta demanda de espacios culturales públicos que tiene la ciudad. Sin embargo, también se perciben debilidades como la infraestructura y el tejido urbano y arquitectónico deteriorado históricamente y la imposibilidad de abarcar toda el área afectada por procesos de degradación, teniendo como amenaza la posibilidad de que esas dinámicas negativas que se quieren resolver vuelvan a resurgir en el tiempo.

- **Sobre la dimensión socioeconómica**

De acuerdo con la valoración realizada mediante el modelo de análisis, esta dimensión se constituye como uno de los pilares fundamentales de la intervención, pero al mismo tiempo supone uno de los desafíos más relevantes, puesto que la zona del Voto Nacional La Estanzuela se ha caracterizado históricamente por una alta mezcla de usos que incluyen especialmente usos residenciales y comerciales de carácter mar bien informal. En consecuencia, mediante la intervención se procura la formalización económica sin perder la diversificación que siempre ha tenido la zona, pero conciliando esta intención con la necesidad de ofertar nuevas viviendas masivamente, a la vez que atraer nuevas actividades comerciales y servicios formales que faciliten la adquisición de bienes y servicios. De igual forma, en lo referido al tema social, es claro que la intervención tiene dentro de sus objetivos mejorar las condiciones de habitabilidad, así como las de seguridad, para fomentar sosteniblemente la reactivación socioeconómica del sector.

Dentro de los aspectos destacados asociados a esta dimensión se debe mencionar entonces la diversificación en la oferta de vivienda incluyendo, vivienda social, lo cual fomenta la intención de diluir la desafortunada y muy posicionada tendencia a la segregación por estratificación socioeconómica, que ha lastrado la ciudad desde la colonia misma. Allí, un reto significativo será prevenir que se siga incrementando la gentrificación, que ya de por sí genera la demolición del barrio preexistente, lo cual puede ocurrir si se empiezan a incrementar de manera desproporcionada los costos de la vivienda, para compra o alquiler, así como los costos de adquisición de bienes y servicios.

Otro aspecto destacado propio de esta dimensión es la reactivación económica y social de equipamientos preexistentes de importante valor, tales como el Mercado de La Estanzuela que se puede constituir como un polo económico y un ancla social importante para la cohesión de los nuevos y los tradicionales habitantes.

Dentro de los aspectos que resultan cuestionables, desde la perspectiva de esta dimensión, se debe subrayar el riesgo de gentrificación que se suma al actual desplazamiento que ha ido generando el proyecto; esto puede representar una oportunidad interesante si se busca atender de manera estructural e integral, persuadiendo a los habitantes tradicionales que se ven desplazados para que se mantengan en este territorio, aprovechando las mejoras que la intervención trae consigo.

En este mismo sentido, existe el riesgo de impactar negativamente a la economía del sector que tradicionalmente se ha movido más bien en la informalidad, destacándose su intensa dinámica y rentabilidad, lo que les ha permitido a estas comunidades subsistir hasta ahora. En efecto, la formalización de estas dinámicas económicas presentes en el sector, que apuntan también a atraer nuevos comerciantes, puede desencadenar que los pequeños comerciantes y trabajadores informales allí presentes pierdan su modo de vida al no encontrar alternativas en esas nuevas dinámicas que se desea imponer.

Se debe mencionar que un desafío importante de la intervención lo supone la gestión social, necesaria para el acompañamiento de los residentes que deseen permanecer y para los nuevos habitantes, pero sobre todo para aquellos que deben reasentarse en otros sectores de la ciudad, pues es bien sabido que en este tipo de procesos la ciudad ha tenido dificultades tales como la insuficiencia administrativa para atender un universo sumamente complejo y heterogéneo de necesidades de cada uno de los pobladores, generando, en consecuencia, resistencias y conflictividad social que pueden significar palos en la rueda al momento de desarrollar el proyecto.

Dentro del componente social se deben subrayar también amenazas importantes como la posibilidad de que persista la presencia de crimen organizado o que resurja debido a la no intervención integral de toda la pieza constituida por el Voto Nacional, sin embargo, también se cuenta con la oportunidad de generar un ecosistema cultural y de desarrollo requerido para la ciudad, que se puede constituir como un motor económico y social creando nuevas oportunidades de empleo y emprendimiento. Se cuenta sin duda con varias fortalezas como la visión transformadora de los gestores del proyecto y de quienes se vienen sumando, tales como la fundación Gilberto Álzate Avendaño y la comunidad misma, que van generando atracción y dinamismo en un proceso paulatino pero

sostenido que permite visualizar que gran parte de los objetivos ambiciosos que se han trazado se pueden lograr en el mediano y largo plazo.

En conclusión, se puede afirmar que esta intervención (que incluye la construcción de equipamientos de importancia para toda la ciudad como el Bronx Distrito Creativo, el Centro de Talento Creativo y la Alcaldía de Los Mártires), representa una ambiciosa y compleja propuesta debido a la particular visión de integrar la revitalización del centro histórico, balanceando la conservación del patrimonio con la incorporación de un nuevo tejido de mayor densidad en el que predomina el uso de vivienda, pero en el que también están presentes múltiples usos favoreciendo la ciudad de proximidad vital y dinámica.

Dada su complejidad, el proyecto supone enfrentar desafíos en cada una de sus dimensiones pero en especial en la socioeconómica, pues se debe lograr balancear la necesidad de revitalizar este sector de la ciudad, para reincorporarlo a los tejidos tanto del centro histórico como del resto del territorio; esto, procurando garantizar la protección de los derechos de los habitantes y comerciantes preexistentes, a la vez que se conforma un nuevo tejido social, suficientemente cohesionado como para garantizar la sostenibilidad en el tiempo de los logros que se vayan alcanzando. Se puede decir que en términos de integralidad y sostenibilidad esta intervención supone aspectos de sumo interés, aunque son evidentes vacíos que generan un desbalance o desequilibrio entre las distintas dimensiones que deben estar allí presentes.

5.7. Resultados y discusión: Conjunto de Vivienda La Muralla (LMA)

Con el fin de facilitar la comprensión de los resultados correspondientes a este proyecto, es pertinente recordar que se ha definido como una intervención de revitalización urbana ejecutada bajo el Programa Municipal de Renovación Urbana, a través del Programa EMILIMA, en el cual se propuso el "Proyecto de renovación urbana de la manzana 'Rastro de San Francisco", que abarca el espacio que ocupa el proyecto, además de la intervención de los predios patrimoniales allí ubicados.

Se concibe con el fin de atender a las necesidades de las poblaciones de más bajos ingresos residentes en áreas deterioradas de la ciudad como, por ejemplo, las ubicadas dentro del Cercado de Lima, en el centro histórico, en asentamientos irregulares que requerían de mejoramiento integral; por tanto, el objetivo del proyecto fue atender a la problemática social y ambiental allí presente, logrando adicionalmente el aprovechamiento de su potencial urbanístico, además de apalancarse en la capacidad organizativa de la comunidad para mejorar su propio hábitat.

En efecto este proyecto que fue concluido en el año 2004 consistió en la construcción de un complejo habitacional de 71 unidades de vivienda en un área cercana a los 0,63 km^2, sobre un predio que albergaba vestigios de la antigua muralla del Cercado pero que se había configurado como un escenario de marginalidad, segregación, violencia y exclusión, que afectaba la calidad de vida de las familias que allí habitaban, pero además a los que habitaban, trabajaban o tenían sus negocios en su entorno, pese a estar inmersos en un sector de alto valor patrimonial y simbólico para la capital del Perú.

En ese contexto, se presentan a continuación los resultados de la implementación del modelo de análisis a esta intervención, así como también los análisis generados mediante las otras herramientas utilizadas de las cuales se deriva posteriormente la discusión y las conclusiones correspondientes.

5.7.1. Resultados de aplicación del modelo de análisis – La Muralla (LMA)

Dimensión	Escala	Aspecto		Unidad	Parámetro de referencia	Rango de evaluación / nivel cumplimiento	Conjunto de Vivienda La Muralla		
D. Político-normativa	MACRO	DPN-1	Política marco (Territorio)	Cuantitativo - Verificación Óptimo / Aceptable / Deficiente	Denominación y año de la Política de Ordenamiento del Territorial que lo enmarcó	Sit. óptima: Cuenta con Plan de Ordenamiento del Territorio reciente (2020 o más) que apunte a la sostenibilidad, integralidad y resiliencia y refiera la RUI Sit. aceptable: Cuenta con Plan de Ordenamiento el Territorio reciente (2020 o más) que apunte a la sostenibilidad, integralidad y resiliencia y refiera la RU Sit. deficiente: No se cuenta con Plan de Ordenamiento el Territorio reciente (2020 o más) que apunte a la sostenibilidad, integralidad y resiliencia	Cuenta con el Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima al 2040 (Municipalidad Metropolitana de Lima, 2021), en el cual se refieren de manera explícita a temáticas que apuntan a la sostenibilidad, integralidad y resiliencia urbana. En ella se reconocen rasgos propios de la conceptualización de la RU.	Aceptable	3,9
		DPN-2	Tipología de pieza de ciudad - definición normativa	Cuantitativo - Verificación Óptimo / Aceptable / Deficiente	Definición de la tipología de APDI de acuerdo con los planes de ordenamiento del territorio	Sit. óptima: Cuenta con una subdivisión que propicia una adecuada gobernanza promoviendo la participación democrática efectiva de los ciudadanos (elección por voto popular) Sit. aceptable: Cuenta con una subdivisión que propicia parcialmente una adecuada gobernanza promoviendo la participación democrática efectiva de los ciudadanos Sit. deficiente: No cuenta con una subdivisión que propicia una adecuada gobernanza promoviendo la participación democrática efectiva de los ciudadanos	La división político administrativa de LMA se estructura en dos niveles principales, por un lado, Lima Metropolitana que es la entidad mayor y abarca la ciudad de Lima en su totalidad, incluyendo Callao; y, por otro, los 43 distritos que conforman la mancomunidad, siendo autónomos en su ámbito local. Se eligen representantes por elección popular (democrático) en todos los niveles, por tanto, supone alta representatividad, sin embargo, se presentan cuestionamientos referidos a la transparencia y la participación real.	Óptimo	4,5
	MESO	DPN-3	Tratamiento definido	Cuantitativo - Verificación Óptimo / Aceptable / Deficiente	Tratamiento definido en los planes de planeación del territorio para intervenir el APD	Sit. óptima: Está plenamente definido un tipo de tratamiento urbanístico para el APDI, el cual sugiere elementos de la RUI Sit. aceptable: Está parcialmente definido un tipo de tratamiento urbanístico para el APDI, el cual sugiere elementos de la RUI Sit. deficiente: No definido un tipo de tratamiento urbanístico para el APDI, el cual sugiere elementos de la RUI	Intervención sobre inmuebles de propiedad Municipal declarados como Micro Zonas de Tratamiento con fines de renovación Urbana mediante D.A. Nº 161 del 20.09.03. Programa Municipal de Renovación Urbana	Óptimo	5,0
		DPN-4	Política específica APD o Instrumentos de gestión APD	Cualitativo - Percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Efectividad del instrumento normativo específico empleado en la intervención	Sit. óptima: el modelo de gestión ha garantizado el logro del objetivo macro de la intervención (RE) Sit. aceptable: el modelo de gestión ha garantizado parcialmente el logro del objetivo macro de la intervención (RE) Sit. deficiente: el modelo de gestión no ha garantizado el logro del objetivo macro de la intervención (RE)	Ley N° 27.972/2003, Ley de las Municipalidades, ARTÍCULO 73. MATERIAS DE COMPETENCIA MUNICIPA, 1.6. Renovación urbana - establecía mecanismos para la gestión municipal, incluyendo la promoción de programas de des tugurización y renovación urbana. Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aprobado mediante Decreto Supremo Nº 027-2003-VIVIENDA. Se contó particularmente con el Programa EMILIMA que permitió aunar esfuerzos entre gobierno local y comunidad.	Óptimo	4,5
	MICRO	DPN-5	Modelo de gestión y gobernanza	Cualitativo - Percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Una adecuada gobernanza está determinada por su nivel de transparencia, integridad, legalidad, políticas sólidas, participación ciudadana, rendición de cuentas y capacidad de respuesta.	Sit. óptima: gestión desde alianzas público-privadas en las que lidera el gobierno local - clara y eficiente regulación. Sit. aceptable: gestión desde colaboración público-privada y con niveles medios de regulación del gobierno local. Sit. deficiente: gestión desde privados con baja o nula participación del gobierno local.	Respaldados por la ley orgánica de la Municipalidad, se realizó el seguimiento y adquisición de predios, para la ejecución del proyecto. Ofrece una gestión desde alianzas público privadas (en particular con los vecinos en este caso) en las que lidera el gobierno local - clara y eficiente regulación.	Óptimo	4,5
		DPN-6	Participación ciudadana	Cualitativo - Percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Se evidencia participación “activa” e influyente de los ciudadanos, mediante diversos escenarios, promoviendo el fortalecimiento de la identidad de los barrios y las relaciones entre distintos actores del ámbito local	Sit. óptima: Se reconoce un alto nivel de participación, con alta influencia sobre las decisiones. Sit. aceptable: se reconoce un nivel de participación aceptable, con relativa influencia sobre las decisiones. Sit. deficiente: Baja participación de la ciudadanía en las decisiones.	Se realizo un censo poblacional de los predios a intervenir, otorgando un puntaje según antigüedad y nivel de pobreza; así se realizaron acuerdos con los moradores con mayor puntaje, donde se capacitó a los moradores en construcción con el fin de emplearlos en la ejecución del proyecto y crear un compromiso y vínculo directo con el proyecto. Se eligieron 71 familias con la máxima puntuación. Se reubicaron temporalmente las familias que residían en los predios a intervenir.	Óptimo	4,5
	PROMEDIO DE LA DIMENSIÓN						**ÓPTIMO**		**4,5**
D. Medioambiental	MACRO	DMA-1	Puesta en valor de elementos de la EE a nivel urbano	SIG + percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Se evidencia que la intervención se articula y armoniza con elementos de la EE urbana y contribuye a ponerlos en valor, mejorando las condiciones preexistentes.	Sit. óptima: La intervención se armoniza con elementos de la EE y los pone en valor Sit. aceptable: La intervención se armoniza parcialmente con elementos de la EE, os preserva sin mayor intervención Sit. deficiente: La intervención no se armoniza con elementos de la EE, los desconoce y oculta o elimina	Se realiza la recuperación del Parque La Muralla el cual es de carácter Metropolitano. EL proyecto se articula además con la posible intervención del Río Rímac.	Óptimo	4,5
		DMA-2	Proximidad con Estructura Ecológica Urbana	Distancia Óptimo / Aceptable / Deficiente	La agencia de gobierno británico Natural England recomienda que cualquier persona, donde quiera que viva, debe tener un espacio verde accesible de al menos 2 hectáreas de tamaño a no más de 300 metros de distancia desde su casa, esto es, a 5 minutos a pie. El European Common Indicador de la Unión Europea sugiere que esa distancia se aproxima a una caminata de 15 minutos. https://chequeado.com/el-explicador/la-oms-nunca-recomendo-cuantos-espacios-verdes-debe-tener-una-ciudad-cuanto-importa-la-cantidad-y-calidad-de-estos-en-buenos-aires/	Sit. óptima: La intervención ofrece un espacio de la EEU a 1 km o 15 min de caminata de distancia Sit. aceptable: La intervención ofrece un espacio de la EEU entre1 y 1,5 km o 30 min de caminata de distancia Sit. deficiente: La intervención ofrece un espacio de la EEU a más de 1,5 km o 30 min de caminata de distancia	El proyecto se encuentra próximo al Parque La Muralla y al Río Rímac que se encuentra en proceso de gestión del proyecto Río Verde (Cercado de Lima y Rímac) Reconfiguración de áreas ribereñas y reubicación de barrios para incorporar parques y nuevas vías	Óptimo	4,5

Dimensión	Escala	Aspecto		Unidad	Parámetro de referencia	Rango de evaluación / nivel cumplimiento	Conjunto de Vivienda La Muralla		
	MESO	DMA-3	Puesta en valor de elem. de la EE a nivel barrial	SIG + percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Se evidencia que la intervención se articula y armoniza con elementos de la EE barrial y contribuye a ponerlos en valor	Sit. óptima: La intervención se armoniza con elementos de la EE y los pone en valor Sit. aceptable: La intervención se armoniza parcialmente con elementos de la EE, los preserva sin mayor intervención Sit. deficiente: La intervención no se armoniza con elementos de la EE, los desconoce y oculta o elimina	A nivel barrial por su proximidad cuenta con el parque la Muralla y en el futuro con el Río Rímac	Óptimo	4,5
		DMA-4	Aporte a la restauración ecológica (Aten. C. climático / renaturalización)	SIG + percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Se evidencia que mediante la intervención se incorporaron equipamientos como centros ambientales y de gestión y consumo responsables, a la vez que se incrementó la presencia de áreas verdes e individuos arbóreos	Sit. óptima: La intervención contribuye significativamente a la rest. ecológica y a mitigar el cambio climático Sit. aceptable: La intervención contribuye débilmente a la rest. ecológica y a mitigar el cambio climático Sit. deficiente: La intervención no hace ninguna contribución a la rest. ecológica ni a mitigar el cambio climático	El proyecto contempla la articulación con la recuperación del parque La Muralla, lo que contribuye de manera importante al mejoramiento ecológico del entorno inmediato y Metropolitano	Óptimo	4,5
		DMA-5	Área Verde por habitante - AVUpc	m2 / habitante Óptimo / Aceptable / Deficiente	Parámetro internacional: 9 m2/habitante - Valor de referencia recomendado por OMS (ONU - hábitat 2015): AVUpc = TAVU/PUT. https://oab.ambientebogota.gov.co/superficie-de-rea-verde-por-habitante/#info	Sit. óptima: La intervención cumple con 9 m2/habitante o más Sit. aceptable: La intervención alcanza entre 6 y 8 m2/habitante Sit. deficiente: La intervención está por debajo de 5 m2/habitante	Se calcula un área aproximada de 816 m² entre 355 habitantes para un total de 2.29m²/habitante	Deficiente	1,0
		DMA-6	Árboles por habitante	Árboles / habitante Óptimo / Aceptable / Deficiente	Parámetro internacional: La Organización Mundial de la Salud (OMS) asegura que para una calidad de vida aceptable se requiere, al menos, un árbol por cada tres habitantes. https://elpais.com/elpais/2018/05/07/seres_urbanos/1525688899_487227.html#:~:text=La%20OMS%20ha%20asegurado%20que,de%20zona%20verde%20por%20habitante.	Sit. óptima: La intervención cumple con más de 1 árbol por cada 3 habitantes. Indicador mayor a 0.33 Sit. aceptable: La intervención cumple con 1 árbol por cada 3 habitantes. Indicador igual a 0.33 Sit. deficiente: La intervención cumple con menos de 1 árbol por cada 3 habitantes. Indicador menor a 0.33	Se calculan 18 árboles, lo que genera un indicador de 1 árbol por cada 20 habitantes. Indicador 0.05	Deficiente	2,0
		DMA-7	Calidad del aire	micrograms por m^3 Óptimo / Aceptable / Deficiente	Evalúa el impacto de la intervención en la mejora de la calidad del aire y la reducción de la contaminación. Unidad de medida: Concentración de partículas contaminantes (PM2.5) en microgramos por metro cúbico. Rango de evaluación: <10 µg/m³ (buena), 10-25 µg/m³ (moderada), >25 µg/m³ (mala)	Sit. óptima: 10 µg/m³ (buena) Sit. aceptable: 10-25 µg/m³ (moderada) Sit. deficiente: >25 µg/m³ (mala)	Los indicadores en 2025 Estación Santa Anita 182, se encuentran entre 41.30 µg/m³ y 131.92 µg/m³ PM2.5	Deficiente	1,0
		DMA-8	Proximidad con Estructura Ecológica barriales	Distancia Óptimo / Aceptable / Deficiente	Las zonas verdes urbanas se presentan como uno de los elementos con una mayor incidencia positiva para la mejora de la salud de la ciudadanía. *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*. La agencia de gobierno británico Natural England recomienda que cualquier persona, donde quiera que viva, debe tener un espacio verde accesible de al menos 2 hectáreas de tamaño a no más de 300 metros de distancia desde su casa, esto es, a 5 minutos a pie. El European Common Indicator de la Unión Europea sugiere que esa distancia se aproxima a una caminata de 15 minutos. https://chequeado.com/el-explicador/la-oms-nunca-recomendo-cuantos-espacios-verdes-debe-tener-una-ciudad-cuanto-importa-la-cantidad-y-calidad-de-estos-en-buenos-aires/	Sit. óptima: La intervención ofrece un espacio de la EEB a 0,3 km o 5 min de caminata de distancia Sit. aceptable: La intervención ofrece un espacio de la EEB entre 0,3 y 1 km o 10 min de caminata de distancia Sit. deficiente: La intervención ofrece un espacio de la EEU a más de 1 km o más de 10 min de caminata de distancia	El parque la Muralla y el futuro proyecto de Río Rímac se encuentran muy próximo al proyecto	Óptimo	4,5
	MICRO	DMA-9	Propicia uso de energías BA - Incorporación de energías renovables	Implementación o no Óptimo / Aceptable / Deficiente	El uso de energías bioamigables contribuye a mitigar la crisis ambiental global. Se consideran las intervenciones realizadas incluyen su uso, solventando parte de consumos requeridos de energía por parte de los habitantes. Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de RUI. (Hernández et al. 2015)	Sit. óptima: La intervención propende decididamente por la implementación de energías bioamigables Sit. aceptable: La intervención propende débilmente por la implementación de energías bioamigables Sit. deficiente: La intervención no incluye ningún recurso que propenda por la implementación de energías bioamigables	No se encuentra registro de uso de fuentes renovables de energía	Deficiente	1,0
		DMA-10	Conectividad de áreas verdes	SIG + percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Se evalúa la conectividad de las áreas verdes a través de corredores ecológicos y la integración con el tejido urbano (Benedict & McMahon, 2006).	Sit. óptima: Se evidencia alta conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos Sit. aceptable: Se evidencia relativa conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos Sit. deficiente: Se evidencia baja conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos	No hay una conectividad directa entre el proyecto La Muralla y el parque La Muralla pese a su proximidad.	Deficiente	1,0

Dimensión	Escala	Aspecto		Unidad	Parámetro de referencia	Rango de evaluación / nivel cumplimiento	Conjunto de Vivienda La Muralla		
		DMA-11	Aporte al metabolismo urbano mediante la inclusión de agricultura urbana y terrazas verdes	Implementación o no Óptimo / Aceptable / Deficiente	La intervención incluye equipamientos o espacios para la agricultura urbana y terrazas verdes. Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de RUI.(Hernández et al. 2015)	Sit. óptima: Se evidencia alta conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos Sit. aceptable: Se evidencia relativa conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos Sit. deficiente: Se evidencia baja conectividad de áreas verdes mediante corredores ecológicos claramente definidos	No hay registro de incorporación de huertas urbanas y/o terrazas verdes en el Proyecto La Muralla	Deficiente	1,0
		DMA-12	Diversidad de especies de individuos arbóreos y vegetación	Número de especies Óptimo / Aceptable / Deficiente	La calidad de la infraestructura verde está determinada en gran medida por la diversidad de especies, la salud de la vegetación y la funcionalidad de los espacios verdes (Nowak et al., 2002).	Sit. óptima: Se evidencia alta diversidad: 5 especies o más y uso del 60% de especies nativas Sit. aceptable: Se evidencia relativa diversidad: 3 especies o más y uso del 30% de especies nativas Sit. deficiente: Se evidencia baja diversidad: 1 especie o más y uso del 10% de especies nativas	Según el registro fotográfico se manejan dos especies arbóreas, una especie de jardinería y cobertura en césped	Deficiente	2,0
		DMA-13	Inclusión de sistemas de gestión y ahorro de agua	Implementación o no Óptimo / Aceptable / Deficiente	Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de RUI.(Hernández et al. 2015)	Sit. óptima: Se evidencia la inclusión se sistemas de gestión y ahorro de agua que aportan significativamente Sit. aceptable: Se evidencia la inclusión se sistemas de gestión y ahorro de agua que aportan relativamente Sit. deficiente: No se evidencia la inclusión se sistemas de gestión y ahorro de agua	No hay registro de la implementación de sistema de recolección agua lluvia, gestión de aguas grises o tratamiento de aguas residuales.	Deficiente	1,0
		PROMEDIO DE LA DIMENSIÓN					**DEFICIENTE**	**2,5**	
D. Físico-espacial	**MACRO**	DFE-1	Integración con S. de Movilidad de la ciudad (Proximidad)	Distancia Óptimo / Aceptable / Deficiente	Atendiendo a parámetros de ciudad de proximidad, la intervención propicia el uso de múltiples modos de movilidad, priorizando los menos o no contaminantes, por tanto, se evalúa el nivel de accesibilidad y conectividad del área con el resto de la ciudad a través de transporte público (European Commission, 2018).	Sit. óptima: Acceso a transporte público a 15 minutos o menos, caminando Sit. aceptable: Acceso a transporte público aceptable 15 a 30 minutos caminando Sit. deficiente: Acceso a transporte público débil 30 a 60 minutos caminando	Entre el acceso al proyecto y la parada de autobús más próxima (sobre Av. Abancay) hay una distancia de 450m (6 min caminando), Entre el acceso y la Estación de Tren Desamparados hay 66m (1 min caminando)	Óptimo	5,0
		DFE-2	Integración con el sistema de equipamientos urbanos	Distancia Óptimo / Aceptable / Deficiente	Atendiendo a parámetros de ciudad de proximidad, la intervención oferta proximidad a equipamientos básicos (trabajo, educación, salud, recreación, servicios sociales y ciudadanos, abasto, seguridad, etc.) (European Commission, 2018).	Sit. óptima: Acceso a equipamientos a 15 minutos o menos, caminando Sit. aceptable: Acceso a equipamientos a 15 a 30 minutos caminando Sit. deficiente: Acceso a equipamientos a 30 a 60 minutos caminando	La distancia a equipamientos de salud (Centro de salud) es de 600 m (8 min. caminando). La distancia a equipamiento de Abasto (Mercado Municipal Gran Mariscal Ramon Castilla) es de 900 m (13 min. caminando). La distancia a equipamiento de Educativo (Institución Educativa San José de Artesanos) es de 550 m (8 min. caminando).	Óptimo	5,0
		DFE-3	Aporte a la oferta de Vivienda Social	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Evaluar si la regeneración urbana ha resultado en viviendas asequibles para los residentes existentes y nuevos (Bramley et al., 2017).	Sit. óptima: Más de 30% de VS Sit. aceptable: Entre el 15 y el 30% de VS Sit. deficiente: Menos del 15% de VS	El 100% de las 71 unidades de vivienda fueron destinadas para los moradores de los predios existentes teniendo en cuenta el nivel de pobreza.	Óptimo	5,0
		DFE-4	Cantidad de Espacio Público por habitante (m2 / Habitante)	m²/hab Óptimo / Aceptable / Deficiente	Mide el aumento de espacios verdes y su contribución a la mejora del entorno urbano.	Sit. óptima: >10 m²/hab Sit. aceptable: 5-10 m²/hab Sit. deficiente: <5 m²/hab	Se calcula un área aproximada de 972 m² de espacio público (areas de circulación y encuentro) entre 355 habitantes para un total de 2.73 m²/habitante.	Deficiente	2,5
		DFE-5	Espacio público en relación con el total de espacio libre	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	La relación entre el espacio público como lugar de las interacciones sociales y el espacio libre (aquel no ocupado por edificaciones) es esencial para comprender las dinámicas de un entorno. Entre dos áreas con la misma cantidad de espacio libre, aquella con un mayor porcentaje de espacio público otorga a sus usuarios y usuarias una mayor cohesión social. Ciudad y territorio en regeneración: *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*	Sit. óptima: Más de 50% del total no construido Sit. aceptable: El 50% del total no construido Sit. deficiente: Menos del 50% del total no construido	El área libre aproximada de 1788 m² frente a área de espacio público (circulaciones y encuentro) 972m² esta última corresponde al 54%	Óptimo	5,0
		DFE-6	Relación de superficie Ha (Hectáreas) de la intervención vs APD total	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Tamaño en hectáreas de la intervención vs tamaño de APD que afecta	Sit. óptima: Más de 75% Sit. aceptable: Entre el 50 y el 75% Sit. deficiente: Menos del 50%	En el centro histórico de Lima 1325 inmuebles se han identificado como micro zonas en necesidad de renovación urbana. El proyecto intervino 7 inmuebles en la manzana 050773, lo que representa menos del 1% del área a intervenir total. Sin embargo, dentro de esta manzana logra una recuperación del 100% del área degradada	Óptimo	5,0

Dimensión	Escala	Aspecto		Unidad	Parámetro de referencia	Rango de evaluación / nivel cumplimiento	Conjunto de Vivienda La Muralla		
	MESO	DFE-7	Diversidad de usos (Proximidad)	Diversidad de la oferta Óptimo / Aceptable / Deficiente	Equilibrio entre actividad económica y residencial. Promover entornos urbanos densos y multifuncionales es una de las claves para mejorar el dinamismo económico del entorno. *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE* Aporte de la intervención en cuanto a la presencia de múltiples usos (proximidad). Atendiendo a parámetros de ciudad de proximidad, la intervención oferta proximidad a equipamientos básicos (trabajo, educación, salud, recreación, servicios sociales y ciudadanos, abasto, seguridad, etc.) (European Commission, 2018).	Sit. óptima: Ofrece acceso a más de 75% de tipologías de usos Sit. aceptable: Ofrece acceso a entre el 50 y el 75% de tipologías de usos Sit. deficiente: Ofrece acceso a menos del 50% de tipologías de usos	El proyecto contempla uso residencial y comercial (Restaurante). Sin embargo, el enclave donde se localiza ofrece diversidad amplia de usos complementarios que se tiene en cuenta aquí.	Óptimo	5,0
		DFE-8	Calidad del S. de Espacio Público	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Cumple con parámetros de Jan Gehl. 12 criterios de calidad: Protección, confort y placer. Funcionalidad: Evaluar si los espacios públicos cumplen con las necesidades de los usuarios, incluyendo áreas de descanso, juegos, deporte y encuentro social (Gehl, 2010). Estética: Valorar la calidad del diseño urbano, incluyendo la integración de elementos naturales, el mobiliario urbano y la armonía visual.	Sit. óptima: Cumple con más de 75% de criterios Sit. aceptable: Cumple con entre el 50 y el 75% de criterios Sit. deficiente: Cumple con menos del 50% de criterios	El proyecto cuenta con áreas de descanso y encuentro social, frente a juegos y deportes es deficiente.	Aceptable	3,5
		DFE-9	Superficie destinada a la movilidad peatonal	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Conocer las dinámicas de desplazamiento de la movilidad sostenible permite establecer estrategias de mejora que ayuden a insertar las áreas de intervención en un sistema de infraestructuras que otorgue una diversidad de métodos de transporte sostenible. *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE* https://issuu.com/simborth/docs/nacto_manual_issu https://nacto.org/	Sit. óptima: más de 50% del área destinada a EP + Vías Sit. aceptable: entre el 30 y el 50% del área destinada a EP + Vías Sit. deficiente: menos del 30% del área destinada a EP + Vías	El área aproximada de espacio público es de 972m² de la cual está destinada para el tránsito peatonal 682 m², 70%	Óptimo	5,0
		DFE-10	Superficie destinada a la movilidad ciclista	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Conocer las dinámicas de desplazamiento de la movilidad sostenible permite establecer estrategias de mejora que ayuden a insertar las áreas de intervención en un sistema de infraestructuras que otorgue una diversidad de métodos de transporte sostenible. *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*	Sit. óptima: Más del 10% del área destinada a EP + Vías Sit. aceptable: entre el 5 y el 10% del área destinada a EP + Vías Sit. deficiente: menos del 5% del área destinada a EP + Vías	Dentro del proyecto no hay áreas destinadas específicamente a tránsito de bicicletas (Esto teniendo en cuenta las dimensiones del proyecto). Tampoco se identifica red de ciclo infraestructura en la zona aledaña, pese a la presencia del Parque La Muralla. De ejecutarse el proyecto del Río este indicador cambiará significativamente.	Deficiente	1,0
		DFE-11	Superficie destinada a la movilidad vehicular - Transporte público	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Conocer las dinámicas de desplazamiento de la movilidad sostenible permite establecer estrategias de mejora que ayuden a insertar las áreas de intervención en un sistema de infraestructuras que otorgue una diversidad de métodos de transporte sostenible. *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*	Sit. óptima: más de 60% del área destinada a Vías Sit. aceptable: entre el 30 y el 60% del área destinada a Vías Sit. deficiente: menos del 30% del área destinada a Vías	Dentro del proyecto no hay áreas destinadas a tránsito de transporte público (Esto teniendo en cuenta las dimensiones del proyecto), sin embargo, en el entono se cuenta con una red suficiente que conecta con la ciudad.	Óptimo	5,0
		DFE-12	Superficie destinada a la movilidad vehicular - Transporte privado	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Conocer las dinámicas de desplazamiento de la movilidad sostenible permite establecer estrategias de mejora que ayuden a insertar las áreas de intervención en un sistema de infraestructuras que otorgue una diversidad de métodos de transporte sostenible. *Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*	Sit. óptima: menos de 30% del área destinada a Vías Sit. aceptable: entre el 30 y el 50% del área destinada a Vías Sit. deficiente: más del 30% del área destinada a Vías	Dentro del proyecto no hay áreas destinadas a tránsito de transporte privado (Esto teniendo en cuenta las dimensiones del proyecto), sin embargo, en el entorno se cuenta con una red propia del casco histórico que prioriza el uso para el peatón, aunque se configura en un 50% peatonal y 50% peatonal con uso restringido para vehículos.	Óptimo	4,0
	MICRO	DFE-13	Accesibilidad universal del espacio público	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Evaluar el porcentaje de adaptación del espacio público para garantizar la inclusión y la accesibilidad universal. Porcentaje de calles accesibles para personas con movilidad reducida. (NACTO sirve como referencia) Evaluar la facilidad de acceso para personas con movilidad reducida, incluyendo rampas, ascensores, señalización adecuada y espacios amplios (Carmona & Allen, 2018).	Sit. óptima: >80% del EP destinado a EP + Vías Sit. aceptable: 50-80% del EP destinado a EP + Vías Sit. deficiente: <50% del EP destinado a EP + Vías	El proyecto cuenta con una rampa que permite la accesibilidad universal del primer nivel con el segundo nivel, no así con los demás niveles del proyecto.	Deficiente	2,0
		DFE-14	Calidad de la Vivienda	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Adecuación: Evaluar si las viviendas cumplen con los estándares de habitabilidad, incluyendo tamaño, condiciones estructurales, acceso a servicios básicos y confort térmico (UN-Hábitat, 2016).	Sit. óptima: Cumple con más de 90% de criterios Sit. aceptable: Cumple con entre el 75 y el 90% de criterios Sit. deficiente: Cumple con menos del 75% de criterios	Las dimensiones, acceso a servicios, condiciones estructurales y habitabilidad están garantizadas, en cuanto a confort térmico no hay datos.	Óptimo	4,0
		DFE-15	Diversidad tipológica de las edificaciones	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	*Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de RUI* (Hernández et al. 2015)	Sit. óptima: Presenta más de 5 tipologías de edificaciones Sit. aceptable: Presenta entre 3 y 5 tipologías de edificaciones Sit. deficiente: Presenta menos de 2 tipologías de edificaciones	Se incorporan dos tipologías (Doble crujía y crujía sencilla). Adicionalmente se armoniza con el entorno de casco histórico en cuanto a su tipología edificatoria.	Óptimo	4,0

Dimensión	Escala	Aspecto		Unidad	Parámetro de referencia	Rango de evaluación / nivel cumplimiento	Conjunto de Vivienda La Muralla		
		DFE-16	Diversidad de la oferta de Vivienda	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Fomentar la diversidad de tipologías de vivienda para atender las necesidades de diferentes grupos sociales (Duclos & Aravena, 2019).	Sit. óptima: Presenta oferta para más de 5 tipologías de familias por ingresos económicos Sit. aceptable: Presenta oferta para entre 3 y 5 tipologías de familias por ingresos económicos Sit. deficiente: Presenta para menos de 3 tipologías de familias por ingresos económicos	Se encuentran dos tipologías de vivienda (Dúplex de 82m² y Tríplex de 93.60 m²), destinadas específicamente a los residentes preexistentes, todos de ingresos bajo y medio bajo.	Deficiente	2,0
		DFE-17	Preservación del Patrimonio Construido	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	"Mantenimiento, uso y conservación activa del patrimonio y los valores culturales y naturales, entendidos en un sentido amplio". Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de regeneración urbana integrada (Hernández et al., 2015).	Sit. óptima: >80% del patrimonio preexistente Sit. aceptable: 50-80% del patrimonio preexistente Sit. deficiente: <50% del patrimonio preexistente	Dentro del alcance se han recuperado los frentes de la Casa Bodega y Cuadra, Casa del balcón Ecléctico, Casa Mendoza, Casa de las Trece Puertas, Casa del Rastro. Que representa aproximadamente 30% de la Manzana 050773	Óptimo	4,5
	PROMEDIO DE LA DIMENSIÓN						**ÓPTIMO**	**4,0**	
D. Socioeconómica	**MACRO**	DSE-1	Densidad poblacional - Apuesta por la ciudad compacta vs ciudad dispersa	Hab / Hect. Óptimo / Aceptable / Deficiente	Apuntando a una ciudad compacta (en oposición a la extensa), la intervención debería propender por optimizar la densidad de la población, de manera mesurada. En consecuencia, se evalúa la relación de la densidad poblacional de la ciudad vs. la de la pieza de ciudad (Density, Mozas & Fernández, 2006)	Sit. óptima: Se logra densidad media entre 100 a 200 viv/Hct Sit. aceptable: Densidad baja entre 50 y 100 viv /Hct o alta entre 200 y 300 viv/Hct Sit. deficiente: Densidad muy baja menos de 50 viv /Hct o muy alta más de 300 viv/Hct	El proyecto contempla 355 habitantes en 6290.59 m² (56.438 h/km²) . Densidad de 188 Viv/Hect. Aumentando de manera considerable la densidad de población.	Óptimo	5,0
		DSE-2	Mitigación de la gentrificación (% de habitantes iniciales que perduraron)	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	La intervención se entiende como integral en tanto evitó la gentrificación. Se puede evaluar determinando el % de habitantes que prevalecieron en el APDI luego de la intervención	Sit. óptima: >80% de habitantes que perduraron Sit. aceptable: 50-80% de habitantes que perduraron Sit. deficiente: <50% de habitantes que perduraron	Se infiere que en el predio vivían aproximadamente 100 familias de la cuales se quedan en el proyecto 71 familias, el 70% de los habitantes originales, Mientras la población restante fue asignada a otros proyectos.	Aceptable	3,5
		DSE-3	Mercado (Oferta - demanda)	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	La intervención se entiende como integral en tanto regula la oferta y demanda de vivienda evitando la gentrificación y atrayendo nueva población, incluyendo vivienda social	Sit. óptima: O / D regulada por el gobierno local evitando gentrificación, atrayendo nueva población e incluyendo VS Sit. aceptable: O / D regulada por el libre mercado, pero con oferta de vivienda protegida o preferente (VS y Res. originales) Sit. deficiente: O / D regulada únicamente por el libre mercado	La asignación de las unidades de vivienda fue totalmente controlada por la municipalidad como vivienda social.	Óptimo	5,0
	MESO	DSE-4	Valor del suelo	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Refleja el impacto del proyecto en la valorización de las propiedades y el atractivo de la zona.	Sit. óptima: Incrementó el valor del suelo de manera racional, asimilándolo con el del tejido urbano contiguo. Sit. aceptable; Incrementó el valor de suelo ligeramente por encima del tejido urbano contiguo entre un 10 y un 30%. Sit. deficiente: Incrementó el valor de suelo exageradamente por encima del tejido urbano contiguo más de un 30%.	El valor del suelo no se incrementó de manera importante ya que el proyecto en su totalidad se manejó como vivienda social y accesible económicamente ($10.000 US por unidad de vivienda). Se debe tener en cuenta que los predios aledaños son de interés cultural y patrimonial.	Óptimo	5,0
		DSE-5	Número de nuevas empresas o negocios	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Indica la capacidad del proyecto para atraer inversión y generar actividad económica	Sit. óptima: Incrementó el número de negocios, asimilándolo con el del tejido urbano contiguo. Sit. aceptable; Incrementó el número de negocios, ligeramente por encima o por debajo del tejido urbano contiguo entre un 10 y un 30%. Sit. deficiente: Incrementó el número de negocios exageradamente por encima del tejido urbano contiguo más de un 30% o muy por debajo, incluso disminuyéndolo.	El proyecto contempla tres locales comerciales nuevos que antes no existían. Promueve la sustitución de economías ilegales por mejora significativa en calidad de vida, aspecto muy valorado por los habitantes.	Óptimo	4,0
		DSE-6	Percepción de seguridad	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Medir la percepción de seguridad a través de encuestas y datos de criminalidad, así como la iluminación, visibilidad y diseño urbano que contribuyen a la seguridad (Jacobs, 1961).	Sit. óptima: Cifras de inseguridad por debajo de la media de la ciudad o del del tejido urbano contiguo. Sit. aceptable: Cifras de inseguridad cercanas a la media de la ciudad o del del tejido urbano contiguo. entre un 10 y un 30%. Sit. deficiente: Cifras de inseguridad por encima de la media de la ciudad o del del tejido urbano contiguo más de un 30%.	Si bien la precepción de seguridad en Lima se encuentra que entre el 79.2% y 90% dicen sentirse inseguros, el proyecto contribuyo a de manera importante ya que antes de la intervención era catalogado como guarida de ladrones y foco de prostitución, después de la intervención esta percepción del entorno inmediato cambio.	Óptimo	5,0
	MICRO	DSE-7	Participación ciudadana - Implementación de propuestas ciudadanas	Percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Percepción de nivel de participación por parte de la ciudadanía e incidencia de esta en la toma de decisiones finales, mediante reuniones y consultas públicas.	Sit. óptima: Percepción de alta participación e incidencia Sit. aceptable: Percepción de aceptable participación e incidencia Sit. deficiente: Percepción de baja participación e incidencia	Los habitantes iniciales del predio participaron en su construcción, luego de una capacitación, garantizando la participación directa y la apropiación del proyecto por parte de sus habitantes.	Óptimo	5,0
		DSE-8	Índice de cohesión social	Percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Mide el grado de integración y participación de los residentes en la vida comunitaria.	Sit. óptima: Percepción de alta participación e incidencia Sit. aceptable: Percepción de aceptable participación e incidencia Sit. deficiente: Percepción de baja participación e incidencia	La participación de los habitantes en su construcción generó la apropiación directa hacia el proyecto.	Óptimo	5,0
	PROMEDIO DE LA DIMENSIÓN						**ÓPTIMO**	**4,7**	
PROMEDIO DE LAS 4 DIMENSIONES DEL APDI							**ACEPTABLE**	**3,9**	

Tabla 49. Resultados de aplicación del modelo de análisis – La Muralla.
Fuente: Elaboración propia a partir de múltiples fuentes.

- **Sobre los resultados del modelo en el caso de La Muralla (LMA)**

Sobre los resultados obtenidos mediante el modelo de análisis para la **dimensión político normativa**, debe subrayarse que se trata de uno de los intervenciones mejor valoradas dentro de las estudiadas, consiguiendo una valoración de 4.5, lo que se ubica en la categoría de óptimo, destacándose la política marco constituida a partir del Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima – 2040, en el cual se hace referencia explícita a temáticas que apuntan a la sostenibilidad, la integralidad y la resiliencia urbana, por tanto, son reconocibles en ella rasgos propios de la conceptualización propia de la regeneración urbana.

Por otro lado, se destaca en este proyecto la muy influyente participación ciudadana que en este caso es absolutamente protagónica, en tanto que supuso incluso ser actores activos en todas las etapas del proyecto, pero especialmente en la construcción que fue ejecutada por la misma comunidad. Sin duda un ejemplo significativo para este tipo de intervenciones en todo el contexto latinoamericano pues rescata la capacidad de hacer con las manos propias, muy del carácter de su gente, acudiendo al ingenio, la resiliencia y el rápido aprendizaje que emerge ante situaciones dificultosas como las que enfrentaban los habitantes de lo que hoy es el Conjunto de vivienda La Muralla.

En lo referido a la **dimensión medioambiental**, particularmente en la escala Macro, la intervención consigue igualmente una valoración alta, pero se debe aclarar que obedece al esfuerzo por articularse con el parque La Muralla, de carácter Metropolitano, a la vez que al hecho de posibilitar la articulación con la posible ejecución del proyecto Río Verde a lo largo de la Ribera del Río Rímac. En conjunto, este entramado tiene el potencial de poner en valor los elementos de la estructura ecológica principal urbana y barrial, contribuyendo además a su aprovechamiento tanto ecológico como recreativo y ambiental, por su condición de proximidad con el centro histórico de Lima.

Sin embargo, en esta dimensión los aspectos que resultan valorados en el nivel deficiente corresponden a temas como el área verde por habitante y de árboles por habitante, así como a los indicadores de calidad del aire; aspectos que suponen aún un reto significativo en el que actuaciones estructuradas, más allá de los predios intervenidos, pueden resultar favorecidos por la articulación con proyectos como el del Río Rímac o el del parque La Muralla. En la escala micro también se recibe una valoración que no es tan favorable pues no es evidente en la documentación recabada, ni tampoco refieren los entrevistados para esta investigación, asuntos como la incorporación de energía

renovables o el aporte al metabolismo urbano mediante la inclusión de agricultura urbana o en terrazas.

Tampoco, pese a la proximidad del parque de La Muralla, hay una evidente conexión ecológica que aproveche de manera mucho más contundente las posibilidades que la cercanía entre una y otra cuestión ofrece. En sumatoria, en la dimensión medioambiental la valoración definitiva de los 13 aspectos evaluados se valora con 2.5 quedando en la categoría de deficiente, siendo castigada particularmente por la escasa incorporación de los últimos elementos mencionados, además de la débil evidencia de diversidad en especies de individuos arbóreos y de vegetación, además de la no inclusión de sistemas de gestión y ahorro de agua y energía.

En cuanto la **dimensión físico-espacial**, sin duda la proximidad es el rasgo que mejor se valora en esta intervención, aprovechando al máximo su condición de pieza pericentral incorporada dentro del antiguo Cercado de Lima, lo cual favorece la integración con el sistema de movilidad y el sistema de equipamientos de la ciudad, abundante en oferta y diversidad.

Por otro lado, sin duda el aspecto en el que el proyecto se destaca es en su poderosa apuesta por la vivienda realmente social, puesto que las 71 unidades producidas fueron adjudicadas por derecho propio a los habitantes, al ser partícipes principales en su construcción, de manera que los moradores originales del predio, resultaron altamente beneficiados pues sus condiciones económicas, con mucha dificultad, les hubieran permitido adquirir tal nivel de calidad de vida en las condiciones convencionales del mercado.

En esta dimensión también se valoran muy bien otros aspectos como la reconfiguración del sistema vial que, aunque exterior al conjunto de vivienda mismo, se caracteriza al estar en el Cercado de Lima - Centro Histórico por priorizar la movilidad peatonal con vías que tienen algún nivel de uso vehicular restringido pero que están más pensadas para caminar disfrutando de este tejido patrimonial. El proyecto también es muy bien evaluado en esta dimensión precisamente gracias a su aporte a la preservación del patrimonio construido, no solo porque el proyecto se integra armónicamente con su contexto en el casco histórico, sino porque dentro de su alcance se han recuperado los frentes de las casas patrimoniales existentes en la misma manzana representando aproximadamente el 30% de su conjunto.

Sin embargo, en esta dimensión no son bien evaluados aspectos como la cantidad de espacio público por habitante y la superficie destinada a la movilidad ciclista, así como la

débil garantía de accesibilidad universal del espacio público que solo permite el acceso libre y directo a través de una rampa peatonal del primer al segundo nivel, pero no con los demás niveles del proyecto. En sumatoria esta dimensión recibe una valoración de 4.0 quedando aún en la categoría de óptimo.

La dimensión en la cual el proyecto se destaca más es, sin duda, la **socioeconómica** en donde los 8 aspectos evaluados reciben una valoración alta, teniendo como único aspecto de menor valoración la insuficiente mitigación de la gentrificación generada, pues no fue posible que las 100 familias que vivían originalmente en el predio quedarán incluidas. En este sentido, esta dimensión muestra interesantes ejemplos en temas como la apuesta por la ciudad compacta, la regulación del mercado del suelo y de las viviendas, así como la atracción de nuevas empresas o negocios que, gracias al proyecto recuperaron la confianza y lo consideran un actor positivo para sus dinámicas comerciales, mejorando también en asuntos como la percepción de seguridad.

También suma puntos favorables lo referido anteriormente respecto a la relevante participación de la comunidad, cuyos aportes fueron claramente articuladas en el proyecto, generando una alta apropiación y fortaleciendo significativamente el índice de cohesión social. En consecuencia, en esta dimensión la valoración es de 4.7 quedando en el umbral de lo óptimo.

En la sumatoria total de los aspectos considerados en el modelo de análisis mediante estas 4 dimensiones, (ver figura 64), el proyecto consigue una valoración de 3.9 ubicándose en el umbral de aceptable, siendo afectada fundamentalmente por los aspectos relativos a la dimensión medioambiental, pero destacándose en las demás dimensiones con las notas más altas de la valoración de los estudios de caso considerados en la presente investigación

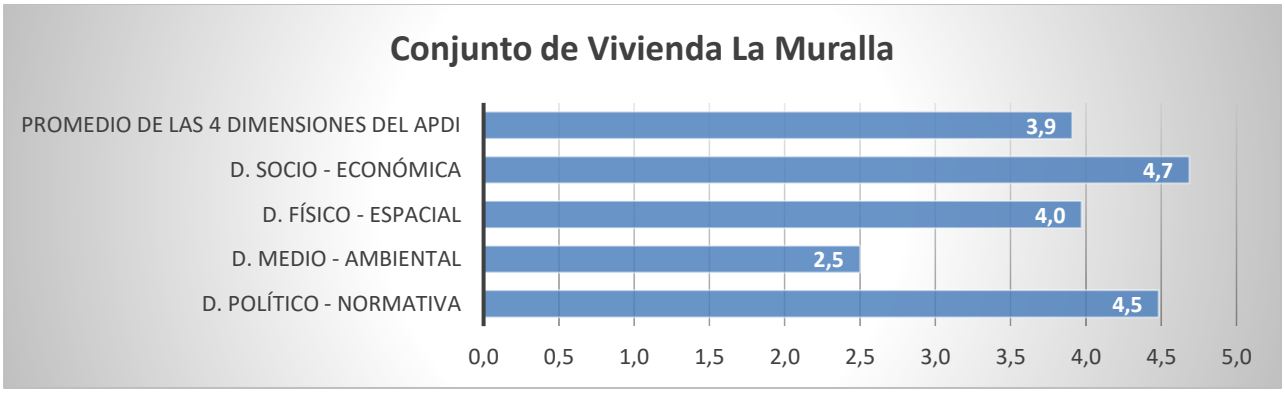


Figura 64. Síntesis de los resultados del modelo de análisis para La Muralla.
Fuente: Elaboración propia a partir del modelo de análisis

5.7.2. Matriz DAFO por dimensiones – La Muralla (LMA)

Dimensiones	**Debilidades (D)**	**Oportunidades (O)**	**Fortalezas (F)**	**Amenazas (A)**
D. Político - Normativa	**Desafío en la retención y reubicación de la población original:** Aunque el 70% de las familias originales permanecieron en el proyecto, el reasentamiento temporal puede haber generado desafíos de cohesión social y posibles fricciones iniciales.	**Marco legal e institucional favorable:** El proyecto contó con el respaldo de la Ley N° 27.972/2003 (Ley de las Municipalidades) y el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano (D.S. Nº 027-2003-VIVIENDA), normativas que facultan a las municipalidades para programas de renovación urbana. Fue impulsado por la Municipalidad Metropolitana de Lima a través del Programa Municipal de Renovación Urbana (PRORRUA).	**Proceso de asignación de viviendas transparente:** La asignación de unidades de vivienda se realizó mediante un censo poblacional con puntaje por antigüedad y nivel de pobreza, eligiendo a las 71 familias con la máxima puntuación, lo que asegura un procedimiento estructurado y equitativo.	**Limitado impacto a gran escala en la renovación urbana:** A pesar de su éxito, la intervención en solo 7 inmuebles de la Manzana 050773 representa menos del 1% de los 1325 inmuebles identificados con necesidad de renovación en el Centro Histórico de Lima, lo que indica un desafío significativo para la escalabilidad del modelo a nivel metropolitano. **Posibles cambios en políticas públicas:** Futuros cambios en las prioridades o el apoyo de la Municipalidad o entidades colaboradoras podrían afectar la continuidad o replicabilidad de programas similares.
D. Medio - Ambiental	**Insuficiencias en sostenibilidad ambiental activa:** No se registra la implementación de fuentes renovables de energía, sistemas de recolección de agua pluvial, gestión de aguas grises o tratamiento de aguas residuales. Además, no hay registro de huertas urbanas o terrazas verdes, a pesar de que la idea de "vivienda productiva" lo contemplaba inicialmente. **Limitada biodiversidad de especies vegetales:** Según el registro fotográfico, se manejan solo dos especies arbóreas, una especie de jardinería y cobertura en césped, lo que limita la diversidad botánica dentro del conjunto.	**Potencial de integración con el Parque La Muralla:** La proximidad al Parque La Muralla y al Río Rímac ofrece un potencial no explotado para una mayor integración urbana y ambiental que podría mejorar significativamente la calidad de vida de los residentes.	**Recuperación y valorización del entorno natural:** El proyecto incluyó la recuperación del Parque La Muralla, un espacio metropolitano clave, lo que contribuye significativamente al mejoramiento ecológico del entorno inmediato.	**Contaminación del aire regional:** La alta concentración de PM2.5 registrada en la Estación Santa Anita en 2025 representa una amenaza significativa para la salud respiratoria de los habitantes del conjunto y del área circundante.
D. Físico - Espacial	**Limitaciones en accesibilidad universal y recreación:** A pesar de una rampa entre los dos primeros niveles, la accesibilidad universal no se extiende a todos los niveles del proyecto. Las áreas comunes son deficientes en espacios específicos para juegos y deportes. **Falta de infraestructura para transporte no motorizado/público interno:** Dada las dimensiones del proyecto, no hay áreas destinadas al tránsito de bicicletas, transporte público o privado dentro del conjunto.	**Ubicación estratégica en el Centro Histórico:** Estar en el Centro Histórico de Lima proporciona una ubicación céntrica e histórica con una excelente conectividad a la red urbana existente, además de permitir la integración morfológica y espacial con la trama histórica de la ciudad.	**Diseño arquitectónico flexible y adaptado:** Las 71 unidades habitacionales (dúplex de 82m^2 y tríplex de 93.60m^2) cuentan con diseños de planta flexible que se adaptan a la diversidad familiar, incorporando dos tipologías de construcción (doble crujía y crujía sencilla). **Espacios comunes que promueven la interacción:** El conjunto posee un anfiteatro, una sala de usos múltiples y urbanización interior peatonal con 972 m^2 de espacio público, de los cuales el 70% (682 m^2) está destinado a tránsito peatonal, fomentando el encuentro social. **Conectividad a equipamientos esenciales:** El proyecto goza de excelente proximidad a servicios clave: paradas de autobús (450m), estación de tren (66m), centro de salud (600m), mercado (900m) e institución educativa (550m), todos accesibles a pie.	**Riesgos asociados a la ubicación en zona sísmica:** El Centro Histórico de Lima, como gran parte de Perú, está expuesto a la amenaza de terremotos, lo que podría afectar la infraestructura y la seguridad del conjunto, requiriendo un constante monitoreo y mantenimiento.
D. Socio - Económica	**Ausencia de datos sobre el impacto económico a largo plazo:** Aunque se promovió la "vivienda productiva" y la generación de microempresas, no se identifican mecanismos de seguimiento o apoyo para la sostenibilidad económica de estas iniciativas a largo plazo, ni su impacto real en la reducción de la pobreza.	**Modelo replicable para desarrollo urbano y social:** El éxito del Conjunto Residencial La Muralla es un modelo replicable de desarrollo urbano y social, demostrando la viabilidad de la vivienda productiva y la participación comunitaria para otras zonas deterioradas en Lima y otras ciudades. **Potencial turístico y cultural:** La ubicación en el Centro Histórico de Lima, un Patrimonio de la Humanidad, genera oportunidades de negocio y valorización del área y sus servicios comerciales.	**Participación activa y empoderamiento comunitario:** Los residentes se involucraron directamente en la construcción de sus viviendas tras recibir capacitación, lo que no solo redujo costos, sino que también fomentó un fuerte sentido de pertenencia, generó habilidades transferibles y activó la creación de microempresas ("vivienda productiva"). **Financiamiento accesible y modelo de vivienda social:** FOMUR cubrió el costo total de construcción por unidad habitacional ($10,000 USD) y garantizó el crédito de la Caja Metropolitana de Lima, haciendo la vivienda digna económicamente accesible para las familias de bajos recursos. **Mejora en la calidad de vida y seguridad:** El proyecto brindó hogares dignos, mejoró sustancialmente las condiciones de vida de las familias y transformó positivamente la percepción de seguridad en una zona que antes era un foco de informalidad y delincuencia.	**Presión del valor inmobiliario circundante:** Aunque el valor del suelo no se incrementó dentro del proyecto (al ser vivienda social), los predios aledaños, al ser de interés cultural y patrimonial, podrían experimentar una revalorización que dificulte futuras intervenciones similares o incremente el costo de vida en el área a largo plazo.

Tabla 50. Matriz DAFO por dimensiones – La Muralla.
Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados del modelo de análisis

5.7.4. Estrategias FO – DO – FA – DA – La Muralla (LMA)

FO (Fortalezas-Oportunidades)	DO (Debilidades-Oportunidades)	FA (Fortalezas-Amenazas)	DA (Debilidades-Amenazas)
Consolidar el modelo de asignación transparente como estándar: Aprovechar el respaldo legal (Ley N° 27.972/2003 y D.S. Nº 027-2003-VIVIENDA) y el PRORRUA para formalizar y replicar el proceso de asignación de viviendas transparente. La equidad de este procedimiento lo posiciona como un modelo óptimo a seguir. **Expandir el alcance del programa con base en la legitimidad del proceso:** Usar la probada transparencia y equidad en la asignación de viviendas como argumento clave para buscar mayor financiamiento y apoyo institucional. La confianza generada puede ser crucial para obtener recursos adicionales y respaldo político que permitan escalar la renovación urbana.	**Diseñar programas de acompañamiento social y comunitario:** Utilizar el respaldo legal (Ley N° 27.972/2003 y D.S. Nº 027-2003-VIVIENDA) para desarrollar programas que incluyan mediación, integración y actividades comunitarias en los nuevos asentamientos, promoviendo la cohesión social y reduciendo fricciones. **Establecer canales efectivos de comunicación y participación:** Usar el PRORRUA para crear foros de diálogo y mecanismos de consulta permanente con las familias, tanto las que permanecen como las reubicadas. Esto ayuda a escuchar sus inquietudes, mejorar la aceptación y fortalecer la cohesión social.	**Apalancar la transparencia para promover la replicabilidad:** Utilizar el éxito y la equidad del proceso de asignación como prueba de concepto para expandir el modelo. Documentar el censo y la puntuación, junto con la satisfacción de las familias, para presentarlo como un estándar replicable a otras entidades, buscando así mayor impacto. **Defender la continuidad del programa mediante la validación de su éxito:** Difundir los resultados positivos del proceso de asignación transparente para asegurar el apoyo continuo de las políticas públicas. Presentar la equidad y satisfacción de las familias como evidencia de la efectividad del programa, lo que podría ayudar a proteger futuras intervenciones de posibles cambios en las prioridades municipales o de las entidades colaboradoras.	**Fortalecer la cohesión social para mitigar el impacto de la limitada escala:** Implementar programas intensivos de integración y acompañamiento social. Al lograr una transición armoniosa y la satisfacción de los involucrados, se genera un caso de éxito, puede servir como un argumento para la replicabilidad y la obtención de mayor apoyo político. **Desarrollar mecanismos de incidencia y sensibilización para asegurar la continuidad política:** Utilizar la experiencia de las familias y las lecciones aprendidas de los desafíos de cohesión social para crear campañas de sensibilización y reportes. Esto busca influir en futuras políticas públicas, asegurando que los programas de reasentamiento mantengan su prioridad y respaldo, evitando que cambios en las prioridades municipales pongan en riesgo la continuidad y escalabilidad de iniciativas similares.
Maximizar la integración entre el proyecto y el Parque La Muralla: Usar la recuperación del Parque La Muralla para crear conexiones directas y actividades que vinculen a los residentes con el parque y el Río Rímac. Esto no solo mejora la calidad de vida a través de espacios verdes accesibles, sino que también realza el valor ecológico y recreativo del entorno. **Posicionar el proyecto como un modelo de integración urbana-ambiental:** Promover la recuperación del parque y su potencial de integración como un eje central del proyecto. Esto atraerá nuevos interesados, consolidará el proyecto como referente en desarrollo urbano sostenible y generará valor añadido, reforzando su imagen metropolitana.	**Desarrollar un diseño urbano-ambiental integrado y sostenible:** Aprovechar la cercanía al Parque La Muralla y al Río Rímac para incorporar fuentes renovables de energía, sistemas de recolección de agua pluvial y gestión de aguas grises, así como tratamiento de aguas residuales dentro del conjunto. Esto permitirá subsanar las insuficiencias en sostenibilidad y fomentar huertas urbanas y terrazas verdes que enriquezcan la diversidad botánica, conectando la "vivienda productiva" con el entorno natural. **Incrementar la biodiversidad vegetal como eje de integración con el entorno natural:** Aumentar la diversidad de especies arbóreas y de jardinería en el conjunto, buscando especies nativas o adaptadas que, además de mejorar la estética, fomenten la biodiversidad local y la conexión ecológica con el Parque La Muralla y el Río Rímac. Esto promoverá un entorno más saludable y agradable para los residentes.	**Potenciar el Parque La Muralla como filtro ambiental:** Aprovechar la recuperación del Parque La Muralla para implementar medidas activas contra la alta concentración de PM2.5. Esto incluye sembrar especies arbóreas con alta capacidad de filtrado y asegurar un mantenimiento riguroso, transformando el parque en un robusto pulmón verde que mejora la calidad del aire para los residentes. **Promover actividades saludables en el entorno natural recuperado:** Utilizar el Parque La Muralla como un espacio mejorado para fomentar actividades al aire libre que beneficien la salud respiratoria de los residentes. Esto sirve como un contrapeso a los efectos de la contaminación del aire, maximizando los beneficios de la fortaleza ambiental.	**Implementar soluciones de sostenibilidad ambiental para mitigar la contaminación del aire:** Es crucial integrar fuentes de energía renovable, sistemas de recolección de agua pluvial, gestión de aguas grises y tratamiento de aguas residuales. Estas medidas no solo subsanan deficiencias internas, sino que también contribuyen a mejorar la calidad del aire al reducir la huella de carbono del proyecto. **Aumentar la biodiversidad vegetal para combatir la contaminación del aire:** Diversificar las especies vegetales es fundamental. Introducir una mayor variedad de árboles y plantas no solo mejora la estética y el concepto de vivienda productiva, sino que también actúa como un filtro natural más eficiente contra las partículas PM2.5, beneficiando directamente la salud respiratoria de los residentes.
Maximizar la adaptabilidad de las viviendas en el entorno histórico: Utilizar el diseño de planta flexible para permitir la adaptación de los espacios a las dinámicas del Centro Histórico, como usos mixtos o pequeños negocios, aprovechando la conectividad urbana para potenciar el valor de las viviendas. **Convertir los espacios comunes en ejes de integración con el Centro Histórico:** Aprovechar el anfiteatro, la sala de usos múltiples y la urbanización peatonal para crear eventos y actividades que conecten a los residentes con la vida cultural y social del Centro Histórico, consolidando el proyecto como un punto de encuentro dinámico. **Promover un estilo de vida basado en la conectividad del Centro Histórico:** Incentivar a los residentes a aprovechar la proximidad a servicios esenciales (transporte, salud, mercado, educación) a pie o en transporte público. Refuerza un estilo de vida sostenible y capitaliza la ubicación estratégica del proyecto y su integración histórica.	**Potenciar la conectividad del Centro Histórico para suplir deficiencias internas:** Utilizar la excelente conectividad urbana existente con el Centro Histórico de Lima para compensar las limitaciones en accesibilidad universal dentro del proyecto. Esto implica guiar a los residentes hacia la red de transporte público y áreas recreativas cercanas que sí cumplan con estándares de accesibilidad, explorando la integración del proyecto con estas facilidades externas. **Aprovechar la trama histórica para nuevas soluciones:** Dada la ubicación central, se explorarán soluciones creativas para las deficiencias en espacios de recreación y transporte no motorizado/público interno. Esto podría incluir rutas peatonales/ciclovías que conecten con parques cercanos o el uso de micro transporte eléctrico interno, capitalizando la naturaleza compacta del entorno.	**Fortalecer la resiliencia sísmica aprovechando el diseño flexible:** Utilizar la flexibilidad de las unidades habitacionales para implementar soluciones internas que mejoren la seguridad sísmica, como refuerzos estructurales adaptativos o sistemas de anclaje de mobiliario. **Diseñar los espacios comunes como puntos de seguridad y apoyo sísmico:** Aprovechar el anfiteatro, sala de usos múltiples y la urbanización peatonal para establecer puntos de reunión seguros y señalizados para emergencias sísmicas, y fortalecer la capacidad de respuesta comunitaria. **Optimizar la conectividad a equipamientos esenciales para la respuesta sísmica:** Usar la proximidad a servicios clave (salud, transporte) para establecer rutas de evacuación y acceso a servicios de emergencia predefinidas, asegurando su funcionalidad y accesibilidad tras un sismo.	**Fortalecer la infraestructura interna para la resiliencia sísmica y accesibilidad:** Implementar mejoras estructurales y de diseño para abordar la accesibilidad universal en todos los niveles, a la vez que reforzar la seguridad sísmica. Esto incluye evaluar puntos críticos, aplicar tecnologías antisísmicas y crear rutas internas accesibles para evacuación. Priorizar la creación de áreas comunes seguras y multifuncionales como puntos de reunión sísmicos. **Desarrollar planes de emergencia que integren movilidad y recreación:** Ante la falta de infraestructura para transporte no motorizado/público interno, crear protocolos de evacuación claros y simulacros regulares, prestando atención a la movilidad reducida. Designar las áreas comunes para juegos y deportes como puntos de reunión seguros, asegurando que sean fácilmente accesibles para una rápida movilización en caso de sismo.
Consolidar el proyecto como modelo replicable: Aprovechar la participación comunitaria y el financiamiento accesible para posicionar el Conjunto Residencial La Muralla como un referente. Esto implica documentar el proceso, desde la autoconstrucción hasta la creación de microempresas y la mejora de la calidad de vida, facilitando su réplica en otras ciudades. **Aprovechar el potencial turístico y cultural:** Utilizar la ubicación estratégica en el Centro Histórico de Lima para generar oportunidades de negocio para las microempresas locales. Esto incluye desarrollar circuitos turísticos y alianzas que integren la oferta de los residentes, maximizando el impacto económico y social. **Promover la seguridad y calidad de vida como distintivos del modelo:** Destacar la transformación positiva en seguridad y calidad de vida como pilares del éxito. Presentar estos logros para atraer a otras municipalidades e inversores, reforzando la replicabilidad del modelo que prioriza el bienestar humano.	**Establecer seguimiento y apoyo para la "vivienda productiva" replicable:** Aprovechar el éxito del modelo del Conjunto Residencial La Muralla para implementar mecanismos de seguimiento y apoyo a microempresas. Esto incluye la recopilación de datos sobre su sostenibilidad económica y el impacto en la reducción de la pobreza, creando un modelo documentado. **Capitalizar el potencial turístico y cultural para impulsar la "vivienda productiva":** Utilizar la ubicación en el Centro Histórico de Lima y su estatus de Patrimonio de la Humanidad para generar oportunidades de negocio para las microempresas locales, conectándolas con el flujo turístico y cultural para asegurar su sostenibilidad a largo plazo. **Desarrollar capacidades y redes de apoyo para microempresas:** Apalancar el modelo de desarrollo urbano y social para establecer alianzas con entidades de fomento empresarial o microcréditos, brindando capacitación, asesoría y acceso a financiamiento a los habitantes con iniciativas de "vivienda productiva", asegurando su viabilidad económica y el impacto en la reducción de la pobreza.	**Apalancar el empoderamiento comunitario:** Utilizar el sentido de pertenencia y las habilidades adquiridas por los residentes para entender la valorización inmobiliaria y desarrollar estrategias colectivas. Esto incluye abogar por políticas de control de precios en zonas aledañas o crear fondos comunitarios para mitigar el incremento del costo de vida. **Fortalecer el modelo de vivienda social:** Promocionar el financiamiento accesible y el modelo de vivienda digna para sentar un precedente. El objetivo es demostrar la viabilidad de mantener el valor del suelo dentro del proyecto sin que la revalorización de los predios aledaños afecte la permanencia de las familias, consolidando el valor social del proyecto frente a las presiones del mercado. **Proteger el valor social con la mejora de la calidad de vida:** Documentar y difundir el impacto positivo en la seguridad y condiciones de vida de las familias. Esto defenderá el proyecto contra la revalorización especulativa, priorizando el bienestar de los habitantes sobre el valor de mercado.	**Establecer monitoreo económico para blindar el valor social:** Implementar mecanismos de seguimiento y apoyo para la sostenibilidad económica a largo plazo de las microempresas y la "vivienda productiva". Esto generará datos sobre su impacto en la reducción de la pobreza, sirviendo como evidencia del valor social del proyecto y contrarrestando la presión inmobiliaria circundante. **Desarrollar políticas de protección de la vivienda social:** Utilizar la falta de seguimiento del impacto económico para abogar por la creación de políticas públicas que protejan el proyecto de la presión del valor inmobiliario circundante. Esto implica establecer marcos normativos para asegurar la asequibilidad de la vivienda a largo plazo, resguardando la vocación social del conjunto residencial.

Tabla 51. Estrategias FO – DO – FA – DA – La Muralla.
Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados del modelo de análisis y la matriz DAFO.

5.7.5. *Stakeholders Map* (mapa de grupos de interés) – La Muralla (LMA)

Tipo de actor	Stakeholder	Objetivo o Resultados	Nivel de Apoyo	Nivel de Interés	Nivel de Influencia	Importancia estratégica	Nivel de riesgo	Contribuciones Clave	Obstáculos/Desafíos Clave	Impacto dentro del proyecto	Prioridad de participación
Gobierno nacional y local	Municipalidad Metropolitana de Lima (MML), FOMUR (Fondo Metropolitano de Renovación y Desarrollo Urbano), EMILIMA.	Reconstruir el tejido social y densificar edificaciones en el Centro Histórico de Lima. Implementar políticas de renovación urbana con enfoque social. Atender a la población de bajos recursos y recuperar zonas deterioradas. Asegurar la sustentabilidad económica y replicabilidad del modelo.	**Muy Alto** Promovió y concibió el proyecto desde 2003, implementándolo entre 2007 y 2008. Asumió la totalidad del costo de construcción de las viviendas a través de FOMUR.	**Muy Alto** Su interés fue máximo en la recuperación del Centro Histórico y en la implementación de un modelo de renovación urbana con enfoque social y económico, como parte del Programa Municipal de Renovación Urbana (PRORRUA).	**Muy Alto** Tuvo la capacidad de impulsar el proyecto, gestionar los recursos (FOMUR), proponer políticas urbanas y asegurar la viabilidad legal y económica.	**Muy Alta** Fue el promotor y ejecutor principal del proyecto, fundamental para su concepción, financiación y puesta en marcha como parte de una política mayor de renovación urbana.	**Bajo** Actuó como mitigador de riesgos para los residentes.	Promoción y concepción del proyecto (2003). Implementación entre 2007-2008. Gestión del Programa Municipal de Renovación Urbana (PRORRUA). Asunción del costo total de construcción de viviendas a través de FOMUR, actuando como garante del crédito. Capacitación municipal a residentes en oficios.	No se identifican obstáculos directos generados por el Gobierno.	**Positivo Muy Significativo** El proyecto fue exitoso en sus objetivos sociales y de revitalización urbana, directamente gracias a la promoción y gestión de la MML.	**Muy Alta** Su rol fue de la más alta prioridad como promotor, regulador y financiador del proyecto.
Habitantes iniciales del APD	Familias que vivían en condiciones precarias en "El Rastro" y "La Soledad" (antigua invasión).	Acceder a una vivienda digna y segura en una ubicación céntrica e histórica. Mejorar sus condiciones de vida y participar activamente en la construcción de su propio hábitat.	**Muy Alto** Participaron activamente en la construcción de sus propias viviendas, lo que generó un mayor sentido de pertenencia y cuidado. Se mudaron temporalmente y se capacitaron, mostrando alto compromiso.	**Muy Alto** El proyecto impactaba directamente su necesidad de vivienda y calidad de vida, lo que generó un interés vital y directo.	**Medio** Tuvieron influencia en la reducción de costos y en la calidad del cuidado del conjunto post-entrega al ser "constructores de su propio hábitat".	**Alta** Su participación era fundamental para el éxito del modelo social y económico de "vivienda productiva" y la sostenibilidad del conjunto.	**Bajo** El modelo del proyecto buscaba mitigar los riesgos para los residentes (desalojo, condiciones precarias) y fue exitoso en esto.	Participación activa en la construcción de sus futuras viviendas. Contribución a la reducción de costos. Creación de microempresas a partir de áreas de sus hogares. Mayor sentido de pertenencia y cuidado del conjunto habitacional.	No se identifican obstáculos generados por este grupo.	**Positivo Muy Significativo** El proyecto mejoró sustancialmente sus condiciones de vida, brindándoles un hogar digno y empoderándolos como constructores de su hábitat.	**Muy Alta** Su participación directa en la construcción y la vida productiva fue una característica distintiva y prioritaria del programa.
Nuevos habitantes del APDI	No aplica directamente como un stakeholder distinto en este contexto.	No aplica, ya que los habitantes son los mismos habitantes iniciales que fueron reasentados y participaron en la construcción de sus nuevas viviendas.	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Promotores e inversionistas privados	Caja Metropolitana de Lima (como garante del crédito)	Financiar el desarrollo del proyecto. Obtener rentabilidad de sus operaciones o garantizar créditos a las familias.	**Alto** La Caja Metropolitana otorgó el crédito a cada familia, lo que indica un apoyo financiero esencial para la viabilidad del proyecto.	**Medio** Su interés radicó en la ejecución exitosa del modelo financiero piloto y la recuperación de los créditos otorgados.	**Alto** Tuvieron una influencia clave al ser los garantes financieros de las viviendas, haciendo posible la adquisición de las unidades por las familias.	**Alta** El modelo financiero fue diseñado para ser sustentable y replicable, lo que resalta la importancia estratégica del financiamiento privado para el proyecto.	**Medio** El riesgo potencial sería el incumplimiento de pagos por parte de las familias, aunque el modelo buscó mitigar esto.	Otorgamiento de créditos a cada familia beneficiaria por parte de la Caja Metropolitana de Lima, garantizados por FOMUR. Participación en el desarrollo de un modelo financiero piloto sustentable.	No se identifican obstáculos generados por este grupo.	**Positivo Significativo** Su participación financiera fue esencial para la materialización del proyecto y la sostenibilidad económica del modelo.	**Alta** La financiación fue un pilar del proyecto, haciendo su participación de alta prioridad para la sostenibilidad.
Asociaciones público-privadas	Universidad Ricardo Palma, Naciones Unidas (equipo de Flor de María Valladolid).	Colaborar en la conceptualización, diseño y capacitación para el proyecto. Aportar experticia técnica y académica.	**Muy Alto** Se involucraron desde el estudio inicial del proyecto, ofreciendo capacitación a los habitantes y aportando su experticia en el diseño y concepción del modelo.	**Alto** Su interés fue alto en desarrollar un modelo innovador de renovación urbana con participación comunitaria y sostenibilidad social.	**Alto** Su influencia fue significativa en el diseño arquitectónico (Flor de María Valladolid), en la metodología de capacitación y en la concepción del modelo de vivienda productiva.	**Alta** Su conocimiento técnico y social fue estratégico para la formulación de una propuesta innovadora y replicable para la renovación urbana social.	**Bajo** No se identifica que este *stakeholder* haya representado un riesgo para el proyecto; al contrario, aportaron al desarrollo positivo.	Involucramiento en el equipo de estudio y dirección del proyecto (Flor de María Valladolid). Capacitación a las familias en diversos oficios (construcción, carpintería, etc.) entre 2004 y 2005. Contribución al diseño de viviendas-productivas y el modelo de integración espacial.	No se identifican obstáculos generados por este grupo.	**Positivo Muy Significativo** Su aporte técnico y metodológico fue crucial para el diseño innovador del proyecto y el empoderamiento comunitario.	**Alta** Su experticia y colaboración fueron de alta prioridad para la fase de diseño y conceptualización del proyecto.

Tabla 52. Stakeholders map (mapa de grupos de interés) – La Muralla.
Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados del modelo de análisis y la matriz DAFO.

5.7.6. Discusión de resultados – La Muralla (LMA)

A partir del modelo de análisis y las demás herramientas utilizadas para el estudio del Conjunto de vivienda La Muralla, se discuten a continuación los resultados hallados, abordados a desde cada una de las dimensiones establecidas.

- **Sobre la dimensión político-normativa**

El modelo de análisis permite reconocer que el proyecto fue impulsado por la municipalidad Metropolitana de Lima mediante el programa de recuperación del Centro Histórico - PROLIMA y gestionado por la Corporación Financiera de Desarrollo en asociación con los vecinos. Esta iniciativa se enmarcó entonces en normativas de promoción para la inversión en el Centro Histórico y su rehabilitación urbana, buscando cualificar el entorno para recuperarlo en su conjunto, a la vez que atraer el capital privado y nuevos habitantes. Estas políticas se apoyan firmemente en la participación de la comunidad, siendo uno de los casos que se puede considerar entere los más representativos e interesantes en la región.

En consecuencia, se puede afirmar que una de las fortalezas del proyecto es justamente el contar con un marco normativo específicamente concebido para lograr la rehabilitación y revitalización de esta pieza de ciudad, incluyendo incentivos para la construcción de viviendas dignas para los habitantes, además de contar con el rol de entidades que sirvieron como catalizadores financieros para viabilizar su ejecución.

Es evidente que se trata de uno de los aspectos en los cuales la intervención se destaca significativamente, en particular por el marco normativo adaptativo y estratégico que facilitó su realización y especialmente por el modelo de gestión empleado en el cual se aborda una situación urbana conflictiva y compleja mediante la alianza estratégica con los mismos habitantes de la manzana intervenida, en su mayoría personas trabajadoras y humildes y con el deseo de mejorar sus condiciones de calidad de vida, de manera que la gran fortaleza termina siendo el proceso mismo para la gestión y desarrollo del proyecto que concluye la asignación de viviendas de forma transparente y concertada con la comunidad, asignando mediante un censo poblacional un puntaje específico por antigüedad y condición de vulnerabilidad de manera que al final 71 de las 100 familias resulta beneficiada, asegurando un procedimiento estructurado y equitativo.

En esta dimensión se deben destacar también aspectos como la colaboración público-privada efectiva, que demostró la posibilidad de viabilizar este tipo de iniciativas con la

colaboración entre las entidades públicas, las entidades financieras y los habitantes, constituyendo un modelo necesario y potente, aunque complejo en lo referido a su posterior replicabilidad.

También se destaca como el proyecto aporta significativamente a la recuperación del centro histórico de Lima promoviendo, por tanto, la inversión de capital público y privado, al constituirse como un caso piloto exitoso que pudo incentivar la realización de otras iniciativas similares en otras zonas de la ciudad y particularmente el Centro Histórico que eran consideradas lugares de alto riesgo por los ciudadanos e inversionistas.

No obstante, también es importante comentar algunos aspectos que en esta dimensión pueden resultar cuestionables tales como los referidos a la gestión del suelo, pues la adquisición del predio y los posteriores procesos para retirar provisionalmente a los habitantes, aunque enmarcados en el ámbito legal, generaron tensiones y algunos conflictos con los antiguos ocupantes, cuyo carácter es más bien informal, y sintieron eventualmente que la intención era expulsarlos definitivamente. Evidentemente la realización éxitos del proyecto demostró no ser real ese temor, pero la experiencia sugiere la necesidad de desarrollar procesos de acompañamiento social mucho más claros y concretos para preservar la confianza de la comunidad.

Por otro lado, también es importante anotar que, al ser un caso exitoso como prueba piloto, aún no se cuenta con una política integral que, a la manera de un plan maestro de renovación urbana, pueda abarcar un entorno mucho más amplio y articulado con el Centro Histórico, lo que limita su impacto transformador a mediana escala. De igual forma, es importante robustecer el marco regulatorio referido a la renovación urbana para la Ciudad de Lima, de forma tal que más adelante se faciliten los procesos y no dependan de la voluntad política de los gobernantes de turno o de iniciativas particulares, sino que se constituyan como una política pública a mediano y largo plazo.

- **Sobre la dimensión medioambiental**

En cuanto a esta dimensión, se debe destacar principalmente el aporte significativo que el proyecto hizo a la recuperación de un espacio degradado ambientalmente, de manera que se aportaron mejoras sustanciales en lo referido a las condiciones sanitarias y la habitabilidad en la manzana intervenida. Efectivamente la eliminación de las precarias edificaciones preexistentes para la construcción de viviendas construidas bajo estándares en cumplimiento de la normativa vigente que garantizan plenamente la infraestructura y los servicios necesarios contribuye a un ambiente saludable, potenciado

además por la inclusión de plazoletas internas que favorecen la cohesión social y, por lo tanto, la Salud Mental de sus habitantes.

Otro aporte significativo en esta dimensión se debe considerar a partir de la creación del parque La Muralla adyacente al conjunto y gestionado con la intención de hacer un aporte en la generación de espacio público de calidad y la incorporación de zonas verdes en el Centro Histórico de la ciudad, lo que sin duda constituye una mejora significativa en la calidad ambiental del sector, caracterizado por la baja presencia de estos elementos, pese a su cercanía con el Río Rímac. En el futuro esta aportación podría verse cualificada aún más en la eventual situación de construcción del Parque del Río, constituyendo un entramado que puede proveer servicios ecosistémicos al constituirse como un elemento sustancial de la estructura ecológica principal de la ciudad.

Como aspectos cuestionables, sin embargo, se deben señalar lo limitado del impacto ambiental generado, debido a la pequeña escala del proyecto, que al ser una intervención puntual ve restringida sus posibilidades de replicabilidad debido al complejo modelo de gestión que se hizo necesario para su ejecución. En este sentido, se hace necesario trascender las intervenciones puntuales para procurar aportaciones en una mayor escala que contribuyan de forma estructural a atender a problemáticas tales como la contaminación del aire o la dificultosa gestión de los residuos sólidos en esta zona tan importante de la ciudad

De igual forma, se debe señalar como un aspecto perfectible, el débil aporte en cuanto a superficies verdes, en tanto que predominan las áreas duras, a la vez que se ofrece una limitada posibilidad para mejorar la biodiversidad de la zona incorporando pocos individuos arbóreos en una variedad igualmente limitada.

- **Respecto a la dimensión física espacial**

El modelo de análisis y las demás herramientas empleadas permiten reconocer que esta intervención se concibió como un complejo de viviendas configurados a la manera de edificios de altura moderada, organizados alrededor de patios interiores que se constituyen como espacios comunes, teniendo su acceso principal desde la Avenida Abancay en el contexto del Cercado de Lima.

En ese contexto, para esta dimensión se debe destacar como un aspecto significativo que el proyecto se caracteriza por su adecuada integración con la recuperación y revitalización del Centro Histórico de la ciudad, al poner en valor las edificaciones patrimoniales y ofrecer un diseño sencillo pero bien logrado, que se armoniza con el

entorno patrimonial; por tanto, suma en la percepción cualificada del paisaje, aspecto que se fortalece además con la presencia del Parque La Muralla, muy próximo al proyecto.

En síntesis, el proyecto genera un diálogo armónico con el entorno histórico a través de su configuración arquitectónica, lo cual supone no solamente un manejo volumétrico sobrio sino además el uso de materiales, texturas y colores acordes con la estética que se busca para la rehabilitación del sector. Se debe destacar también, que el proyecto permitió mejorar la densidad habitacional que típicamente se encuentra en los predios formales del Centro Histórico de LMA, pues, aunque se redujo levemente la cantidad de población que habitaba este mismo predio, se mantuvo un índice bastante razonable, generando además espacios colectivos que favorecen la cohesión social y permiten el esponjamiento y la mejora en las condiciones sanitarias y de calidad del espacio público y privado que lo configura; en todo caso, se trata de espacios seguros que proveen control social y favorecen la convivencia de los residentes, aspecto que ellos valoran significativamente.

Se debe anunciar también, como un aspecto positivo en esta dimensión, la conectividad que se logra con los equipamientos esenciales, gracias a su condición de proximidad, no solo con el Parque La Muralla y el futuro Parque Verde del Río Rímac, sino además con toda la oferta de bienes y servicios de diversos usos, presente en el sector, rico en cultura y variedad, articulándose además con el sistema de movilidad de la ciudad y favoreciendo los modos blandos de transporte, particularmente la peatonalización, sin embargo, se debe señalar también que aún no se cuenta con una infraestructura para la movilidad ciclista, que también podría ser altamente aprovechada debido justamente a las condiciones del proyecto, teniendo como una gran oportunidad justamente su ubicación estratégica en el centro de la ciudad. Otro aspecto que quizá puede resultar cuestionable, son las limitaciones en accesibilidad universal, aspecto en el cual, sin dudase tiene un amplio margen de posibilidades de mejora Para futuras intervenciones.

- **Sobre la dimensión socioeconómica**

En esta dimensión es pertinente subrayar que uno de los objetivos principales era buscar la repoblación del Centro Histórico, evitando la expulsión de familias de ingresos medios y bajos, ofreciéndoles una vivienda de calidad debidamente formalizada en esta ubicación estratégica, con lo que se contribuye a contrarrestar el proceso de despoblamiento y envejecimiento de la población, generando un nuevo dinamismo social y económico.

Se debe destacar sin duda la importancia de la participación “activa” y el empoderamiento de la comunidad involucrada de manera directa, incluso en la construcción de las viviendas mediante la capacitación ofrecida por el gobierno de la ciudad; esto permitió, no solo reducir costos, sino también fomentar un fuerte sentido de pertenencia entre los habitantes, a la vez que generó transferencia de conocimiento que incluso propició la creación de microempresas dedicadas a la construcción.

Otra gran fortaleza la supone la estrategia de financiación que hizo viable y accesible para estas familias la tenencia de sus viviendas bajo condiciones de legalidad y seguridad, lo cual es muy valorado en este contexto, que siempre han tenido el temor de ser expulsados de este territorio por parte del gobierno con la excusa de revitalizar el Centro Histórico. En este sentido, también se debe destacar la mejor en calidad de vida reflejada en aspectos como la seguridad y la dignidad con la cual los hogares transformaron positivamente sus vidas, superando los problemas de informalidad y delincuencia que históricamente los habían lastrado. Se identifica allí una gran oportunidad para procurar replicar este modelo de gestión y desarrollo con enfoque social y que, gracias a este proyecto, demostró la posibilidad de ser exitoso, favoreciendo no solo a los habitantes sino al entorno inmediato y, por lo tanto, a la ciudad, potenciando, por ejemplo, su actividad turística y cultural. Como amenazas significativas se deben señalar la presión que el éxito del proyecto puede llegar a generar más adelante en cuanto al valor inmobiliario del entorno circundante, e incluso del mismo proyecto, de forma tal que es factible que se presenten procesos de gentrificación totalmente opuestos al espíritu del proyecto.

Para concluir este apartado, es importante recalcar que el ejemplo que supone este proyecto puede ser interpretado como un caso de éxito y de buenas prácticas en cuanto a una regeneración urbana orientada a la recuperación de este tipo de zonas, evitando el desplazamiento de los habitantes mediante la estrategia ingeniosa e innovadora de buscar una eficaz colaboración entre el gobierno de la ciudad y las comunidades preexistentes, las cuales terminan siendo los principales beneficiarios. De igual forma, pese a la pequeña escala que tiene el proyecto, se puede afirmar que generó un impacto mayor incluso al esperado, pues sirvió como ejemplo para otros proyectos que en el tiempo han venido replicando total o parcialmente este modelo; de esta forma, contribuye a revertir la tendencia al despoblamiento del centro de la ciudad y demuestra la posibilidad viable de generar intervenciones que impactarán en la dimensión social, siendo respetuosas con este sector de alto valor patrimonial.

5.8. Comparativo de los resultados y discusión de los 6 estudios de caso APDI en MGL-LA

Para concluir el presente capítulo y con miras a abordar las conclusiones de la investigación (Capítulo 6), a continuación, se realiza una panorámica comparativa respecto a los resultados hallados mediante el modelo de análisis y las demás herramientas empleadas, para lo cual se emplean como recurso de apoyo las figuras 65 y 66 que permiten visualizar en paralelo estos resultados, tanto por dimensiones como en sumatoria, además de la tabla 53 que sintetiza los principales logros y cuestionamientos respecto a cada uno de estos estudios de caso de APDI.

Antes de entrar de lleno en esta comparación de resultados y discusión de los estudios de caso, es pertinente hacer una breve reflexión respecto a la importancia del promedio de las valoraciones, recordando antes que se ha procurado realizar un exhaustivo análisis sobre estas APDI en las 5 MGL-LA mediante el modelo de análisis multidimensional que abarcó las dimensiones político-normativo con 6 indicadores, medioambiental con 13 indicadores, físico-espacial con 17 indicadores y socioeconómico con 8 indicadores. En la valoración de estos indicadores se otorgó el mismo peso a todos los indicadores, de manera que los subtotales por dimensión son el promedio de la sumatoria de los indicadores de cada dimensión, dividido por el número de indicadores, y la sumatoria de totas las dimensiones es el resultado de los subtotales de cada dimensión dividido por las 4 dimensiones. En ese contexto, la importancia del uso promedio en la valoración de los indicadores del modelo de análisis radica en su capacidad para ofrecer una medida de tendencia central que resulta aquí relevante pues cumple una función de equiparación y síntesis que se puede sintetizar en los siguientes aspectos:

- **Estandarización y comparabilidad**: Al otorgar el mismo peso a todos los indicadores dentro de cada dimensión, y a las dimensiones entre sí, el promedio actúa como un mecanismo de estandarización, lo cual permite que el resultado de cada dimensión y el total general sean directamente comparables entre las 6 APDI estudiadas, de manera que un puntaje promedio de, por ejemplo, 3.5 en la dimensión medioambiental en BTA es directamente comparable con un 3.5 en LMA, pues ambos derivan de la misma cantidad y tipo de indicadores con igual peso.
- **Compensación o atenuación de la volatilidad**: Teniendo en cuenta que el modelo de análisis tiene 44 indicadores en total, es esperable que algunos de ellos

presenten valores muy altos o muy bajos, por tanto, el promedio tiene la virtud de compensar estos valores extremos. Por ejemplo, un rendimiento muy deficiente en un indicador (ej. calidad del aire) puede ser balanceado por un rendimiento alto en otro (ej. disponibilidad de equipamientos) evitando que solo un indicador sesgue excesivamente el subtotal de la dimensión medioambiental, de manera que, en conjunto, esto proporciona una visión más holística y equilibrada del estado de la dimensión general y del total de la valoración de cada APDI estudiada.

- **Comunicación clara y sintética**: El promedio también permite decantar la complejidad del numeroso compendio de datos en 44 indicadores, permitiendo contar con un único número manejable para cada dimensión y para cada APDI estudiada, lo cual simplifica significativamente el análisis y la comunicación de los resultados a los lectores e interesados. De esta forma, en lugar de presentar 44 puntajes individuales, se presentan solo 4 subtotales y un gran total, lo que facilitaría en una hipotética toma de decisiones la identificación de áreas que requieren una mayor atención e intervención en el marco de la RUI.

Sin embargo, es importante hacer una consideración crítica al respecto pues, si bien el promedio es fundamental para la equidad y la síntesis, también es clave indicar que su principal limitación es que podría ocultar la dispersión y las debilidades específicas. El riesgo de tener una valoración basada únicamente en el promedio es que una dimensión puede obtener un buen puntaje general a pesar de tener 1 o 2 indicadores críticos con puntajes muy bajos (por ejemplo, un alto promedio en algún aspecto socioeconómico que oculta un bajo promedio en un aspecto socioeconómico), por tanto, mientras el promedio sirve como una excelente métrica de resumen para priorizar la RUI considerando las distintas dimensiones, en un escenario de una hipotética toma de decisiones se hace necesario un análisis posterior para la formulación de estrategias mediante la cual se profundice adecuadamente en la desviación estándar o la valoración individual de los indicadores que se obtuvieron, especialmente en los peores puntajes, de forma tal que en la posible intervención se deberá abordar tanto el promedio general como las fallas puntuales que se pueden ocultar inicialmente

Retomando el hilo, es interesante observar, sin el ánimo de hacer una apreciación homogenizante al respecto, que el promedio obtenido en la **sumatoria de los valores** finales de los 6 estudios de caso, corresponde a un 3,75, lo cual se ubicaría en la franja de Aceptable, pero no muy lejos del mínimo para una valoración que alcance el umbral de lo Óptimo (4.0), por tanto, en una lectura muy amplia y general de estos resultados,

se observa que si bien no se alcanzan valores que puedan reconocerse como lo ideal o el mejor resultado que es posible alcanzar en términos de integralidad y sostenibilidad en estas intervenciones en APDI, considerando todos los objetivos trazados, pero también todas las restricciones y vicisitudes que debieron sortearse en su realización, se identifica una valoración ubicada en niveles de desempaño y calidad que apuntan hacia un avance interesante en términos de maximizar los beneficios conseguidos (en todas las dimensiones de manera integral), a la vez que reducir las limitaciones o desequilibrios aún persistentes.

De igual forma, esta valoración Aceptable del promedio de los 6 estudios de caso permite interpretar que en términos de integralidad y sostenibilidad, estas intervenciones se ubican en un umbral de calidad y desempeño satisfactorio o adecuado, cumpliendo en gran medida con las expectativas mínimas deseadas (recuperar una zona degradada de la pericentralidad en la MGL-LA correspondiente), teniendo, en consecuencia, un margen de mejora que sugiere revisar con atención aspectos puntuales (especialmente los relacionados con el componente social), para mejorar estos indicadores, especialmente con miras a futuras intervenciones similares, en las cuales se pueda capitalizar todo el bagaje acumulado, pero incluso, con miras a los procesos que actualmente se encuentran en curso, con el fin de seguir fortaleciendo estas mismas 6 APDI bajo la expectativa de garantizar su sostenibilidad a futuro.

Al respecto, es interesante repasar brevemente el nivel de desarrollo físico-espacial alcanzado a la fecha en estas 6 APDI indicando que Nuevo Polanco (CDMX), Puerto Madero (CABA) y Porto Maravilha (RJ) ya están muy consolidadas y solamente le restan procesos de promoción y consolidación inmobiliaria en algunos predios disponibles, además de tener la posibilidad de reaprovechar algunas infraestructuras antiguas aún no intervenidas; mientras que La Muralla (LMA) está plenamente concluido pero es posible mejorar su articulación con el Parque la Muralla y la futura intervención del Río Rímac. Por su parte, San Bernardo y Voto Nacional La Estanzuela (BTA), se encuentran en fases iniciales, pero con avances significativos que hacen irreversible su ejecución. Sin embargo, es claro que todas estas APDI requieren de una gestión permanente que les para seguir consolidándose, lo cual efectivamente puede suponer la oportunidad de atender estos aspectos susceptibles de mejora, a la vez que abrir la posibilidad de ampliar su alcance, en una especie de efecto de propagación positiva, de manera que se intervengan nuevas áreas de su entorno inmediato, que eventualmente siguen afectadas por condiciones de degradación.

Retomando el hilo, en lo referido a la comparativa para los 6 casos de estudio abordados de APDI, se puede observar que en la **sumatoria general**, Puerto Madero (CABA) se ubica entre las mejor evaluadas, con 3.9 situándose en la franja de Aceptable pero rozando la de óptimo, destacándose especialmente desde las dimensiones político normativa, medioambiental y físico-espacial, pero con una baja valoración en la dimensión socioeconómica, relacionada especialmente con fenómenos como la gentrificación y el incremento sustancial del suelo y los bienes inmuebles.

Una valoración similar se puede observar que en la sumatoria general para los casos de los planes parciales San Bernardo - Tercer Milenio y Voto Nacional la Estanzuela (BTA), en los cuales, de igual forma, se destacan las dimensiones político normativa, medioambiental y físico-espacial, pero con una baja valoración en la dimensión socioeconómica, relacionada también con proceso de gentrificación y, eventualmente, con la débil participación de la ciudadanía en escenarios decisorios.

Por su parte el caso de La Muralla (LMA) difiere respecto a los anteriores en tanto se destacan especialmente la dimensión político-normativa, físico-espacial y socio económica, pero con algún rezago en la dimensión medioambiental que castiga su valoración sumatoria, debido esencialmente al limitado aporte en cuanto a incremento de áreas y articulación con el componente ecológico principal de la ciudad.

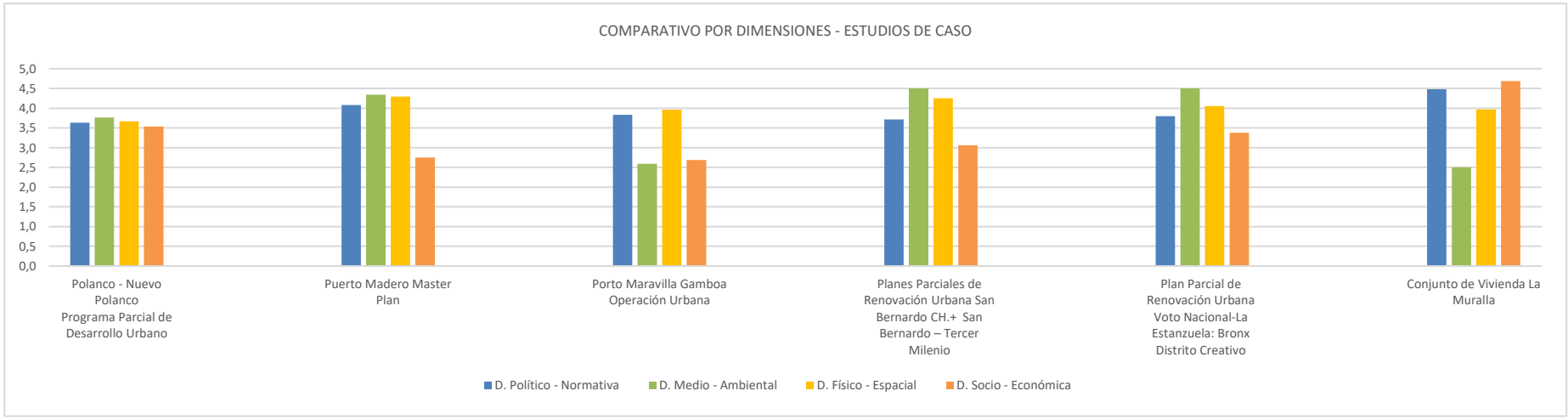


Figura 65. Comparativa por dimensiones de los 6 casos de estudio.
Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados del modelo de análisis y las demás herramientas empleadas

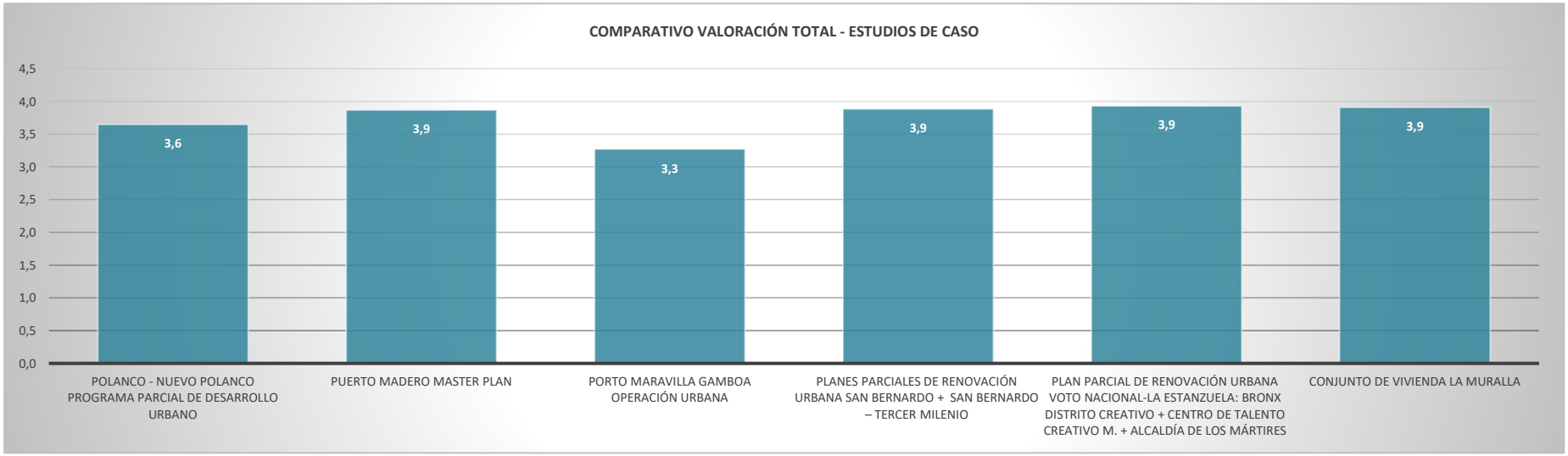


Figura 66. Comparativa de la valoración sumatoria de los 6 casos de estudio
Elaboración propia a partir de los resultados del modelo de análisis y las demás herramientas empleadas

En cuanto a Nuevo Polanco (CDMX) muestra un comportamiento más bien homogéneo en las cuatro dimensiones estudiadas, pero estando en promedio, en la sumatoria general, sobre 3.5 con lo cual no destaca especialmente respecto a los demás casos de estudio evaluados, mientras que Porto Maravilha (RJ) permite reconocer una clara apuesta desde la dimensión político-normativo y físico-espacial pero con aspectos de mejora reconocibles especialmente en cuanto a la dimensión socio económica y la medioambiental, restando significativamente en su calificación general.

Al observar las valoraciones por dimensiones, es interesante que en lo correspondiente a la **dimensión político-normativa** las 6 seis intervenciones consiguen una evaluación general superior a 3,5 lo cual sugiere que, aunque haya algunos aspectos por mejorar, no son la debilidad sustancial sino que, por el contrario, han ido evolucionando hacia escenarios que, al menos desde lo conceptual, manifiestan y reconocen una preocupación por mayores niveles de sostenibilidad e integralidad, dando cada vez mayor importancia a aspectos claves como el trabajo cooperativo y concertado entre actores de diferentes naturalezas, tales como los gobiernos nacionales municipales y locales así como también la relevancia del concurso de la empresa privada y, especialmente, de la participación activa y efectiva por parte de la comunidad. Sin embargo, Pese a que estas políticas y normativas establecen incluso obligatoriedades y mecanismos que deben propiciar estos escenarios de diálogo y cooperación, en procura de una equilibrada repartición de costos y beneficios, es evidente que en la práctica muchas de estas directrices y lineamientos se terminan cumpliendo más como un formalismo burocrático que en atención al espíritu de la norma y el real objetivo que la guía.

Con respecto a la **dimensión medioambiental**, las seis intervenciones muestran una preocupación por atender a las complejas dificultades y problemáticas propias de la condición de degradación a la que le debe atender, aunque consiguiendo resultados disímiles que eventualmente requieren ser reforzados para avanzar de manera mucho más determinada hacia los niveles de integralidad deseados; esto es, resolviendo plenamente dificultades como las altos niveles de contaminación de los cuerpos de agua y la restauración ecológica de sus entornos asociados, aspecto que sin duda es fundamental, teniendo en cuenta el potencial ecológico intrínseco de las ciudades latinoamericanas ricas en biodiversidad y potencial ecológico, pero precisamente por ello necesitadas de recuperación de sus elementos constituyentes.

En cuanto a la **dimensión físico-espacial,** las 6 intervenciones estudiadas se valoran en el rango aceptable, y muy cercano a lo óptimo, destacándose especialmente porque materializan, en efecto, la idea de recualificar de modo significativo estos

entornos respecto a la problemática inicialmente enfrentada, posibilitado la rehabilitación de estos tejidos urbanos y arquitectónicos y constituyéndose como escenario para el despliegue de las otras dimensiones propias del fenómeno urbano.

Desde este punto de vista, se evidencia que lo referido a la dimensión físico-espacial de estas 6 APDI, es usualmente objeto de reconocimientos, especialmente por parte de la academia (particularmente las escuelas de diseño) y expertos en planificación urbana, como casos de éxito significativos, pues constituyen la materialización tangible y el resultado concreto de los esfuerzos colectivos por resolver problemáticas complejas arraigadas en el territorio que se habían constituido por un largo tiempo (décadas incluso) en verdaderos dolores de cabeza para gobiernos locales y ciudadanía. Como proyectos urbanos y arquitectónicos tienen matices que los expertos valoran, dependiendo de sus perspectivas, pero es innegable que han contribuido a cualificar, desde el punto de vista físico-espacial, piezas de ciudad que por décadas habían caído en procesos de degradación que impedían su aprovechamiento, a la vez que bajo una especie de efecto de propagación cada día ampliaban su margen de afectaciones a su entorno inmediato.

Esto es relevante en el caso de LA pues en este contexto es típicamente dificultoso trascender las diferencias, superar los obstáculos burocráticos y contar con los recursos necesarios (económicos, humanos, normativos, etc.), para emprender con relativo éxito este tipo de ambiciosas intervenciones urbanas, de manera que haber logrado concretarlas es ya en sí mismo un logro significativo, que se debe poner en valor al momento de evaluarlas. Basta con tener en mente que muchas de estas intervenciones fueron precedidas por diversas propuestas que sistemáticamente fracasaron, debido esencialmente a no estar acompañadas de una férrea voluntad política y unas sólidas estrategias que articularan los intereses de los diversos actores involucrados.

En cuanto a la **dimensión socio económica**, es pertinente retomar lo planteado por algunos autores como Adriana Aguayo Ayala (2016) y Victor Delgadillo (2020), quienes, refiriendose al caso de CDMX, coinciden en afirmar que proyectos como Nuevo Polanco expresan una clara tendencia hacia el privilegiar transformaciones urbanísticas que ocurren “a partir de la implementación de las nuevas políticas urbanas en el contexto neoliberal”, lo cual sugiere claramente que predominan los aspectos económicos por encima de los sociales, que resulta significativamente vulnerada como consecuencia de los procesos de gentrificación que se detonan a partir de la realización de estos proyectos. En este aspecto se identifican coincidencias en la mayoría de las intervenciones estudiadas, exceptuando particularmente La Muralla (LMA) que tiene un enfoque que claramente apunta a mayores niveles de

integración social. Por su parte, el caso de Bogotá, con las intervenciones de San Bernardo – Parque Tercer Milenio y Voto Nacional La Estanzuela, enfatizan la realización de intervenciones que permitan resolver graves problemas asociados a la degradación urbana como violencia y delincuencia, procurando atraer nuevos habitantes a zonas con muy bajos índices de población en la actualidad.

Por otro lado, esta dimensión requiere una interpretación particular atendiendo a que, si bien los resultados hallados permiten reconocer aspectos positivos como la reactivación del tejido productivo, atrayendo beneficios como nuevas empresas y comercios que generan empleos para los habitantes de estos tejidos y para los del resto de la ciudad; también es evidente que, gracias a su cualificación general, se hacen más deseables o atractivas para los distintos actores de la sociedad, tensionando aspectos como los costos de la vivienda (para compra o alquiler) lo que, en consecuencia, genera desafortunados fenómenos tales como la gentrificación.

Lo anterior, sin duda, constituye uno de los retos más relevantes al momento de propiciar integralidad, esto es, cómo cualificar una pieza de ciudad que ha estado degradada para reconvertirla en áreas provechosas que ofrecen altos niveles de calidad de vida, pero al mismo tiempo evitar que esto se vea reflejado en una puja inmobiliaria en la cual salen beneficiados especialmente las franjas de población de mejores ingresos económicos, mientras que las personas de menores ingresos se ven desplazadas o deben acarrear con el incremento del costo de su calidad de vida; por ejemplo, reflejado en el incremento de los costos de los bienes y servicios que cotidianamente requieren para su subsistencia. Sin embargo, ejemplos como el de La Muralla muestran que es factible que los mismos habitantes se beneficien de estas intervenciones, no solo porque su entorno se cualifica sino porque, asociado a ello, mejoran también sus posibilidades de acceso a un empleo formal con una remuneración justa que incluso tiende a incrementarse en la medida en que el entorno mejora.

Para concluir este apartado es pertinente destacar que, en términos de integralidad y sostenibilidad, la valoración de estos 6 estudios de caso no es desfavorable, sino que más bien tiende al borde entre lo aceptable y lo óptimo, lo cual sugiere que cuando se cuenta con una política y una normativa suficientemente sólida y una voluntad política clara, se propicia la realización de proyectos que avancen cada vez más hacia logros más integrales y significativos. En ese sentido, los resultados sugieren que en el caso de LA los retos más importantes no corresponden tanto a la construcción de una política pública que atienda estas problemáticas (pues se cuenta actualmente con políticas más bien recientes que van reconociendo la importancia de actuar de manera cada vez integral, aunque sin duda es posible seguir mejorándolas para afianzar los

enfoques desde los cuales se actúa), sino más bien en su interpretación e implementación de forma tal que se cumplan los objetivos de forma mucho más armónica para todas y cada una de las dimensiones, sin dejar atrás ninguna de ellas.

A manera de cierre de este capítulo, a continuación, se presenta una síntesis (ver tabla 53) de los principales logros y cuestionamientos respecto a la 6 APDI estudiadas, identificadas mediante el modelo de análisis y las demás herramientas empleadas:

Ciudad	Intervención	Logros destacados	Principales cuestionamientos
CDMX	**Nuevo Polanco** Proyecto de renovación y redensificación Estado: Ejecutado (2000 -)	Reconversión de una antigua área industrial en proceso de abandono progresivo. Promueve mixtura de usos: zonas habitacionales (atrajo nuevos habitantes), comercio de bienes y servicios (oficinas, especialmente del sector financiero) y zonas de ocio. Atrae inversión de capital privado y promueve el turismo.	Genera gentrificación y segregación (Aguayo Ayala, 2016). Promueve la *"privatización y la fragmentación del ámbito urbano exacerbando la desigualdad social"* (Aguayo Ayala, 2016). Se privilegia la dimensión económica – rentabilidad para el sector inmobiliario y turístico. Baja inclusión y participación social.
CABA	**Puerto Madero** Máster Plan (1991 - 2019)	Recupera para la ciudad un amplio sector portuario en desuso (obsolescencia y decadencia) – Seguridad, conservando parte del tejido existente. Re dinamiza el centro de CABA. Propone mixtura de usos y vitalización de plantas bajas, favoreciendo la ciudad de proximidad y el control social. Activo una intensa actividad turística y de otros usos asociados, sumando a la competitividad de la ciudad. Aporta significativamente a la recuperación ambiental de la zona portuaria – Espacio público de calidad: parques, plazas y alamedas. Reciclo antiguas edificaciones portuarias para reconvertirlas en diversos usos (vivienda, comercio, hotelería, cultura, gastronomía, etc.). Innovador modelo de gestión - Corporación Antiguo Puerto Madero S.A. Estrecha colaboración público – privada.	Se convierte en un sector de alta especulación inmobiliaria, por tanto, no cuenta realmente con viviendas sociales. En consecuencia, contribuye a acentuar fenómenos de inequidad y exclusión social en la ciudad. Se presentaron conflictos en la gestión y manejo del patrimonio cultural. Se presentan franjas temporales (días entre semana) de baja actividad en las zonas comerciales y turísticas. En su gestión y puesta en marcha se presentaron fenómenos de corrupción asociados a especulación con el suelo. "Un barrio con más visitantes que residentes" (Niebla, 2019).
RJ	**Porto Maravilla - Gamboa** Operación Urbana (2013 – 2016)	"diseñado para restaurar la infraestructura urbana, el transporte, el medio ambiente y el patrimonio histórico y cultural de la Región Portuaria" (Rio Frefeitura - CCPAR, 2023) Permitió la mejora de las condiciones de calidad de vida a los residentes actuales, a, la vez que atrajo nuevos residentes (75.000 nuevas viviendas). Atrajo importantes empresas gracias a incentivos fiscales, a la vez que permitió construir equipamientos requeridos, por ejemplo, educativos y de salud. Abarca los barrios de Santo Cristo, Gamboa, Saúde y secciones de Centro, Caju, Cidade Nova y São Cristóvão, por tanto, propende por la integralidad de la intervención en todo el territorio.	Se evidencian vacíos entre las intenciones en la formulación del proyecto y su realización final. Beneficios desiguales: La ciudadanía percibe que se han privilegiado zonas exclusivas, por encima de barrios populares con mayores necesidades. Se percibe una exagerada inversión en los eventos deportivos (FIFA 2014 y JJ. OO. 2016), a la vez que se dejan de lado problemas sociales significativos (corrupción y despilfarro). No se logró avanzar en la descontaminación de la bahía de Río. No se logró reducir de manera sostenida en el tiempo el fenómeno de delincuencia y violencia generalizada. Se han detonado fuertes procesos de gentrificación.

		Privilegia el transporte público, el uso de la bicicleta y caminar (accesibilidad universal). Favorece la ciudad de proximidad en tanto propone mixtura de usos integrando áreas de vivienda, comercio y turismo. *"Las olimpiadas dejan en Río una estela de obras anheladas por mucho tiempo"* (Jacobs, 2016).	
BTA	**San Bernardo – Parque Tercer Milenio** Intervención de revitalización urbana y económica Estado: En ejecución (2020 –)	Propone mixtura de usos y aporta a la ciudad de proximidad. Aporta a la oferta de viviendas de interés social y prioritario. Se articula con otras intervenciones en APD. Potencialmente contribuye a revitalizar el centro de la ciudad, por tanto, suma en cuanto a competitividad. Genera una conexión ecológica y recreativa entre el Parque Tercer Milenio y el bosque del Hospital San Juan de Dios. Evidencian una voluntad política férrea por atender un problema social y de seguridad que afectaba severamente a la comunidad.	Se elimina en un alto porcentaje los tejidos urbanos y sociales pre - existentes (tabula rasa). Débil atención a la preservación del patrimonio cultural. Rompe la escala urbana de un entorno próximo al Centro Histórico de la ciudad. Desplaza, pero no logra resolver fenómenos de violencia y delincuencia existentes en la ciudad. Baja inclusión y participación social. La premura por presentar resultados en seguridad, que generaran caudal político para el gobierno de turno propicia la intervención tipo Renovación.
	Voto Nacional La Estanzuela – Bronx Distrito Creativo Intervención integral de renovación urbana Estado: En ejecución (2020 – 2024)	Introduce el primer distrito creativo en la ciudad, promocionado como epicentro de arte, cultura, educación y patrimonio. Supone recuperar y sanear una zona de la ciudad lastrada en las últimas décadas por serios fenómenos de delincuencia y violencia. Se integra a un entorno patrimonial protegido por la ciudad, incluyendo nuevos equipamientos gubernamentales y culturales. Evidencian una voluntad política férrea por atender un problema social y de seguridad que afectaba severamente a la comunidad.	Parte de eliminar en gran medida los tejidos existentes (tabula rasa). Tendencia hacia desplazar las actividades económicas prexistentes. La población actual no se integrará fácilmente al proyecto - Baja inclusión y participación social. La premura por presentar resultados en seguridad, que generaran caudal político para el gobierno de turno propicia la intervención tipo Renovación.
LMA	**La Muralla** Conjunto de vivienda	Apuesta con claro enfoque a atender la situación de degradación haciendo participes activos a los habitantes originales de esta pieza de ciudad. Modelo de gestión innovador en el cual el gobierno local lidera claramente el proceso y la comunidad aporta mano de obra, a partir de la capacitación ofrecida por el mismo gobierno de la ciudad. Facilitó la restauración de casas patrimoniales en la misma manzana de la intervención. Mejoró el entorno, en articulación con el Parque la Muralla y, más adelante, quizá con la intervención en el Río Rímac.	

Tabla 53. Síntesis de los principales logros y cuestionamientos respecto a la 6 APDI estudiadas

Fuente: Elaboración propia

6. Conclusiones

Este capítulo se dedica a presentar las conclusiones del trabajo realizado. Para ello, en principio se abordan algunas consideraciones generales, para luego centrar la atención en las preguntas planteadas y en la validación de la hipótesis. Más adelante, se identifican ideas sugerentes que emergen del trabajo, así como los retos y oportunidades que abre la posibilidad de actuar desde la RUI en las MGL-LA, para finalmente presentar una reflexión de cierre del trabajo, que procura destacar la contribución original de la tesis, a la vez que presentar, de manera sintética, un marco analítico que en futuras evoluciones de la investigación permita identificar temáticas y parámetros de éxito para proyectos de RUI apropiada al contexto LA, independientemente de los estudios de caso aquí abordados.

Como punto de partida de este capítulo concluyente de la investigación, es pertinente reiterar que el enfoque planteado a lo largo de trabajo se considera innovador y original, en tanto que realiza contribuciones para atender la necesidad de reflexionar sobre las actuaciones al momento de intervenir APD en MGL-LA, desde una mirada comparativa (estudios de caso en 5 MGL-LA estudiadas), crítica y propositiva, que permita poner en valor aspectos que se pueden reconocer como positivos, así como aquellos susceptibles de mejorar en futuras intervenciones. En este sentido, también es conveniente recalcar que, a la luz de la investigación realizada, no se cuenta en el contexto LA actual con suficientes trabajos o investigaciones previas con este enfoque o con ejercicios similares, planteados a manera de modelos de evaluación multidimensionales integrales, estandarizados y unificados aplicables a las MGL-LA, sobre este tipo de intervenciones (regeneración, renovación, revitalización, etc.) en la ciudad consolidada (especialmente aquella definible como pericentralidad). Por tanto, aquí se aporta en este sentido, al proponer un modelo de análisis (siempre perfectible, como se evidencia al cierre del presente capítulo) en el que se adaptan herramientas metodológicas para ser consideradas bajo las particulares condiciones sociales, económicas, culturales, políticas y espaciales de la región.

Al respecto, se reconoce la existencia de algunas herramientas y metodologías cuantitativas y cualitativas que corresponden a cada contexto en particular o se adaptan a cada contexto.[18] Usualmente, estas abordan de manera fragmentada y por separado temas tales como indicadores socioeconómicos, métricas de sostenibilidad ambiental o percepción social sobre tópicos particulares; en todo caso, son limitadas

[18] Dentro de los diferentes enfoques metodológicos empleados actualmente se encuentran, por ejemplo, el del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) para la RU, centrado en el análisis de costo-beneficio y empleado en el Centro Histórico de Quito (Ecuador); y el de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) centrado en sostenibilidad urbana, empleado para medir el impacto social de Puerto Madero en BA.

debido a la diversidad de factores y contextos, lo que supone un importante desafío para evaluar este tipo de intervenciones. Por ejemplo, en Puerto Madero (CABA) se han empleado herramientas de evaluación para medir su “éxito” por el retorno de la inversión y la atracción de capital; sin embargo, no se toman en cuenta de manera significativa temas sociales problemáticos como la gentrificación o la segregación socioespacial. Algo similar ocurre con Porto Maravilha (RJ), en donde las evaluaciones se centraron en la mejora de las infraestructuras como legado de los JJ. OO., sin considerar de modo suficiente aspectos como la especulación inmobiliaria y el desplazamiento de residentes iniciales (previos a la intervención); también está el caso de Nuevo Polanco (CDMX), donde se valoró la creación de un nuevo centro de negocios y residencial de alto valor económico, pero no se han evaluado en profundidad aspectos como la gentrificación o el impacto sobre zonas aledañas; y, el caso del Voto Nacional La Estanzuela – Bronx Distrito Creativo (BTA), en donde se valora la revitalización urbana, pero no se considera suficientemente el real impacto sobre las problemáticas sociales asociadas a la intervención.

En ese sentido, el presente trabajo constituye un esfuerzo y una contribución por avanzar hacia la construcción de un modelo de evaluación multidimensional integral, estandarizado y unificado aplicable a las MGL-LA. Sin el ánimo de homogeneizar, se espera que permitan hacer lecturas e interpretaciones complejas e interrelacionales con respecto a esta temática, de las cuales se puedan sustraer lecciones y aprendizajes para actuar frente a las mismas intervenciones ya realizadas (para actualizarlas en aquello que sea factible) o para futuras intervenciones similares.

6.1. Consideraciones generales

Un primer aspecto que es conveniente enunciar, en términos de ideas concluyentes de esta investigación, tiene que ver con la pertinencia y oportunidad estratégica que supone intervenir áreas pericentrales que han entrado en eventuales procesos de degradación (APD) para reconvertirlas, cualificándolas de nuevo como entornos provechosos, desde las distintas dimensiones del fenómeno urbano (medioambiental, socioeconómica, físico-espacial, político-normativa, etc.). Lo anterior, entendiendo que esta es una de las acciones fundamentales a las que se recomienda acudir por parte de casi todas las ciudades del planeta en la actualidad, dado que esto contribuye de modo significativo en revertir el proceso de expansión de la huella urbana aún presente y plenamente vigente, en particular en las MGL del mundo, incluyendo natural y especialmente a las de LA.

Esto contribuye, además, a la sostenibilidad de estas urbes, gracias justamente a la ubicación estratégica de sus APD, lo cual favorece aspectos clave tales como avanzar

hacia la ciudad de proximidad, densificación moderada, regeneración de la estructura ecológica, reducción del consumo de recursos, etc.

Para el caso de las APD de las MGL-LA, es evidente que no se trata de un problema nuevo, tal como lo documentan los estudios de caso abordados; sin embargo, lo que sí resulta innovador es subrayar la necesidad de considerar que, en los procesos que permiten recuperar estas piezas de ciudad, se deben fortalecer los esfuerzos por lograr mayores niveles de integralidad. Esta última, entendida como un mayor nivel de equilibrio en los logros desde las distintas dimensiones, sin dejar ninguna de ellas atrás, procurando trascender la evidente prioridad que se les ha dado a las dimensiones económica y físico-espacial, e incluso, en algunos casos a la medioambiental, pero dejando rezagada usualmente la dimensión social.

Dicho de otra manera, el reto consiste en lograr materializar un adecuado y real equilibrio entre los componentes propios del desarrollo sostenible (ambiental, social y económico), o quizá incluso mejor dicho para el caso de LA, de la sustentabilidad. Se espera prevenir las malas prácticas de la región (MGL-LA) en las que se tiende a "interpretar" las disposiciones político-normativas (en cuyo espíritu se lee la intención de buscar integralidad), para, ya en la puesta en marcha e implementación, priorizar el componente económico mediante procesos que ceden el protagonismo a la promoción inmobiliaria; esto, dado que repercute en procesos tales como la gentrificación, claramente contrarios a la idea esencial de la RUI de procurar revertir procesos de segregación y desequilibrios sociales que afectan especialmente a los ciudadanos de menores ingresos económicos.

Por otro lado, dada la actual crisis climática global que exige respuestas efectivas cada vez más urgentes, parece no ser suficiente con procurar ese deseado pero esquivo equilibrio, planteado en el desarrollo sostenible entre lo ambiental, lo social y lo económico, sino que se debe priorizar cada vez más el componente ambiental, sobre todo en contextos como el de las MGL-LA, de forma que se aceleren las acciones requeridas en este sentido. Teniendo en cuenta el gran potencial, pero a su vez la vulnerabilidad de los sistemas ambientales propios de las ciudades LA, parece pertinente establecer un debate que ponga en cuestión este aspecto desde una perspectiva más global que local. Se puede plantear, por ejemplo, un marco en el cual se propicien necesarios y convenientes diálogos entre estas ciudades hermanas por sus orígenes ancestrales, sus antecedentes y ubicación geográfica, pero sobre todo por sus rasgos socioculturales y económicos comunes.

En ese sentido, se evidencia que en estas urbes se ha venido trabajando en actualizar y afinar la base conceptual que sirve como soporte para la formulación de las políticas referidas al tema; así, se ha fortalecido un mayor énfasis en la implementación de

estrategias conducentes a atender los temas sustanciales del presente. Como consecuencia, y en los últimos años, en cada una de estas ciudades se han actualizado las políticas e instrumentos de planificación territorial empleados (CDMX (2020), RJ (2018), BA (2018), BTA (2021) y LMA (2021)), procurando una visión a futuro que se ponga a tono con los asuntos prioritarios a nivel global. Entre otros, la atención a la crisis climática y la necesidad de revertir problemáticas como los déficits cuantitativos y cualitativos de vivienda para todos los ciudadanos, a la vez que se propende por superar la segregación y el desequilibrio social que las afecta, por nombrar solo algunos de los temas más relevantes y coincidentes en estas urbes; sin embargo, sus efectos reales se verán en el futuro a mediano y largo plazo, una vez implementados en el territorio.

Sin embargo, no se puede afirmar que este tema esté plenamente articulado en las políticas públicas e instrumentos empleados para intervenir APD, aunque en todas se definen lineamientos referidos a estos asuntos e incluso –teniendo en cuenta las actualizaciones normativas–, ya cuentan con trayectoria en el debate local. Por tanto, se subraya como uno de los más relevantes a considerar.

Al respecto, se evidencian vacíos identificados entre la formulación de estas políticas y su implementación práctica al intervenir APD en el pasado. Eventualmente, esto puede obedecer a un débil control al momento de llevarlas a cabo, es decir, a vacíos de gobernanza y control ciudadano que han permitido priorizar, por ejemplo, acciones que mejoran el valor del suelo urbanizado, por encima de las funciones sociales y ambientales que en principio orientaban buena parte de estas políticas.

En ese sentido, es fundamental continuar problematizando el tema de modo permanente, con el fin de analizarlo y cuestionarlo desde una perspectiva crítica y propositiva en el contexto LA. Así, la situación deseable es que –contrario a lo que ha ocurrido en el pasado– las buenas intenciones que guiaron el espíritu de estas políticas se plasmen en acciones efectivas que contribuyan realmente a atender las problemáticas y retos vigentes de manera armónica e integral entre las distintas dimensiones. Con ello, se previene que sean mal empleadas y que se aprovechen para perpetuar ejercicios de especulación del suelo que, a su vez, detonan y acentúan los mismos problemas que se desea atender, por ejemplo, los fenómenos de gentrificación.

Dado que muchas de las intervenciones realizadas en las últimas décadas en estas MGL-LA –a la luz de estas políticas de ordenamiento del territorio y, en particular, para actuar en estas ACD y APD– son fuertemente cuestionadas debido a que se asocian con fenómenos problemáticos tales como la especulación del suelo, la gentrificación, la afectación del patrimonio natural y cultural y, en general, la débil atención y cuidado

para preservar el tejido social, es válido considerar la posibilidad de retomar la conceptualización propia de la RUI. Lo anterior, en tanto se entiende como sugerente en el camino hacia la evolución de la conceptualización con la cual se actúa frente a este fenómeno en estas MGL-LA, precisamente por hacer énfasis en el respeto por los tejidos sociales y urbano-ambientales preexistentes, procurando restituirlos al momento de intervenir estas valiosas áreas. Sin embargo, es fundamental reiterar que este ejercicio requiere de una profunda asimilación y apropiación que permita un adecuado manejo de esta conceptualización, contextualizada para las singularidades de estas urbes; de este modo, se evita recaer en las viejas prácticas (que han generado problemas significativos en el tiempo), de caer en copias o traslaciones literales, sin un proceso riguroso de análisis y reinterpretación; de ahí, la idea de plantear una regeneración urbana integrada, pero apropiada y sustentable.

6.2. Atención a las preguntas planteadas

Es pertinente dedicar en este capítulo de conclusiones un espacio específico para retomar algunas de las ideas que se han ido elaborando a lo largo de este trabajo, para atender a las cuestiones inicialmente planteadas inicialmente.

6.2.1. Origen y evolución de las APD en MGL-LA

Frente a la cuestión “¿Cómo se originan y evolucionan estas APD identificadas en las 5 MGL-LA estudiadas, claramente insostenibles y, por tanto, susceptibles de intervenciones de rehabilitación urbana?”, un primer aspecto a tener en cuenta es indicar que, si bien se trata de ciudades hermanas, por así decirlo, esto es, que tienen rasgos comunes, con matices y singularidades, también es verdad que cada una de ellas es un universo complejo y particular que exige ser estudiado en profundidad, y que cualquier respuesta general debe interpretarse dependiendo de las circunstancias específicas. Por tanto, lo que se plantea a continuación no pretende ser una respuesta generalizante, sino más bien un énfasis en los aspectos comunes entre ellas.

En un inicio, es factible afirmar que estas APD en MGL-LA son el resultado de procesos particulares, históricos y socioeconómicos que se dieron en cada una de ellas de formas específicas, constituyendo fenómenos urbanos sumamente complejos, cuyo origen y evolución tienen en común la relación con el devenir que –en el contexto mundial amplio y sobre todo en el siglo pasado– afectó a la mayoría de ciudades del mundo, esto es, el proceso de industrialización (en el marco de la revolución industrial) y modernización de estas urbes, y la particular manera en que ocurre en la región.

Así, es factible identificar un primer momento en el origen de estas APD, en el cual las ciudades coloniales y republicanas debían expandirse, rompiendo con su tradicional centralización, para incorporar las nuevas dinámicas de producción asociadas a la industrialización; al mismo tiempo, se respiraban expectativas de modernización, con el ánimo de ponerse a tono con las tendencias de las ciudades europeas y norteamericanas, claramente a la vanguardia de este proceso. Asociado a ello, se presenta un masivo y acelerado crecimiento demográfico derivado de la migración de las personas de los campos a las ciudades en búsqueda de mejores oportunidades y, en el caso de LA, con frecuencia, huyendo de fenómenos agudos de violencia en sus zonas rurales.

Como resultado, guiados por enfoques como los del Movimiento Moderno (mediante los CIAM, que promovían la zonificación por usos), se trascienden los límites de los ahora centros históricos para dar paso a grandes y nuevos desarrollos de tejidos predominantemente industriales o para fines específicos que abrían las ciudades al contacto con el mundo tales como puertos e infraestructuras férreas. Al mismo tiempo, las presiones sobre los costos del suelo, así como las nuevas dinámicas económicas y sociales (que traían consigo problemáticas como informalidad, violencia, delincuencia, marginalidad, segregación, deterioro y abandono del espacio público, etc.) propiciaron que los ciudadanos de ingreso económico alto y medio alto se trasladaran hacia suburbios, ante el deterioro, abandono y obsolescencia del tejido urbano y arquitectónico de sus antiguos barrios tradicionales.

Hacia las últimas décadas del siglo XX (aproximadamente desde los años 80´s y 90´s) estas MGL-LA se encontraban en el contexto del emergente modelo neoliberal y los inicios de la tendencia a la globalización, de manera que ya habían crecido hasta llegar a fenómenos de conurbación con sus municipios cercanos. De este modo, se constituyeron como tejidos fragmentados y dispersos, y en los que aumentó la especulación del suelo; esto produjo que muchas de las industrias se desplazaran a zonas periféricas y abandonaran parcial o totalmente las antiguas zonas industriales, a la vez que se subutilizaban las zonas residenciales que las soportaban (viviendas fundamentalmente obreras). A su vez, las infraestructuras portuarias se quedaron insuficientes ante las crecientes demandas de comercio internacional, de manera que también cayeron en procesos de obsolescencia y abandono.

De esta forma, el origen de estas APD ocurre como resultado de la obsolescencia funcional o la acumulación de problemáticas socioeconómicas y físico-espaciales en áreas que, en su mayoría, tuvieron un papel central en la estructura productiva urbana inicial de sus respectivas ciudades. En los estudios de caso considerados en la investigación se reconocen tres condiciones particulares: (1) origen portuario o

industrial común en los casos de Puerto Madero (CABA) y Porto Maravilha (RJ), que nacieron como infraestructuras portuarias de vanguardia para el comercio global, pero se volvieron obsoletas por la evolución tecnológica y el traslado de actividades; (2) el abandono de un sector industrial que perdió su vocación manufacturera, siendo el caso de Nuevo Polanco (CDMX); y (3) la afectación por el cambio de vocación de tejidos históricos residenciales que pasaron a ser entornos de comercio y actividades asociadas de carácter predominantemente informal y de bienvenida a los migrantes (hoteles de paso, inquilinatos, etc.), casi siempre cercanos a terminales de transporte (permanentes o provisionales) o a la construcción de grandes infraestructuras viales (como la Av. Caracas y Cra. Décima en San Bernardo y Bronx en BTA o la Perimetral Superior en Porto Maravilha en RJ); en muchos casos, esto terminó por aislarlas aún más, reduciendo su visibilidad y atractivo, y facilitando la proliferación de usos no deseados. Este es el caso del Bronx y San Bernardo (BTA), y, con matices el de algunas zonas ocupadas irregularmente en el Cercado de Lima como el caso de "El Rastro", hoy conjunto de viviendas La Muralla.

En cada caso, en efecto, es palpable cómo el origen y evolución de estas APD se detonó por cambios estructurales en la configuración económica y social de estas ciudades (desindustrialización y terciarización), que generaron cambios significativos en los tejidos urbanos. De este modo, se produjeron transformaciones de uso del suelo típicamente descontroladas, que llevaron al abandono parcial o total de zonas residenciales, comerciales, industriales y portuarias; además, constituyeron dinámicas complejas que, una vez iniciada la degradación, tendieron a agudizarse hasta niveles críticos (por ejemplo, en los casos más extremos como el Bronx, San Bernardo y El Rastro, condujeron a la consolidación de redes de microtráfico y crimen organizado), forzando a tomar acción sobre ellas, tras muchas décadas de abandono y acompañados típicamente por múltiples intentos fallidos por recuperarlas.

No se puede desconocer que este fenómeno de degradación tiende a expandirse a los tejidos vecinos e incluso en algunos casos a desplazarse cuando se toman acciones no estructurales a nivel social y económico, pero sí absolutas en lo físico-espacial (tipo “tabula rasa”), como es el caso de BTA en el “El Cartucho”, que tras la construcción del Parque Tercer Milenio se desplaza al Bronx y luego a San Bernardo, y que a la fecha no se han logrado resolver.

En tiempos recientes, en particular en lo corrido del siglo XXI, estas APD de la ciudad han cobrado nueva importancia por su ubicación estratégica, de manera que se reconocen nuevas dinámicas de revalorización, que han motivado en gran medida realizar intervenciones que procuran recuperarlas como tejidos provechosos de la ciudad. Con ello, se han obtenido distintos tipos de resultados, más o menos

acertados, según el punto de vista, pero que, con frecuencia, han detonado nuevas problemáticas que tampoco se pueden desconocer, asociadas al hecho de ser realizadas sin ofrecer suficiente integralidad. De este modo, emergen fenómenos igualmente problemáticos como la gentrificación o la especulación del suelo.

6.2.2. Enfoques de actuación en las APDI estudiadas

Con respecto a la cuestión "¿Cuáles son los enfoques con los que se ha atendido en las MGL-LA a la problemática insostenibilidad de APD, evidenciables en las APDI seleccionadas como estudios de caso?", se puede afirmar que –mediante los 6 estudios de caso abordados– son reconocibles 3 enfoques particulares al momento de intervenir APD en MGL-LA. Cabe aclarar que en algunos aspectos se reconocen rasgos comunes, aunque predominan los matices particulares en su implementación, según el tipo de degradación identificada y las condiciones en las que se desarrollan.

- **Enfoque 1:**

Siguiendo el mismo orden de los estudios de caso, **Nuevo Polanco** (CDMX) corresponde a un enfoque que podría sintetizarse como de **renovación urbana y redensificación en altura con usos mixtos** (énfasis en la vivienda, los corporativos y el comercio de alto estrato), respaldado por la inclusión de infraestructuras urbanas de alto impacto e interés urbano (como los museos Soumaya y Jumex), **para generar un nuevo polo de desarrollo urbano altamente atractivo para la inversión**, en el cual se lee de forma clara un corte tendiente al modelo neoliberal, que se apalanca principalmente en la inversión privada para su viabilización.

En este sentido, esta APDI se caracteriza –en cuanto al enfoque con el cual se realiza– por el énfasis en la reutilización y reconversión del suelo antiguamente de vocación industrial (colonias Granada, Ampliación Granada y algunos sectores de Anáhuac e Irrigación), para traer los nuevos usos mediante un urbanismo que tiende a la fragmentación y el aislamiento de las piezas; esto se debe principalmente al uso de grandes plataformas en primeros pisos y a la presencia de conjuntos residenciales y zonas exclusivas, con ingreso restringido. En su conjunto, privilegia la alta valorización del suelo y, por tanto, a maximizar su rentabilidad.

- **Enfoque 2:**

Por su parte, **Puerto Madero** (CABA) corresponde a un enfoque que podría sintetizarse como de **revitalización o rehabilitación urbana a gran escala mediante la reconversión de áreas portuarias degradadas para reconvertirlas en un nuevo distrito de alto valor urbanístico**, estrechamente vinculado al centro histórico de la ciudad y reconfigurando la relación de la ciudad con el Río de La Plata, a la manera

de un Máster Plan con presencia de usos mixtos, pero con predominio del uso residencial y corporativo (negocios, oficinas, educación y gobierno). Es evidente que comparte algunos rasgos con Nuevo Polanco, como la idea de generar suelo altamente atractivo para la inversión; sin embargo, tiene matices particulares tales como la valoración del patrimonio cultural mediante el reciclaje de antiguas edificaciones e infraestructuras portuarias como rasgo distintivo (el cual es muy apreciado por sus habitantes y visitantes, así como por los expertos en el tema), o la implementación de un innovador e ingenioso modelo de gestión público-privado (Corporación Antiguo Puerto Madero), que contribuyó a trascender las típicas trabas burocráticas propias del sector público; esto le permitió contar con un alto grado de autonomía, así como la toma de decisiones versátil y dinámica, garantizando, de paso, su viabilidad mediante un clima de mayor seguridad y estabilidad en la inversión de los actores privados.

Coincidiendo en muchos aspectos con Puerto Madero e incluso con Nuevo Polanco, el caso de **Porto Maravilha (RJ)** –en cuanto a su enfoque– también se puede interpretar como una **revitalización o rehabilitación urbana a gran escala mediante la reconversión de áreas portuarias degradadas,** pero en este caso, para modernizar la infraestructura de RJ con miras a **posicionarla como una ciudad global**. Esto, mediado por un modelo financiero innovador que involucra los gobiernos nacional, regional y local, que permitió la captura de plusvalías vía venta de Certificados de Potencial Adicional de Construcción, en particular, a los inversionistas privados, a la vez que resultó fuertemente impulsado por la celebración de grandes eventos deportivos de talla mundial (Mundial FIFA, 2014 y JJ. OO., 2016).

En ese contexto, se concibe esta APDI como una megaoperación urbana en la cual se realizan desarrollos inmobiliarios de uso mixto (vivienda, corporativos, gobierno, etc.), se transforma drásticamente la infraestructura vial (principalmente por la demolición del Elevado da Perimetral y la incorporación del Tranvía), se reciclan algunas de las infraestructuras portuarias, y, al igual que en las APDI anteriores, se incluyen infraestructuras urbanas de alto impacto e interés urbano (como los museos MAR y do Amanhã), para generar mayor atracción de inversionistas y visitantes (turismo).

Estas 3 APDI tienen como rasgo común el reto de resolver, o por lo menos mitigar, la fuerte segregación socioespacial, asociada a la gentrificación y la distribución inequitativa de costos y beneficios económicos y sociales, que han venido detonando con el tiempo; pese a que en su inicio las políticas públicas declaraban medidas para evitarlo e incluso después de su ejecución se han adelantado medidas por parte de

los gestores para tratar de resolverlo, no se han logrado cambios realmente significativos.

- **Enfoque 3:**

En cuanto a los **Planes Parciales San Bernardo – Tercer Milenio y Voto Nacional La Estanzuela** (BTA), se definen en cuanto a su enfoque como de **renovación urbana tipo "tabula rasa", con densificación moderada y énfasis en la oferta de vivienda social** especialmente (Vivienda de interés social-VIS y vivienda de interés prioritario-VIP). Dentro de sus rasgos característicos, coinciden en responder a la necesidad de resolver la problemática de alto deterioro físico, social y ambiental extremo, asociado a la presencia de actividades ilícitas y alta criminalidad; por tanto, el objetivo de fondo era restituir la seguridad y habitabilidad en esos entornos.

Adicionalmente, en el primero de ellos (San Bernardo)**,** el tejido social y urbano preexistente se erradica casi por completo, mientras que evidencia apenas algún esfuerzo menor por preservar el patrimonio cultural; por su parte, en el segundo (Voto Nacional), también se eliminan los tejidos social y urbano en mayor proporción, pero es evidente un mucho mayor esfuerzo por preservar parcialmente el patrimonio y se da la inclusión de infraestructuras urbanas de alto impacto e interés urbano (Bronx Distrito Creativo, Alcaldía de Los Mártires y Centro de Talento Creativo). El modelo de gestión se basa en el liderazgo de la Empresa pública RENOBO mediante Unidades de Actuación Urbanística que permiten la intervención por manzanas, de promotores inmobiliarios privados. Este enfoque enfrenta el desafío crítico de la reubicación y el desplazamiento de poblaciones marginales, y el riesgo de generar nuevas problemáticas o que se sigan desplazando las "supuestamente erradicadas", si no se acompañan de políticas sociales integrales.

Por último, lo referido al Conjunto de Vivienda **La Muralla** (LMA) corresponde también a un enfoque de **renovación urbana tipo "tabula rasa", con densificación moderada y énfasis en la oferta de vivienda social**, para atender una problemática similar a la de los P.P. San Bernardo y Voto Nacional, pero con el matiz particular que la aproxima significativamente a la conceptualización de la RUI; esto es, su fuerte y decidida apuesta por el componente social mediante la participación de la comunidad, al igual que sobre la preservación del patrimonio arquitectónico y arqueológico, mediante un modelo de gestión innovador liderado por el gobierno de la ciudad, pero con una reducción de costos muy representativa gracias al aporte en mano de obra de la comunidad (autoconstrucción asistida) para reconfigurar su propio hábitat.

Efectivamente, en este caso se prioriza la permanencia y el empoderamiento de poblaciones vulnerables preexistentes que habitaron en el mismo lugar mediante

asentamientos informales y precarios, cuyo objetivo era mejorar su calidad de vida y fortalecer el tejido social, buscando una regeneración inclusiva que evitara el desplazamiento; esto se consiguió para un poco más del 70% de los habitantes originales, de manera que es un ejemplo de inclusión social y participación comunitaria que muestra la posibilidad de realizar intervenciones más integrales, equitativas y sostenibles, aunque con el desafío de la difícil replicabilidad a gran escala.

En conclusión, se puede afirmar que la atención a la insostenibilidad de las APD en MGL-LA es un campo diverso, dominado por los enfoques tendientes a la renovación urbana, pero con objetivos y metodologías variadas que se aproximan eventualmente a la RUI en cuanto a su posibilidad de integralidad desde lo conceptual e incluso desde lo político-normativo, pero en su implementación predomina un corte neoliberal que beneficia la producción de riqueza económica, en detrimento usualmente del componente social. Por tanto, en general, se puede afirmar que la elección del enfoque con el cual se actúa depende en cada MGL-LA de factores diversos tales como la naturaleza de la degradación a la cual responde, la voluntad política de los actores involucrados, los recursos disponibles y el modelo de gestión empleado, asociado al modelo de desarrollo urbano que la ciudad desea impulsar. En últimas, el más importante desafío consiste en procurar un mayor nivel de equilibrio entre las dimensiones social (reducir la segregación con mayor justicia social), económica (viabilidad), medioambiental (contribuir a mitigar las problemáticas ambientales) y espacial (una ciudad resiliente y humana), intentando asegurar que las intervenciones realizadas no dejen atrás alguna de ellas o afecten negativamente a las poblaciones más vulnerables.

6.2.3. Características de estas APDI a la luz de la RUI

Con respecto a la cuestión “¿Qué características se observan al interpretar y evaluar estas 6 APDI a luz de consideraciones (descriptores e indicadores) inspiradas en la conceptualización de la RUI y otras relacionadas?”, en los capítulos anteriores se ha procurado realizar un minucioso ejercicio descriptivo y analítico que cubra la mayor cantidad de aspectos que puede abarcar la pregunta; sin embargo, en este apartado concluyente se pueden subrayar algunos aspectos en particular.

En primera instancia, cabe indicar que la valoración realizada mediante los modelos de análisis y las demás herramientas empleadas permite observar una variedad de aproximaciones y resultados. Si bien, todas las iniciativas comparten el objetivo de revertir la degradación y reintegrar estas zonas a la dinámica urbana de cada ciudad, el éxito y la sostenibilidad a largo plazo de cada una están intrínsecamente ligados a la integralidad con la que se abordaron sus dimensiones, la gobernanza implementada

y, de manera crucial, a la equidad social lograda. A partir de aquí, para cada una de las dimensiones estudiadas se puede comentar lo siguiente:

- **Dimensión político-normativa**

La voluntad política, el ingenio en la aplicación de las disposiciones normativas y la capacidad institucional para definir y aplicar marcos normativos específicos y modelos de gestión innovadores fueron esenciales. La creación de instrumentos de planificación y gestión adaptados, así como entidades o corporaciones con respaldo legal que lideraron los procesos desde su experticia y alto nivel de especialización, como las Zonas Especiales de Desarrollo Controlado en Nuevo Polanco (ZEDEC), la Corporación Antiguo Puerto Madero, los CDURP en Porto Maravilha, los Planes Parciales de Renovación Urbana (en proceso en San Bernardo y Voto Nacional liderados por RENOBO) y PRORRUA en La Muralla, evidencian una férrea determinación política para lograr la ejecución efectiva de estas intervenciones mediante aspectos como la redefinición de los usos del suelo y la promoción de la inversión.

De igual forma, en cuanto a la gobernanza, el modelo de Asociación Público-Privada (APP) predominó para movilizar grandes volúmenes de inversión, excepto en La Muralla, que se apalancó sobre todo en la participación de la comunidad. Este modelo, aunque eficiente en la movilización de capital y ejecución, puede resultar vulnerable en términos de sostenibilidad debido a las fluctuaciones del mercado y a las crisis económicas y políticas que se dan con frecuencia en el contexto LA. No obstante, la participación ciudadana efectiva es un aspecto para mejorar sustancialmente en la mayoría de los casos (5 de los 6 estudiados), con excepción de La Muralla, en donde la Municipalidad fomentó justamente la participación “activa” con la comunidad; en los demás casos, la participación fue superficial o inexistente. Esto evidencia con claridad que las decisiones estructurales en cada una de estas intervenciones se tomaron predominantemente con escasa participación “activa” de los habitantes preexistentes e incluso también de los nuevos habitantes que se iban sumando en estos tejidos.

- **Dimensión medioambiental**

Desde los inicios de estas APDI, se evidencia un interés por mejorar de manera significativa las condiciones medioambientales preexistentes, propias de entornos degradados; en muchos casos, se llega a generar resultados valiosos, en aspectos como la mejora en la prestación de los servicios públicos (agua, saneamiento, energía), la creación de espacios verdes o en la articulación de estos con los preexistentes, el incremento en la cantidad de árboles por habitante, la mitigación de

impactos ambientales mediante nuevas tecnologías, especialmente en nuevas construcciones, etc.

Sin embargo, en la práctica se marca cierta tendencia a dar prioridad a acciones más bien remediales con respecto a problemas básicos como la salubridad y la integración paisajística, en lugar de una visión integral de sostenibilidad urbana avanzada, de tal suerte que subsisten retos y desafíos aún por atender, en tanto no se logra consolidar plenamente este crucial aspecto como un pilar estratégico central. Proyectos como Porto Maravilha muestran, por ejemplo, cómo se hace un gran esfuerzo en este sentido, pero no se logra un suficiente nivel de descontaminación de la Bahía Guanabara; así, se evidencia que las intervenciones realizadas carecen a menudo de indicadores específicos de sostenibilidad ecológica a largo plazo, resiliencia climática o biodiversidad.

Es claro que, al momento de planificar las intervenciones, este componente no contaba con la relevancia que tiene en la actualidad; sin embargo, las tendencias recientes apuntan a otorgarle cada vez más importancia, en atención a la necesidad de los efectos del cambio climático, abarcando tanto la adaptación (manejo de aguas torrenciales, plantas resistentes a sequías) como la mitigación (reducción de gases de efecto invernadero mediante parques o materiales de bajo impacto). De esta manera, las renovadas políticas de planeamiento territorial de estas MGL-LA marcan una clara tendencia hacia procurar la sostenibilidad, fortaleciendo las medidas al respecto.

En ese contexto, con respecto a esta evolución de las políticas, los entornos y las necesidades actuales de la planificación urbana, estas APDI requieren acciones que les permitan actualizarse en aquellos aspectos que resultaron insuficientes en su momento y hasta la actualidad, lo cual implicaría una integración más profunda con la estructura ecológica de estas MGL-LA, considerando su función ecosistémica, adaptación al cambio climático e hidrología.

- **Dimensión físico-espacial**

Sin duda, es en esta dimensión en la que estas intervenciones en APD ofrecen características más favorables, consistentes y visibles, en términos de transformación positiva y tangible del tejido urbano y arquitectónico. Esto, dado que en todos los casos permitieron pasar de tener sectores de la ciudad que, pese a su ubicación estratégica (próxima a múltiples equipamientos, infraestructuras y servicios urbanos), por las múltiples y complejas razones antes descritas, se habían convertido en áreas degradadas y, por tanto, despreciadas, ignoradas e incluso en muchas oportunidades temidas, por parte de la ciudadanía. Así, se convirtieron en entornos plenamente

recuperados y apetecibles para inversionistas, sus nuevos habitantes y la ciudadanía en general, incluyéndose también visitantes esporádicos (turistas).

En cada uno de los estudios de caso, se trató de intervenciones que procuraron altos niveles de calidad urbana y arquitectónica, bien partiendo de la “tabula rasa” o la demolición de infraestructuras obsoletas o, en los mejores casos, teniendo como derroteros la recuperación del tejido medioambiental a la vez que la preservación del patrimonio construido y el aprovechamiento de antiguas infraestructuras y edificaciones (reciclaje de edificaciones obsoletas y abandonadas industriales, portuarias, académicas, residenciales, etc.) para resignificarlas. Esto se logró al destinarlas a nuevos usos como vivienda, cultura, equipamientos o comercio, de manera que la reutilización adaptativa del patrimonio se constituye como una estrategia clave para mantener la identidad y capitalizar el valor histórico de los sectores intervenidos.

De igual forma, se caracterizan por desarrollarse mediante la rehabilitación de suelo para la construcción de nuevas edificaciones de mediana y alta densidad (residenciales, corporativas, comerciales, etc.), la creación de hitos arquitectónicos y culturales, y la reconfiguración y cualificación de la infraestructura y el espacio público. Esto incluye la intención de estructurar tramas urbanas, en las cuales, espacios significativos como plazas y parques se conectan mediante paseos peatonales o infraestructuras viales reconfiguradas para dar mayor relevancia a los modos blandos de transporte; lo anterior, supone de nuevo un gran avance en la manera de hacer ciudad que tradicionalmente impera en las MGL-LA, donde el vehículo automotor privado tiende a ser el modo de transporte privilegiado.

No en vano, estas actuaciones han sido objeto de reconocimientos nacionales e internacionales por parte de la academia y los gremios dedicados a la planificación e intervención del territorio. Esto sugiere que, desde el punto de vista meramente físico-espacial, se reconoce su buena calidad y el hecho de determinar aciertos significativos. En especial, se valora el haber posibilitado recuperar y reconciliar (por así decirlo) a estas piezas de ciudad con el resto del tejido urbano circundante, y, en consecuencia, lograr que en la actualidad sean entornos provechosos o estén en camino a serlo (como en los casos de BTA que aún están en curso), atrayendo inversión y convirtiéndose en nuevos polos de desarrollo económico, social y cultural.

Sin embargo, como suele pasar con las intervenciones urbanas y arquitectónicas que reciben este tipo de reconocimientos, derivados justamente de los significativos aciertos que las caracterizan, se detonan en gran medida los aspectos más cuestionables que emergen *a posteriori*. Esto, dado que despiertan el interés de distintos actores que ven en estos entornos recualificados un ambiente propicio para

asentarse o invertir, esperando beneficiarse de las múltiples bondades que ofrecen; en consecuencia, se genera una competencia por estar allí, por ejemplo, por la adquisición o alquiler de viviendas que incrementan su costo progresivamente y, por tanto, generan fenómenos indeseables como el de la gentrificación.

- **Dimensión socioeconómica**

En esta dimensión se observa mayor contraste, pues si bien se reconocen importantes avances en cuanto a los modelos de gestión y viabilización financiera y administrativa (uno de los temas más neurálgicos en este tipo de intervenciones de LA) –que se constituyen como soluciones ricas en creatividad, recursividad e ingenio para lograr respuestas innovadoras ante los muchos desafíos enfrentados empleando recursos usualmente muy limitados–, también de los logros alcanzados se derivan situaciones indeseables y, en muchos casos, contrarias a la expectativa inicial, tales como la acentuación de la segregación socioespacial.

Esta especie de paradoja es palpable al observar, por ejemplo, casos como Puerto Madero (CABA), Nuevo Polanco (CDMX) y Porto Maravilha (RJ), en los cuales se priorizaron la reactivación económica y la atracción de inversiones de alto nivel. Así, se transformaron áreas obsoletas en polos financieros, comerciales y residenciales, mediante los cuales se lograron avances interesantes como, por ejemplo, la generación de empleo y la revitalización del entorno; sin embargo, la consecuencia casi inevitable es la gentrificación, con lo que se exacerban las desigualdades urbanas.

Por su parte, casos como los de los planes parciales de San Bernardo y Voto Nacional La Estanzuela (BTA) representan intentos por erradicar focos de criminalidad y marginalidad, en procura de reconstruir el tejido social a partir de la reconstrucción del tejido construido urbano y arquitectónico. De esta forma se logra establecer nuevas poblaciones, pero al mismo tiempo se desplaza a la población preexistente, sobre todo porque se procura erradicar la economía informal allí presente, que es su mayor modo de subsistencia, lo que pone en tensión la sostenibilidad social. Al mismo tiempo, persiste el riesgo latente de reproducir la degradación que se pretende erradicar hacia otras zonas que actualmente presentan algún nivel de degradación, pero sin ser, por ahora, especialmente significativo.

El caso de La Muralla (LMA) se destaca por su énfasis en la preservación del tejido social preexistente, cuyo derrotero fundamental es la permanencia de la población originalmente residente en esta pieza rehabilitada, a partir de su concurso activo, el empoderamiento comunitario y una alta participación, lo que la convierte en un modelo de integralidad social y económica. Sin embargo, incluso allí se presenta riesgo de

gentrificación, pues el entorno ha mejorado hasta hacerse más atractivo para nuevos residentes, lo cual, con el tiempo, puede producir gentrificación.

De esta forma, es justamente la dimensión socioeconómica en la que emergen los mayores desafíos, pues al tiempo que se alcanzan logros económicos significativos –considerados como exitosos en términos de generación de ingresos y capital–, se hace evidente que en muchos casos estas intervenciones no logran garantizar la inclusión y permanencia de las poblaciones de menores ingresos (preexistentes o nuevos habitantes). Por tanto, se enfrenta el riesgo inherente de acentuar la problemática de ser ciudades desiguales e inequitativas, comprometiendo aspectos sustanciales como la cohesión social; así, la insostenibilidad de estas APD puede ser trasladada o recreada si las soluciones implementadas no logran mayores niveles de equidad social y económica.

En síntesis, a partir del análisis realizado en torno a las cuatro dimensiones estudiadas, se observa como principal característica en estas intervenciones en APD de las MGL-LA que muestran una clara tendencia hacia actuaciones impulsadas por la renovación físico-espacial y la reactivación económica, generalmente con modelos de gobernanza y gestión público-privada. De esta manera, si bien demuestran una alta capacidad de transformación de los tejidos urbanos, se revela un déficit significativo en su integralidad, en particular en lo referido al componente social (plasmado en fenómenos como la baja participación ciudadana y la gentrificación) y, eventualmente, aunque en menor medida, en el componente medioambiental (insuficiencia de las actuaciones para resolver problemas estructurales como la contaminación de cuerpos de agua).

En consecuencia, en estas intervenciones se identifica una fuerte tensión entre el desarrollo económico y la equidad social. Este es el aspecto central que determina sus fortalezas y debilidades, en tanto que al mismo tiempo que generan valor y se convierten en entornos atractivos, también detonan y/o profundizan problemáticas sociales, lo que compromete su integralidad y sostenibilidad a mediano y largo plazo; por tanto, no logran atender plenamente la intención de resolver de manera armónica la problemática a la que debían atender.

Para concluir este apartado, es pertinente comentar que el caso de La Muralla (LMA) se destaca de forma positiva, pues evidencia que un enfoque centrado en la participación “activa” y efectiva de la comunidad, y, por tanto, en el derecho a la ciudad, es viable en las MGL-LA en pro de intervenciones socialmente equitativas, lo que sugiere bases ciertas de una posible RUI apropiada al contexto LA. Por otro lado, las APDI en BTA (Voto Nacional y San Bernardo) al estar en fases de implementación, presentan una situación interesante como oportunidad excepcional de aprender de

estas lecciones e incorporar una visión más integral y equitativa en su desarrollo futuro.

6.2.4. Principales rasgos comunes y diferencias

Con respecto a la cuestión "¿Qué rasgos comunes y principales diferencias se aprecian entre estos estudios de caso seleccionados, como APDI realizadas para atender esta problemática?", cabe señalar, inicialmente, que es posible identificar similitudes y diferencias significativas, en atención al hecho de estar situados en contextos urbanos complejos, diversos y singulares, pero también al compartir la necesidad de enfrentar desafíos actuales comunes en la región, tales como la marcada segregación socioespacial o la necesidad de atender la amenaza derivada de la crisis medioambiental de escala planetaria tangible en el cambio climático. De igual manera, un aspecto determinante en términos de similitudes y diferencias se desprende de las prioridades establecidas por cada ciudad y la naturaleza de la degradación que se desea superar.

Un primer rasgo común es el de corresponder a un momento histórico en el cual prácticamente todas las ciudades del planeta se enmarcan en una narrativa que apunta al posicionamiento a nivel global, de manera que se convierte en una meta recurrente la búsqueda por atraer inversión nacional y extranjera, mediante la conformación y posicionamiento de una imagen que pretende ser auténtica y distintiva bajo el rótulo de ser ciudades modernas y competitivas.

A partir de ahí, estas intervenciones comparten el hecho de estar en un contexto en el cual se reconoce una problemática de degradación urbana que debe ser atendida, con el fin de reintegrar estos tejidos como provechosos para la ciudad. En consecuencia, se comparte la ambición por transformar estas APD, pero con alto valor y potencial urbano, lo que genera la toma de acción a partir de una firme voluntad política, sustentada en las políticas públicas que determinan planes, proyectos y programas dispuestos para tal fin; mediante estos, se procuran modelos de gestión que –en el contexto latinoamericano– se caracterizan por ser innovadores e ingeniosos, sacando máximo provecho de los recursos disponibles que difícilmente pueden ser considerados abundantes y más bien tienden a ser limitados y estrechos. De igual forma, se apalancan en herramientas e instrumentos de gestión urbana que tienden más bien a la flexibilidad y la versatilidad, favoreciendo la mixtura de usos y la densificación como estrategias para garantizar la viabilidad de las actuaciones.

Por ende, dentro de las similitudes más significativas emerge el hecho de constituirse como procesos de reconversión y/o transformación de áreas degradadas y, por tanto, subutilizadas o plenamente desaprovechadas. De esta manera, todos los estudios de

caso abordan transformaciones de entornos que por las razones descritas caen en estados de degradación y deterioro, por ejemplo, de áreas industriales en desuso en Nuevo Polanco o de infraestructuras portuarias obsoletas y deterioradas en Puerto Madero y Porto Maravilha, o focos de altos niveles de degradación social, inseguridad y deterioro del patrimonio como San Bernardo, Voto Nacional – La Estanzuela y La Muralla.

En cuanto al modelo de gestión y financiamiento, también comparten como aspecto común el impulso mediante asociaciones público-privadas, de manera que se involucra fuertemente la colaboración entre estos dos sectores; usualmente, esto se lleva a cabo mediante la captación de inversión privada como eje crucial para la ejecución de las obras, a través de mecanismos de captura de plusvalías o instrumentos financieros específicos como la venta de bonos de derechos de construcción en Porto Maravilha. En este mismo sentido, se suele contar con entidades lideradas desde el sector público que se especializan en liderar y gestionar estas intervenciones, de modo que su concurso se constituye como un aspecto sustancial para garantizar su ejecución.

Coinciden también en que su objetivo transversal es la búsqueda por la reactivación económica de los tejidos urbanos intervenidos, mediante la atracción de nuevas inversiones y, por tanto, de empresas, servicios, comercios, viviendas e infraestructuras, que incluyen en algunos casos al sector turístico. En conjunto, se busca generar oportunidades económicas a través de la creación de empleo y la formalización del tejido económico, sustituyendo las dinámicas de economía informal que típicamente predominaban en las áreas intervenidas y que contribuían a su degradación y deterioro.

Además, comparten el hecho de configurarse mediante una fuerte inversión en mejoramiento y modernización de la infraestructura y los espacios colectivos, de manera que suelen intervenirse los sistemas de transporte y las redes de servicio público, a la vez que se crean o mejoran espacios públicos, muchos de ellos asociados a la estructura ecológica principal. En conjunto, se trata de generar los soportes necesarios para los nuevos usos y densidades, por ejemplo, mejorando los niveles de conectividad de la pieza urbana con la ciudad, a la vez que se mejora de modo significativo el nivel de habitabilidad, incidiendo adicionalmente en aspectos como la seguridad y la convivencia, y procurando revertir, en definitiva, la percepción de deterioro y abandono.

En contraste, las principales diferencias radican sobre todo en la naturaleza del deterioro de los sectores a intervenir y las prioridades de las intervenciones. Es así como, en lo referido a la **dimensión físico-espacial**, Nuevo Polanco se caracteriza

por ser una reconversión de suelo de uso industrial en desuso para transformarse en un distrito de usos mixtos de alta gama; de este modo, predomina la apuesta por un tejido urbano y arquitectónico que transmita la imagen de contemporaneidad y solidez deseada por grandes corporaciones que le apuestan a la mixtura de usos y a la gran escala en vertical. Todo ello se vio favorecido por implantarse en un área que previamente estaba poco habitada y que, por su condición de área Industrial abandonada, permitía una gran libertad morfológica.

Por su parte, Puerto Madero y Porto Maravilha coinciden en la idea de reconvertir un suelo portuario en desuso y obsoleto para constituir distritos de usos mixtos cuyo rasgos distintivo es la reutilización adaptativa de edificaciones industriales consideradas patrimoniales, para ser empleadas en oficinas y viviendas; así mismo, se busca la conformación de un nuevo frente costero en el cual coexisten estos edificios históricos recuperados con torres destinadas a diversos usos, a la vez que con parques y plazas que se articulan mediante los corredores de movilidad en los cuales se priorizan los modos blandos de transporte. A diferencia de ello, San Bernardo, Voto Nacional y La Muralla corresponden más bien a intervenciones tipo “tabula rasa”, pero con la presencia de algún interés por preservar el patrimonio, dadas las profundas problemáticas sociales y de criminalidad y degradación preexistentes; por ello, fue preponderante la recuperación de la seguridad y el control del territorio, pero priorizando la vivienda social, y en el caso de La Muralla se distinguió por el papel protagónico del componente social.

En cuanto a la **dimensión político-normativa** también se marcan diferencias a considerar, especialmente en cuanto al modelo de gestión y financiamiento. Para el caso de Nuevo Polanco, esto dependió principalmente del desarrollo inmobiliario privado, impulsado por la flexibilización en la normativa para facilitar los cambios de uso y la densificación, dependiendo, en consecuencia, de la inversión privada y no tanto de la inversión directa del sector público. Desde una perspectiva distinta, en Porto Maravilha se emplea el modelo de operación urbana consorciada con uso intensivo de los CEPAC, que se enmarca en una estrecha colaboración entre el gobierno nacional y el gobierno regional y local; mientras que Puerto Madero se hizo viable gracias a la corporación de naturaleza mixta creada para este fin, que contaba con las facultades para gestionar el suelo y buscar la financiación de las obras mediante la venta de terrenos valorizados.

A diferencia de los anteriores, en los casos de BTA (San Bernardo y Voto Nacional) se emplea la figura de planes parciales de renovación urbana, gestionados desde la empresa pública RENOBO, mediante la cual se viabiliza el proyecto a partir de la gestión del suelo y la promoción del desarrollo inmobiliario con énfasis en la vivienda

de interés social, priorizando el uso de figuras como la declaratoria de utilidad pública. En cuanto a La Muralla, se gestionó como un proyecto impulsado por la municipalidad a partir de programas como PROLIMA; aquí se logran alianzas entre el sector público y los promotores privados para lograr el financiamiento de la vivienda, aunque dependen claramente de la participación “activa” de la comunidad.

En síntesis, en lo referido a la dimensión político-normativa las APDI estudiadas se diferencian en que, casos como los planes parciales de BTA y La Muralla, presentan un mayor nivel de intervención estatal directa mediante la gestión del suelo y la provisión de infraestructura, mientras que Puerto Madero, Nuevo Polanco y Porto Maravilha dependen más de la inversión privada favorecida por una norma flexible.

Con respecto a la **dimensión socioeconómica** las diferencias más marcadas tienen que ver con el tipo de población al que están orientados los proyectos. Así, Puerto Madero y Nuevo Polanco se dirigen claramente a los segmentos de población de ingresos altos o medio altos, al producir un polo de desarrollo urbano de alto lujo, en el cual se marca una fuerte segregación socioespacial, cuyo resultado directo es la gentrificación. Algo similar ocurre con Puerto Maravilha, pues, aunque al inicio tenía un enfoque con un contenido social que pretendía mayores niveles de inclusividad, en la práctica fueron necesarios desalojos de población preexistente; como efecto de las nuevas construcciones y del mejoramiento integral, se valorizaron el suelo y los bienes inmobiliarios, lo que produjo, de igual forma, exclusión y gentrificación.

En lo referido a los planes parciales de BTA (San Bernardo y Voto Nacional - La Estanzuela), al estar concebidos para lograr la erradicación de la criminalidad y la marginalidad –buscando recuperar la seguridad y el control social–, forzosamente fue necesario incorporar un fuerte componente social dirigido a las poblaciones más vulnerables, aunque con resultados muy cuestionables, pues en realidad no supusieron una atención integral a las fuertes problemáticas, sino más bien su desplazamiento a otras zonas de la ciudad; sin embargo, se abona allí el interés por priorizar la vivienda social y la búsqueda por la formalización económica. De igual forma, en estos casos se presenta gentrificación y desplazamiento, no solo de habitantes sino también de actividades económicas de carácter informal. Finalmente, lo referido a La Muralla está orientado a repoblar el centro histórico de Lima con familias de ingresos medios y bajos; no obstante, un reto será evitar que la mejora de las condiciones físico-espaciales, medioambientales y económicas no genere presiones que produzcan, de igual manera, gentrificación más adelante.

En conclusión, si bien todas estas intervenciones comparten el objetivo de transformar y rehabilitar esas APD, se diferencian fundamentalmente en su modelo de intervención social y económica. Es así como en unas se apunta por un modelo que

prioriza la dimensión económica (Puerto Madero y Nuevo Polanco), en la cual, si bien se rehabilitan los tejidos físico-espaciales y medioambientales, se excluye a las poblaciones vulnerables; por el contrario, otras priorizan la inclusión social buscando una revitalización más equitativa (planes parciales de BTA y La Muralla), teniendo en todo caso un punto intermedio en aquellas que ponen un pie en cada una de estas tendencias (Porto Maravilha). Por tanto, la lección principal es que la deseada integralidad, que aproximaría estas intervenciones a una RUI, se manifiesta de manera diferente según las prioridades. Aquí, la equidad social sigue siendo el mayor diferenciador en el impacto final de estas intervenciones.

6.2.5. Retos, oportunidades e ideas sugerentes para futuras actuaciones en APD en MGL-LA

Con respecto a la cuestión "¿Qué aspectos se pueden identificar como retos, oportunidades e ideas sugerentes a tener en cuenta en futuras actuaciones en casos similares de APD de las MGL-LA?", es pertinente reiterar que no existen soluciones universales aplicables de manera general a todos los contextos, sino que cada caso es un entorno único y complejo que depende de múltiples singularidades, cuyas problemáticas específicas deben considerarse de manera integral, mediante diagnósticos detallados y específicos.

En ese contexto, a partir del análisis realizado es factible aquí reconocer retos que persisten en el tiempo, a los que eventualmente se enfrenta la posibilidad de actuar desde consideraciones propias o cercanas a la conceptualización de la RUI en futuras actuaciones en APD de MGL-LA; así mismo, emergen oportunidades e ideas sugerentes, mediante las cuales se podría avanzar hacia intervenciones más integrales, sostenibles y, por tanto, efectivas. Todo ello, partiendo siempre de comprender que debe mediar un cuidadoso proceso de interpretación, asimilación y apropiación de estas lógicas para asegurar que atiendan, efectivamente, a las singularidades del contexto de las MGL-LA, evitando caer de nuevo en la simple traslación de "modelos" importados que en muchos casos ha acarreado consecuencias negativas en el pasado.

- **Principales retos:**

Iniciando por los retos más evidentes, se debe señalar en primer lugar la necesidad de avanzar con mayor determinación para mitigar y, en lo posible superar, la marcada **segregación socioespacial** que de modo desfavorable ha determinado en gran medida a las ciudades latinoamericanas. Efectivamente, al momento de realizar intervenciones en APD en MGL-LA, en muchos casos se partió de políticas, ideas y

conceptos que apuntaban a conformar tejidos sociales incluyentes y diversos. Sin embargo, en la práctica se ha dado más bien la tendencia a conformar enclaves urbanos destinados a los ciudadanos de mayores ingresos económicos (por ejemplo, Nuevo Polanco y Puerto Madero); esto ha acarreado procesos colaterales infortunados como el desplazamiento de otras franjas de la población, en particular aquellos de menores ingresos, incluida, por supuesto, la población que podría considerarse como vulnerable (como el caso de Porto Maravilha, San Bernardo y Voto Nacional). En consecuencia, el mayor desafío en cuanto a la dimensión social es evitar al máximo fenómenos no deseables como la expulsión y la gentrificación, procurando en todo caso, diversidad social que propicie a su vez una ciudad más equitativa e incluyente.

Asociado a esto, surge un siguiente reto, el de **diversificar la oferta de tipologías de vivienda**. En todo caso, es necesario equilibrar aquella que gracias a su costo permite viabilizar y apalancar los proyectos (es decir la dirigida a las franjas de población de mayores ingresos), con la vivienda social; esto es, que de alguna manera reciba apoyo o se subsidie parcial o totalmente de los beneficios que traen este tipo de intervenciones. De esta forma, se posibilita de manera mucho más clara la permanencia de los residentes preexistentes, así como la llegada de nuevos residentes de diversos estratos socioeconómicos, siendo lo ideal, casi utópico en el caso de LA, que se diluyan las distinciones entre los distintos segmentos que podrían estar presentes en los nuevos tejidos rehabilitados.

Para que estos desafíos puedan abordarse de manera decidida, también debe atenderse un nuevo reto, el de **fortalecer los modelos de gobernanza** empleados al realizar este tipo de intervenciones, que para el caso de LA infortunadamente están caracterizados en la mayoría de casos por la limitada y débil participación efectiva de la ciudadanía, en particular los residentes preexistentes en los tejidos degradados, pero incluso también de los nuevos residentes que llegan, una vez iniciada la intervención planeada. En efecto, es evidente la muy baja influencia ciudadana en la toma de decisiones estructurales en este tipo de proyectos, pues es recurrente que, pese a las disposiciones normativas que obligan a garantizar adecuados niveles de participación, en la práctica estos procesos suelen ser solo informativos y eventualmente consultivos, pero en realidad las propuestas y sugerencias de la comunidad no son vinculantes; por ello, se genera un ambiente de desconfianza en la institucionalidad y en los gestores y promotores, limitando significativamente la legitimidad de las intervenciones llevadas a cabo.

En consecuencia, el reto consiste **en potenciar la capacidad de negociación y diálogo** de todos y cada uno de los actores partícipes en estas intervenciones (sobre

todo de la ciudadanía), es decir, sus competencias políticas y técnicas, mediante el liderazgo de los gobiernos locales, al momento de concertar las determinaciones que guían estas intervenciones.

En el caso de las APDI estudiadas se evidencia, sin embargo, una consolidada capacidad de gestión, especialmente mediante el liderazgo de entidades y corporaciones especializadas, así como de alianzas público-privadas para gestionar estos proyectos. El reto allí consiste en la necesidad de ser **orientados hacia modelos más equitativos y transparentes**, incorporando la opinión de la comunidad desde las fases iniciales de estos procesos, en lugar de relegar la participación a un aspecto secundario o de socialización en etapas finales. La experiencia en la gestión de mecanismos financieros complejos puede adaptarse para generar modelos de captura de valor que beneficien directamente a la comunidad y aseguren la sostenibilidad a largo plazo, mitigando la vulnerabilidad a las fluctuaciones del mercado.

Sin duda, esto se asocia a un nuevo reto, la necesidad de **fortalecer también las instituciones y/o asociaciones público-privadas**, encargadas de liderar y gestionar estos procesos, que en ocasiones carecen de una adecuada coordinación y articulación interinstitucional e incluso con actores clave, por ejemplo, con la ciudadanía o con los inversionistas privados. En efecto, se debe trabajar por superar la fragmentación administrativa y de gestión que eventualmente ha dificultado los procesos de APDI, procurando reducir en todo caso la dependencia exagerada de los modelos de financiación a partir de la inversión privada que, además de priorizar la rentabilidad del capital (modelo neoliberal), limitan significativamente la integralidad y el alcance de estas intervenciones, dejando atrás, con frecuencia a la dimensión social.

Finalmente, otro reto que emerge en este tipo de intervenciones es el de **actuar con mucha mayor determinación con respecto al deterioro ambiental** que afecta a estas MGL-LA, apuntando a fortalecer las acciones hacia ciudades más resilientes ante los efectos del cambio climático. Como se ha enunciado antes, este es un aspecto fundamental en el caso de las ciudades de LA, dado el alto valor medioambiental de los territorios en que están implantadas –ricos en biodiversidad y abundantes en la presencia de cuerpos de agua–, pero justamente por ello, susceptibles y frágiles ante estos efectos de la crisis ambiental de escala global. En este sentido, se deben trascender las acciones puntuales que no llegan a resolver de manera suficiente problemas como la contaminación de la Bahía Guanabara en RJ o de las aguas de los diques en CABA, para avanzar hacia soluciones más robustas,

abarcando temas cruciales como eficiencia energética y manejo adecuado de residuos.

- **Principales oportunidades:**

En cuanto a las principales oportunidades reconocibles a partir del análisis realizado, es pertinente mencionar en primer lugar la **importante cantidad de suelo pericentral disponible y el gran potencial urbanístico** que supone, dada su condición de degradación, pero a la vez su localización en enclaves estratégicos en el tejido de la ciudad, particularmente en términos de proximidad respecto a equipamientos urbanos e infraestructuras ya disponibles. De esta manera, las amplias extensiones de suelo "disponibles", al estar subutilizadas en la actualidad (correspondientes a antiguas zonas industriales abandonadas o a barrios que han entrado en procesos de deterioro progresivo hasta hacerlos vulnerables), representan una invaluable oportunidad para ser rehabilitadas como entornos provechosos mediante acciones como recuperación medioambiental, recuperación del patrimonio construido, cualificación del espacio público, densificación moderada, diversificación de usos y provisión de equipamientos e infraestructuras, con lo cual se contribuye de manera significativa a reducir la tendencia al incremento de la huella urbana de estas MGL-LA.

En ese contexto, es oportuno subrayar como una oportunidad interesante la **recuperación del patrimonio construido y arqueológico y de reciclar edificaciones abandonadas**, de manera que, al tiempo que se reduce el impacto medioambiental que supone simplemente derrumbarlas o mantenerlas abandonadas, se aprovecha la riqueza cultural e histórica que estos elementos constituyen. Con esto, se fortalecen aspectos diferenciadores y distintivos mediante su reutilización adaptativa a nuevos usos, generando identidad y valor cultural, que han demostrado en ejemplos como Puerto Madero, Porto Maravilha y Voto Nacional La Estanzuela, ser de alto valor cultural y económico, y por tanto, un valor agregado en este tipo de intervenciones.

De igual forma, la disponibilidad de infraestructuras de diversos tipos en estos tejidos degradados facilita el **aprovechamiento, la articulación y la incorporación de nuevos elementos** desde estas intervenciones, que contribuyen a fortalecer los sistemas urbanos preexistentes, aportando en términos de calidad de vida para los habitantes de estas APDI y ciudadanos en general. Es el caso, por ejemplo, de la incorporación de nuevos equipamientos culturales como museos, que fortalecen la oferta cultural de la ciudad. Quizá, el ejemplo más diciente en este sentido lo constituyen los sistemas de transporte público de estas MGL-LA (Metro, BRT, ciclo infraestructura, tranvías o metros ligeros, etc.), pues se cuenta como punto de partida con una red de preexistente o con la planificación o construcción actual de algún

elemento que la amplía y fortalece (como el Metro de BTA). De este modo, existe una base sólida para avanzar en la conformación de proyectos de desarrollo orientados al transporte, en principio, mucho más inclusivos y menos contaminantes.

Desde este tipo de acciones se desprende una nueva oportunidad latente, la de **incrementar la conciencia colectiva con respecto a la necesidad de avanzar hacia mayores niveles de sostenibilidad**, de forma tal que se favorezca la intención de constituirse como ciudades resilientes frente a los efectos del cambio climático, al igual que como ciudades más justas, superando los retos que supone la inequidad y la segregación socioespacial vigente en la actualidad.

De igual forma, en cuanto a oportunidades, el ingenio y la creatividad demostrada para **concebir mecanismos de gestión y financiamiento novedosos** que viabilizaron las APDI estudiadas, pone en evidencia la gran posibilidad que supone seguir sacando máximo provecho de ellos, pero con el matiz particular de acentuar fórmulas que permitan generar o fortalecer salvaguardas sociales y mecanismos de distribución equitativa de los beneficios derivados de su ejecución. Esto beneficia en particular a las comunidades de menores recursos económicos y dirige la plusvalía hacia el bien colectivo, por ejemplo, mediante la provisión de oferta suficiente de viviendas sociales, equipamientos e infraestructuras.

En suma, se identifica la oportunidad de avanzar hacia **intervenciones con mucho mayor nivel de integralidad**, trascendiendo el enfoque centrado en las transformaciones físicas o en el aprovechamiento económico, armonizando y equilibrando mediante el fortalecimiento de las acciones referidas a las dimensiones social y ambiental. Esto implica aprender de casos que pueden ser entendidos como buenas prácticas desde la dimensión social como La Muralla, que demostró la viabilidad de garantizar la permanencia de la población vulnerable original mediante vivienda autoconstruida y una participación comunitaria activa. Es crucial que las futuras intervenciones establezcan mecanismos vinculantes para la inclusión, transformando la recurrente amenaza de la gentrificación y el desplazamiento en una oportunidad para reducir desigualdades, y abordando de manera proactiva las problemáticas sociales con políticas públicas de acompañamiento.

Por último, existe oportunidad para integrar la sostenibilidad ambiental como un pilar estratégico y no solo como un efecto secundario de la renovación. Las futuras actuaciones podrían capitalizar el valor ambiental de estas áreas y promover la biodiversidad urbana, el uso de energías renovables y la resiliencia climática, superando la visión de la remediación básica de servicios. Al adoptar un enfoque más balanceado entre la rentabilidad económica, la inclusión social y la responsabilidad

ambiental, las MGL-LA pueden transformar sus APD en verdaderos ejemplos de desarrollo urbano sostenible e inclusivo.

- **Ideas sugerentes:**

En cuanto a ideas sugerentes, son numerosas las que emergen a partir del análisis realizado, de manera que al considerar los retos y las oportunidades antes señaladas, se identifica cómo estas ideas pueden permitir avanzar hacia una RUI –apropiada y asimilada al contexto de las MGL-LA, mucho más consistente y sostenible–, de manera que permita no solo rehabilitar y modernizar estos tejidos y cualificar las áreas pericentrales de las ciudades, sino también apuntar a que se conviertan verdaderamente en entornos sostenibles y resilientes para todos los habitantes.

Para futuras actuaciones, es conveniente iniciar por la idea sugerente de seguir desarrollando normativas urbanísticas bajo **marcos normativos flexibles pero vinculantes, para propiciar mayores niveles de inclusión** que permitan superar las brechas sociales existentes. Por ejemplo, haciendo obligatoria la inclusión de porcentajes significativos de vivienda social en este tipo de intervenciones, así como mecanismos de protección que resguarden valores justos en pagos de arriendos, tanto para vivienda como para pequeños comercios y emprendimientos de menor formato.

Estas intervenciones podrían verse potenciadas, además, por la **implementación de certificaciones** de calidad que vayan más allá de indicadores ambientales para incluir estándares de sostenibilidad social que permitan un monitoreo sistemático del impacto generado en términos de calidad de vida, inclusión y equidad para todos los habitantes; en todo caso, se debe evitar el desplazamiento y la gentrificación, a la vez que se fomenta la diversidad social.

Sin duda, allí también emerge como idea sugerente la posibilidad de **fortalecer las instancias de gobernanza** de estas ciudades, de modo que sean mucho más activas y coordinadas, con el fin de permitir una planificación y gestión territorial concertada que propicie el trascender los límites político-administrativos y facilite la intervención integral desde el gobierno nacional, regional y local en estas áreas pericentrales de importancia estratégica para todos los actores.

Adicionalmente, es evidente la pertinencia de diseñar proyectos que no solo rehabiliten edificaciones o recualifiquen tejidos urbanos, sino, además, que se permitan incorporar nuevas dinámicas como las de la **economía circular y las infraestructuras verdes,** por ejemplo, a través de la reutilización de edificaciones y materiales o la optimización en el manejo de residuos. En conjunto y llevado a mayores escalas, esto permitiría adaptar de forma proactiva las actuaciones

realizadas, contribuyendo a conformar entornos que tributan para reducir los riesgos y las afectaciones derivadas del cambio climático, y por tanto, mejorando los índices de resiliencia urbana.

De igual forma, se pueden **implementar modelos innovadores de gestión comunitaria y cocreación** en los procesos de planificación, desde fases tempranas de estos proyectos. Para ello, se requiere que el liderazgo de los gobiernos propicie el empoderamiento de las comunidades locales, constituyéndolas como agentes activos en la determinación de las decisiones estructurales, así como en su futura gestión, lo cual puede configurar poderosos modelos de autogestión y cooperativismo en dichas comunidades.

Para cerrar este apartado es interesante mencionar –como una de las ideas más sugerentes, emergidas a lo largo de la investigación– el hecho de promover decididamente una intensa colaboración y diálogo estrecho entre las MGL-LA, con la idea de que puedan aprender de los aciertos y desaciertos de cada una de ellas al momento de intervenir APD. Lo anterior, transfiriendo aprendizajes que pueden resultar provechosos dada su condición de ciudades hermanas con rasgos claramente asimilables, tales como su diversidad cultural y su riqueza ecosistémica, pero también desde la necesidad de enfrentar desafíos similares.

6.2.6. Pertinencia de la RUI para intervenir APD en MGL-LA

Con respecto a la cuestión "¿Qué pertinencia tendría considerar incorporar con mayor determinación y claridad conceptual la RUI, apropiada al contexto latinoamericano, con enfoque sostenible, en el camino por avanzar en procesos que procuren integralidad hacia consolidar hábitats sostenibles y resilientes?", se deben hacer varias consideraciones.

En primera instancia, para evaluar la pertinencia de esta posibilidad es clave reiterar la importancia de realizar cuidadosos análisis que permitan adaptar, asimilar y apropiarse –desde una perspectiva propia y auténtica– los principios y conceptos de la RUI, de modo que se tengan en cuenta realidades muy específicas propias del contexto LA. Entre estos, la existencia de profundas brechas sociales y económicas, el predominio de la informalidad en los tejidos urbanos y los sistemas económicos, el déficit significativo (cuantitativo y cualitativo) de viviendas sociales y la fragmentación financiera e institucional que hacen necesario fortalecer la capacidad de gestión en las administraciones nacionales, regionales y locales.

A partir de allí, es factible considerar que incorporar con mayor determinación el enfoque de la RUI, **apropiada al contexto de LA**, puede tener una pertinencia crítica

y estratégica para avanzar hacia hábitats sostenibles y resilientes en las MGL-LA. En particular, si se tiene en cuenta que, a la luz de los estudios de caso analizados, se reconocen avances significativos en cuanto a la rehabilitación de esas áreas pericentrales degradadas, pero de igual forma se revelan limitaciones notorias en cuanto a su integralidad, especialmente al referirse a las dimensiones social y ambiental.

En ese contexto, un primer aspecto que conviene subrayar y que corresponde a la conceptualización propia de la RUI es la **promoción de la gobernanza a partir de múltiples niveles** y otorgando protagonismo a los distintos actores partícipes del proceso, así como el fomento de la resiliencia urbana. Esto es relevante en lo que se refiere a las intervenciones en APD de las MGL-LA, sobre todo si se tiene en cuenta la necesidad de seguir fortaleciendo el tejido social, de modo que se saque provecho de la **preexistencia de comunidades cohesionadas** que podrían ser mucho más partícipes en las intervenciones en su territorio; esto, dado que han demostrado su capacidad para recuperarse ante múltiples adversidades que enfrentan cotidianamente, es decir, que se cuenta con el capital social de comunidades claramente resilientes, rasgo muy propio de la cultura LA. En este sentido, el enfoque desde la RUI permitiría potenciar el aprovechamiento de ese capital social, mediante el fomento de la autogestión y la autoorganización, apalancándose en los sólidos tejidos que las comunidades latinoamericanas tienden a construir por naturaleza y tradición ancestral.

De esta forma, se generarían **modelos de gobernanza mucho más colaborativos**, que atiendan de mejor manera a la complejidad propia de dichos casos, dado que en estos se requiere una mirada integral que permita una articulación efectiva entre los distintos niveles y actores partícipes (nacional, regional, local, barrial, vecinal, etc.), así como el concurso del sector privado y de las organizaciones sociales civiles, además de las propias comunidades; esto es, impulsando modelos que superen la fragmentación administrativa mediante la gestión urbano-metropolitana con alta participación ciudadana.

En este sentido, es importante tener en cuenta que el enfoque desde la RUI apropiada al contexto LA, permitiría **ir más allá de la rehabilitación física o la atracción de inversión**, en tanto que ofrecería un marco conceptual y metodológico holístico, y, por tanto, posibilitador de la superación de enfoques limitados pero predominantes en las MGL-LA como el de la renovación urbana, claramente cuestionables, dado que resultan fragmentadores y segregantes.

En efecto, los hallazgos de la investigación permiten reconocer en las intervenciones realizadas en las MGL-LA el predominio de la generación de enclaves urbanos que

son claramente reconocidos como exitosos desde el punto de vista económico, pero que incluso han exacerbado la segregación socioespacial; por tanto, se puede considerar como pertinente el actuar desde el enfoque de la RUI apropiada al contexto LA, pues, por definición, procuraría la **cohesión social y la inclusión**, por ejemplo, promoviendo la participación ciudadana genuina y la justicia espacial, al tiempo que la promoción de mezcla de usos y la diversidad en la población que ocupará estas intervenciones.

La apuesta promovida por una RUI apropiada a contexto LA apuntaría hacia la necesidad de **ofertar vivienda asequible**, que garantice y promueva la presencia y permanencia de los habitantes preexistentes, asegurando que estos procesos no desplacen a las poblaciones originales; esto se haría mediante mecanismos efectivos como subsidios o instrumentos de gestión del suelo que prevengan la gentrificación y el desplazamiento. El ejemplo de La Muralla muestra con claridad que en el contexto LA es perfectamente factible acudir a modelos de co-construcción, en los cuales los gobiernos locales capacitan a los ciudadanos, convirtiéndolos en posibilitadores de su propio hábitat de calidad.

Esta adaptación de la RUI al contexto LA también debería estar caracterizada por la **promoción de mayores niveles de equidad** en el acceso a oportunidades y servicios, mediante la mejora de infraestructuras y equipamientos, en beneficio de todos los estratos socioeconómicos; esto resulta crucial tanto para los nuevos residentes como para los preexistentes, indistintamente de su poder adquisitivo.

Otro aspecto en el que se puede subrayar la pertinencia de actuar desde una posible RUI apropiada al contexto LA, tiene que ver con el hecho de **considerar el componente medioambiental como un eje transversal fundamental**. Particularmente, en el caso de las MGL-LA esto es fundamental, dada la especial importancia de dicho vector en este contexto, pero además por la necesidad de regular esa recurrente tendencia a priorizar la rentabilidad inmobiliaria sobre la sostenibilidad ambiental y social. En este sentido, resulta pertinente la incorporación del enfoque sostenible desde etapas tempranas de estos procesos, manteniéndola a lo largo de la planificación y durante el desarrollo y la gestión, de manera que –sistemáticamente– estén presentes principios de eficiencia de recursos, tales como la promoción de edificaciones eficientes a nivel energético y la adecuada gestión de residuos sólidos, así como la incorporación de energías renovables y la optimización del uso del agua.

Adicionalmente, es pertinente **considerar principios de resiliencia climática** e incorporación de infraestructuras verdes, es decir, **soluciones basadas en la naturaleza**, muy favorecidas en el caso de las MGL-LA por la presencia de su exuberante estructura ecológica, a partir de parques, corredores verdes, plazas,

reservas ecológicas, etc., además de la posibilidad de incorporarlos en cubiertas y muros de los edificios. De este modo, es posible contribuir a mitigar problemáticas tales como las islas de calor, al tiempo que se mejora la calidad del aire. Se debe optimizar también la gestión de las aguas lluvias, aumentando la capacidad de las ciudades para adaptarse a los impactos del cambio climático, tales como inundaciones o sequías.

Otro aspecto que debe considerarse desde una posible RUI apropiada a contexto LA es el **fortalecimiento de la movilidad sostenible**, con el fin de continuar priorizando el transporte público masivo y cualificar la infraestructura de espacios públicos disponibles para la movilidad peatonal y ciclista; en conjunto, esto redunda en la reducción de la dependencia del automóvil privado y, en consecuencia, contribuye a la descarbonización de las ciudades. En este aspecto, por ejemplo, ciudades como BTA tienen ya una larga tradición en el uso de la bicicleta como medio de transporte, evidente en el hecho de contar en la actualidad con cerca de 650 km y con la meta de llegar a 1000 km para el año 2035; de este modo, se cuenta con una cultura del uso de este sistema de movilidad que perfectamente puede ser replicado en las demás MGL-LA.

En conclusión, considerar actuar de manera mucho más determinada desde el enfoque de la RUI, generada desde una propia mirada –es decir, debidamente apropiada y asimilada al contexto LA, y con un enfoque sostenible– puede entenderse como un paso sólido hacia hábitats verdaderamente sostenibles. Esto, dado que así es posible trascender las intervenciones fragmentadas o puntuales que resultan recurrentemente excluyentes, para llegar a procesos que entiendan las MGL-LA como un sistema complejo e interconectado, en el cual sea factible contar con entornos adecuados desde las dimensiones físico-espacial y ambiental, al tiempo que resultan justos, inclusivos y resilientes en cuanto a lo social; lo anterior, sin abandonar las virtudes alcanzadas en cuanto a la dimensión económica, pero abarcando a la gran mayoría de los ciudadanos, si no es que a todos.

En este sentido, el gran reto consiste en posicionar de manera estructural un enfoque integral que cuente con las herramientas e instrumentos políticos, legales y financieros más adecuados para garantizar que las voluntades políticas firmes y determinadas prioricen el bien común sobre el bien particular.

6.3. Validación de la hipótesis

Como parte de los aspectos de cierre, se propone validar la hipótesis de partida, para lo cual es pertinente recordar que, al inicio, se planteó que, dadas las principales

problemáticas vigentes en el actual momento histórico (insostenibilidad expresada en asuntos como tendencia al crecimiento por extensión con urbanización acelerada y descontrolada, acentuamiento de la crisis ambiental, crecimiento de la brecha social, "deshumanización de la ciudad", etc.), en el contexto actual de las MGL-LA **no se cuenta aún con una reflexión crítica suficiente con respecto a los enfoques con los cuales se han intervenido y se intervendrán en el futuro las APD** existentes y las que eventualmente surjan más adelante. En consecuencia, **en las intervenciones realizadas para atender esta problemática se presentaría desequilibrio y débil integralidad entre las distintas dimensiones del hecho urbano**, evidente sobre todo en el énfasis en la dimensión económica, en detrimento particular de la dimensión social, pero incluso de la ambiental y la espacial.

Los hallazgos de la investigación permiten afirmar que, al realizar una reflexión crítica y propositiva con respecto a las intervenciones estudiadas de APDI en las MGL-LA, se identifica que la **hipótesis planteada se válida en gran medida**, pues, aunque se reconoce un creciente interés político, profesional y académico en lo referido a la problemática de la degradación de las pericentralidades urbanas, el nivel de profundidad y la consistencia en la reflexión crítica disponible actualmente apenas empieza a traducirse en un impacto real y significativo en la formulación y ejecución de políticas públicas que luego se materialicen en planes, proyectos y programas que apunten a constituir verdaderos hábitats sostenibles, integrales y resilientes.

Sin duda, **se valida la hipótesis referida al desequilibrio y la débil integralidad** entre las distintas dimensiones del hecho urbano (analizadas aquí desde las dimensiones político-normativa, físico-espacial, medioambiental y socioeconómica), mostrando deficiencias recurrentes en cuanto a esa integralidad en las APDI que se han estudiado, pero también en aquellas que se consideraron a lo largo del estudio, aunque con eventuales excepciones que muestran rasgos de avances en este sentido.

Estos desequilibrios se manifiestan en diversos aspectos, como, por ejemplo, vacíos en la dimensión político-normativa. Esto, dado que a pesar de contar con renovadas perspectivas en las políticas públicas vigentes en la actualidad en estas MGL-LA analizadas, en la práctica, su aplicación en APD cae de manera recurrente en ser fragmentada y, por tanto, insuficientemente eficaz; lo anterior, obedece a debilidades de gobernanza y de articulación interinstitucional, que limitan de manera significativa la implementación de políticas integrales y a largo plazo, no limitadas por los ciclos electorales de corto plazo, y que en todo caso otorguen el mayor protagonismo a la participación "activa" de todos los actores involucrados en estos procesos, especialmente la ciudadanía.

Otro aspecto que permite validar la hipótesis planteada tiene que ver con el señalado predominio de dimensiones como la físico-espacial, por lo que se ha tendido a enfocarse en la renovación de tejidos y eventualmente en la rehabilitación y reutilización de infraestructuras y edificios, así como en la mejora del espacio público. Con respecto a esto, se debe reconocer que, si bien estas acciones son necesarias y aportan de manera significativa a mejorar las condiciones de calidad de vida de las ciudades, se debe procurar realizarlas de manera no aislada, evitando vacíos de comprensión en cuanto a las dinámicas socioeconómicas y medioambientales. A la larga, esto detona fenómenos como el desplazamiento de las poblaciones más vulnerables y de menores recursos económicos o la gentrificación, evidenciando que en el fondo no se abordan de manera estructural las causas que llevaron estas zonas a su condición de degradación.

De igual forma, es importante en cuanto a la dimensión medioambiental, trascender su insuficiente consideración, o por decirlo de una manera distinta, su subestimación, pues a la luz de lo evidenciado en el análisis de las APDI estudiadas, no se logra ofrecer respuestas consistentes y suficientemente estructuradas de manera integral, a partir de criterios de sostenibilidad urbana, los cuales permitirían una gestión eficiente de recursos, así como contribuciones significativas en asuntos como la mitigación del cambio climático. En este sentido, es fundamental trascender perspectivas que entienden el componente medioambiental como un problema simplemente estético e incluso solo como un problema de salubridad pública, sin llegar a tener una real visión ecosistémica que permita articular e integrar el entorno natural con el resto del tejido urbano.

Por su parte, también se valida esta hipótesis en lo referido a la dimensión socioeconómica, pues se evidencia cómo se suele presentar fragmentación y débil integralidad al carecer de una real comprensión de las dinámicas socioeconómicas presentes en el territorio y de la complejidad de los problemas abordados. Se requiere, sin duda, realizar actuaciones adaptadas a la especificidad de cada contexto en particular, atendiendo a las necesidades reales de la población residente y articulando las economías formales e informales presentes en el lugar; esto sería viable mediante la configuración de programas de inclusión social que contribuyan a reducir fenómenos de segregación, inequidad y pobreza.

En consecuencia, el desafío consiste en seguir construyendo permanentemente una reflexión crítica profunda, concebida a partir de una mirada holística y comprensiva de la complejidad propia de las MGL-LA, de manera que se pongan en cuestión los persistentes enfoques llamados desarrollistas y de corte neoliberal que han conducido en la mayoría de los casos a priorizar el crecimiento económico sobre la equidad social

y la sostenibilidad ambiental, e incluso, la calidad físico-espacial, por tanto, generando la débil integralidad aquí evidenciada. De igual forma, es fundamental contribuir a superar la limitada capacidad institucional para realizar de modo consistente una planificación estratégica a largo plazo, mediante la gestación e implementación efectiva de políticas integrales; aquí resulta estratégico el hecho de aproximar decididamente la academia, el gremio profesional y los constructores de política pública desde el gobierno en cada uno de sus niveles. En conjunto, estos actores pueden asumir el reto imperativo de promover una reflexión crítica transdisciplinar y compleja más robusta, con el fin de que no solo se realicen evaluaciones y monitoreos de los resultados de las intervenciones pasadas, aprendiendo de aciertos y errores, sino que se permitan cuestionar los enfoques que orientaron su concepción para posicionar nuevos paradigmas como el de una posible RUI apropiada el contexto LA, es decir, fomentando el desarrollo de enfoques innovadores que contribuyan a incrementar la relevancia de aspectos como la justicia espacial y la resiliencia urbana.

6.4. Perspectivas de evolución de la investigación

Como conclusión de la presente investigación se incluye este apartado que procura retomar la idea de la contribución original de la tesis, refiriéndose de manera general a un hipotético marco analítico que permitiría identificar temáticas y parámetros de éxito para futuros proyectos de RUI apropiados y asimilados al contexto de LA, (en forma independiente de los casos de estudio), lo cual posibilita visualizar posibles evoluciones de la investigación, en el sentido de concebir un esquema operacional para el diseño y ejecución de proyectos orientados a atender la problemática de las APD en las MGL-LA y otras de menor tamaño y envergadura, en las cuales esta problemática también está presente.

Es pertinente comentar que a lo largo de la investigación que se condensa en esta tesis se procuró realizar un trabajo suficientemente amplio y riguroso que permitiera efectuar una contribución original, la cual, pese a las limitaciones metodológicas descritas anteriormente (en especial en el numeral 5.1. Limitaciones de la metodología de la investigación), ofrece un punto de partida para la construcción de nuevos marcos de referencia al momento de actuar en APD más adelante, que podrían ser retomado, por ejemplo, por un panel de expertos de la región que cuenten con los recursos y el respaldo institucional necesario, desde el consenso de las ciudades involucradas en sentar bases de diálogo y cooperación que permitan sacar provecho de las lecciones aprendidas por separado, ahora, desde una perspectiva colectiva como ciudades hermanas.

En este sentido, es factible afirmar que quizá una de las más significativas contribuciones de la investigación emerge de la idea de entender que la reflexión invita a trascender la mera evaluación ex post de los estudios de caso abordados con las seis APDI en las cinco MGL-LA abordadas (CDMX, BTA, LMA, RJ y CABA); de manera que se cuenta con el valor agregado que radica en la identificación de aspectos que pueden cimentar la constitución de un marco analítico multidimensional que tenga el potencial de erigirse como un esquema operacional para la concepción, el diseño, la gestión y la ejecución de futuros proyectos que efectivamente incorporen con determinación un posible enfoque de la RUI apropiada y asimilada al contexto de LA.

Desde esta perspectiva, el marco analítico multidimensional que condujo la presente investigación permitiría pasar de la evaluación a la proyección estratégica, al entenderse no sólo como una herramienta de diagnóstico de las intervenciones ya realizadas (detectando fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas), para convertirse en un dispositivo para la gestación de este tipo de intervenciones, ofreciendo el potencial para orientar la toma de decisiones proyectuales asertivas, en tanto suman a lograr adecuados niveles de integralidad y sostenibilidad, desde cada una de las dimensiones del hecho urbano. Este marco analítico se puede sintetizar en tres aspectos sustanciales de la siguiente forma:

- **Independencia conceptual**

  El diseño del modelo de análisis, ahora entendido como marco conceptual, se constituye desde las cuatro dimensiones (Político-normativa, Medioambiental, Físico-espacial, Socioeconómica) y sus 44 indicadores (siendo factible robustecerse incorporando los que se consideren pertinentes); pudiendo entenderse como independientes conceptualmente de los estudios de caso abordados (seis APDI en cinco MGL-LA), puesto que, aunque se validaron en ese contexto especifico, las dimensiones usadas son universales para el análisis de los niveles de degradación de una determinada pieza de ciudad y su potencial en términos de actuaciones desde el enfoque de la RUI - apropiada al contexto LA.

  Por tanto, hipotéticamente sería factible trasferir y aplicar este marco, con las adecuadas adaptaciones necesarias, a cualquier otra APD del contexto LA, con el fin de realizar diagnósticos previos a las intervenciones, que permitan mayores niveles de asertividad al momento de comprender en profundidad la especificidad de cada zona y sus tejidos constituyentes (social, ambiental, cultural, económico, espacial, etc.) y, como consecuencia, definir lineamientos y criterios de actuación que prioricen y jerarquicen las decisiones y actuaciones a llevar a cabo.

- **Identificación de prioridades de intervención**

Esta estrategia metodológica facilitaría la eventual priorización de las acciones a llevar a cabo en cada intervención al determinar puntajes de referencia comparables entre cada una de las dimensiones planteadas. Es así como, por ejemplo, un puntaje bajo en la dimensión político-normativa indicaría la urgencia en la gestión de legislación amplia y suficiente que ofrezca un marco de referencia sólido y estable para avanzar en la intervención, posibilitando acciones clave como la concreción de alianzas público privadas, siempre procurando un marco de gobernanza robusto con una determinante participación de la ciudadanía afectada o beneficiaría, así como lo todos y cada uno de los actores clave.

Por otra parte, un puntaje bajo en la dimensión medioambiental, sugeriría la necesidad de enfocar los esfuerzos hacia la búsqueda de estrategias de sostenibilidad, mitigación del riesgo y mejora en las condiciones ecológicas de una pieza de ciudad; mientras que, en el caso de la dimensión físico espacial, un bajo puntaje indicaría la necesidad de considerar la priorización de la mejora en condiciones de habitabilidad, infraestructura, sistemas de movilidad, diseño urbano, sistema de espacio público y preservación del patrimonio construido. Finalmente, un bajo puntaje en la dimensión socioeconómica, indicaría la necesidad de estrategias de inclusión social, considerar diversidad de usos y posibilidades de trabajo y comercio desde el ámbito local.

En todo caso, se debe tener en cuenta que esta identificación de prioridades de intervención debe ocurrir siempre desde la perspectiva de la integralidad, evitando descuidar alguna de las dimensiones en el afán de atender a las prioridades identificadas en una u otra dimensión; el éxito consistiría en el equilibrio resultante al final, o, dicho de otra forma, inspirados en el pensamiento complejo, el todo es más que la suma de las partes, independientemente de las prioridades de partida.

- **Establecer nuevos parámetros de éxito operacionales**

Trascendiendo el diagnóstico previo, este marco de análisis permitiría redefinir lo que se considera una intervención exitosa para un APD, ahora claramente concebido desde el enfoque de una RUI - apropiada al contexto LA, lo cual ocurriría al considerar que los 44 indicadores son mesurables, esto es, medibles y evaluables (evidentemente afinando los mecanismos para ello), por tanto se constituirían como parámetros de logro.

De esta forma, por ejemplo, en la dimensión político-normativa, se pasaría de un enfoque de evaluación (ex post), que permite identificar aspectos como la débil coordinación interinstitucional, a la de un enfoque proyectual (ex ante) en el que

se logra definir, por ejemplo, la necesidad de un marco de gobernanza específico para cada caso particular, atendiendo a sus singularidades.

En esa misma línea, en la dimensión socioeconómica, el enfoque de evaluación (ex post), que permite mesurar aspectos como los niveles de segregación y la informalidad, pasaría en un enfoque proyectual (ex ante) a permitir establecer, por ejemplo, metas de inclusión social y diversidad económica. Por su parte, en la dimensión medio ambiental se pasaría de un enfoque de evaluación (ex post), que permite leer, por ejemplo, niveles de afectación sobre la estructura ecológica de soporte; a lograr determinar acciones concretas de renaturalización o configuración de una red de espacios verdes que configure corredores ecológicos, mediante en enfoque proyectual (ex ante). Finalmente, en la dimensión físico-espacial, que en un enfoque de evaluación (ex post) permite revelar aspectos como niveles de obsolescencia y déficit cuantitativo o cualitativo del espacio público o de preservación del patrimonio construido; a fijar objetivos como densidades optimas como viviendas por km2, árboles por habitante, m2 de espacio público efectivo por habitante, etc. por medio de un enfoque proyectual (ex ante).

En consecuencia, al hablar de una APDI “exitosamente”, no se considerarían predominantemente los logros en la dimensión económica (como suele ocurrir en la región), sino que se pondrían en valor aspectos como la preservación del tejido social o la apuesta clara y contundente por aportar a mitigar los efectos del cambio climático. De esta forma los nuevos parámetros de logro propondrían por generar las propuestas urbanas más fortalecidas y que pueden proyectarse como detonantes de dinámicas positivas en la ciudad.

En síntesis, como conclusión de esta idea de evolución de enfoque, desde la evaluación hacia lo proyectual, se puede afirmar que la tesis adquiere una nueva connotación al considerar que tiene el potencial de abrir puertas hacia nuevos esquemas operacionales, que pueden ser considerados desde su validación empírica, puesto que al aplicar el modelo de análisis a las cinco MGL-LA no sólo se detectaron debilidades comunes sino que se logran calibrar, por así decirlo, las prioridades e interdependencias entre las dimensiones abordadas.

De esta forma se posibilita que el trabajo avance de un estudio de casos "ex post" a convertirse en una herramienta de diseño ex ante, en la cual se debe subrayar que la RUI apropiada al contexto LA no puede ser en ningún caso un ejercicio intuitivo, sino que debe ser un procesos integrado, por tanto, holístico y mesurable, guiado por la aplicación sistemática de una herramienta como la aquí planteada (evidentemente afinada y evolucionada mediante futuras investigaciones, ojala ya no desde iniciativas individuales sino colectivas debidamente respaldadas desde la académica, la

institucionalidad y los actores privados), que permita asegurar su verdadero éxito desde el equilibrio armónico de las distintas dimensiones.

De esta manera, la tesis ampliaría el cumplimiento de su objetivo, y, por tanto, su aporte, al generar conocimiento aplicable no solo para evaluar intervenciones ya realizadas sino también constituyéndose como una herramienta proyectual que podría ser incluso un insumo directo para la formulación de políticas públicas, así como la práctica profesional de quienes se ocupen de estas problemáticas en cada contexto. Es así como este trabajo se suma a los esfuerzos por atender a la necesidad de contar con herramientas pioneras en el contexto latinoamericano (pues no existen suficientes actualmente), cruciales para la política pública con enfoque de cooperación regional permitiendo la exigibilidad de parámetros de calidad por encima del factor meramente de lucro económico.

En ese marco, se evidencia que una de las contribuciones más significativas de la investigación es justamente la generación de este modelo de análisis multidimensional aplicable a las APDI en MGL-LA, pero con el potencial de ser una herramienta proyectual; lo cual cobra mayor relevancia si se tiene en cuenta que en la región la gestión de este tipo de intervenciones, independientemente del enfoque desde el cual se realizan (renovación, revitalización, regeneración, etc.), ha estado históricamente caracterizada por la fragmentación metodológica y la dependencia de modelos exógenos, no siempre debidamente asimilados y apropiados, diseñados para casos específicos e importados, por así decirlo, sin la debida contextualización.

Es evidente que la realidad de las urbes LA (rica en recursos, culturas, diversidad e ingenio, pero también marcada por fenómenos como desigualdad, informalidad, segregación, debilidad institucional, vulnerabilidad ambiental, etc.) exige paradigmas y enfoques de actuación propios e innovadores. Es allí donde subyace la necesidad de superar el déficit de referentes analíticos robustos y comparables propios, como el aquí propuesto; lo cual evidencia también la urgencia de establecer diálogo y cooperación regional, no solo entre las MGL-LA sino también entre las ciudades de todas las escalas, entendiendo que las problemáticas estructurales son similares y, por tanto, pueden ser abordadas como desafíos a superar mediante la cooperación de países y ciudades hermanas, aprendiendo colectivamente de sus éxitos y de sus aspectos de mejora, con miras a intervenciones de RUI apropiada al contexto LA verdaderamente exitosas.

7. Bibliografía

ABREU, M. d. (1997). *A Evoluçâo Urbana do Rio de Janeiro.* Rio de Janeiro: IPLANRIO.

Acero, H., & Quiroz Jimenez, M. (13 de Abril de 2025). *Razón pública.* Recuperado el 21 de Mayo de 2025, de Violencia y delincuencia: más allá del barrio San Bernardo: https://razonpublica.com/violencia-delincuencia-mas-alla-del-barrio-san-bernardo/

Administración Pública del Distrito Federal - Jefatura de Gobierno CDMX. (2005). *Decreto que contiene el Programa Delegación de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo .* Obtenido de https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/MIGUELHIDALGO_P1.pdf

Administración pública del Distrito Federal. (6 de Junio de 2014). Decreto Que Contiene El Programa Parcial De Desarrollo Urbano Polanco De La Delegación Miguel Hidalgo. *Gaceta Oficial Distrito Federal*(1873).

Administración Pública del Distrito Federal. (6 de junio de 2014). Decreto que contiene el Programa Plan Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo. *Gaceta Oficial Distrito Federal, I*(1873). Obtenido de Gaceta Oficial Distrito Federal: https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/64e/015/043/64e0150432a96366113617.pdf

Aguayo Ayala, A. (Junio de 2016). Nuevo Polanco: renovación urvbana, segregación y gentrificación en la Ciudad de México. *Itztapalapa, Revista de Ciencias Sociales y Humanidades*, 101-123.

AIE, A. I. (2025). *https://www.iea.org/*. Obtenido de https://www.iea.org/

Alcaldía Mayor de Bogotá - Secretaría Distrital de Planeación . (2015). *De la renovación a la revitalización: desafíos para Bogotá.* Obtenido de https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/documentos/Libro_Renovacion.pdf?width=800&height=800&iframe=true: https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/documentos/Libro_Renovacion.pdf?width=800&height=800&iframe=true

Alcaldía Mayor de Bogotá. (19 de Octubre de 1998). *Decreto 880 de 1998.* Bogotá: Registro Distrital 1764.

Alcaldía mayor de Bogotá. (2024). *Nuevo Índice de Revitalización Urbana, una apuesta por el desarrollo de Bogotá*. Obtenido de https://bogota.gov.co/mi-ciudad/hacienda/indice-de-revitalizacion-urbana-en-bogota-2024

Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C. (2021). *Decreto distrital No. 555 de diciembre del 2021 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá.* Obtenido de https://www.sdp.gov.co/micrositios/pot/decreto-pot-bogota-2021

Álvarez Mora, A., & Camerin, F. (2019). La herencia de la renovación urbana en los procesos actuales de regeneración urbana: el recorrido renovación-regeneración a debate. *Ciudad y territorio. Estudios territoriales, 51*(199), 5-26. Obtenido de https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/76712

Arango, S. (1993). *Historia de la Arquitectura en Colombia.* Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.

Arango, S. (2012). Arquitectura moderna latinoamericana: el juego de las interpretaciones. *Anales del Instituto de arte americano e investigaciones estéticas Mario J. Buschiazzo*(42). Obtenido de https://www.iaa.fadu.uba.ar/ojs/index.php/anales/issue/archive

Arango, S., Niño, C., Ramírez, J., & Saldarriaga, A. (2012). *Guía de arquitectura y paisaje. Bogotá y la sabana.* Bogotá - Sevilla: Universidad Nacional de Colombia - Junta de Andalucía.

Ayala, E., Vargas, C., & Álvarez, G. (. (2019). *La cosntrucción de la ciudad de México, siglos XIX y XX.* CDMX: Universidad Autonoma Metropolitana.

Barrios Buenos Aires. (s.f.). Recuperado el 15 de mayo de 2025, de https://buenosaires.gob.ar/laciudad/barrios/puerto-madero

Beltrão Sposito, M. (2023). Novas ordens espaciais e reposicionamento das cidades médias nos sistemas urbanos. En C. Henríquez, W. Ribeiro da Silva, V. Aprigliano Fernandes, & G. Salazar, *URBANIZACIÓN Y CIUDADES MEDIAS: Territorios y espacialidades en cuestionamiento* (págs. 17-27). Santiago: Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile.

Bernand, C. (2000). *Historia de Buenos Aires.* Buenos Aires : Fondo de Cultura Económica.

Birche, M., Jensen, K., & Bilbao, P. (2022 de 2022). La ciudad de los 15 minutos y el espacio público de cercanía como elemento clave para el diseño de la ciudad post-pandemia. El caso del partido de La Plata. *Quid 16*(16), 86-108. Obtenido de https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/8239115.pdf

Blanco Junior, C. (2021). GOBERNANZA METROPOLITANA EN AMÉRICA LATINA: ESTUDIO COMPARATIVO EN OCHO PAÍSES. En *Gobernanza Metropolitana en América Latina: un panorama de las experiencias contemporáneas desde una perspectiva comparada* (págs. 281-300). Rio de Janeiro: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea).

Boisier Etcheverry, S. (2006). Algunas reflexiones para aproximarse al concepto de ciudad-región. *Estudios sociales, 14*(28), 163-190. Recuperado el 2024 de diciembre de 25, de http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0188-45572006000200006&lng=es&tlng=es

Borges, J. L. (1993). *Obras completas, 1976-1985, Vol. IV.* Buenos Aires: Emecé.

Borja, J. (. (1995). *Barcelona, un modelo de transformación urbana 1980-1995.* Quito: PGU.

Bouazza, O., Trovato, G., & Mata, R. (2010). Por una gestión y regeneración urbana sostenible e integrada. *Ciudad y Territorio - Estudios Territoriales XLII - 164* (págs. 367 - 408). Madrid: Ministerio de Vivienda de Españá.

Bronx Distrito Creativo. (s.f.). *Bronx Distrito Creativo*. Recuperado el 15 de Mayo de 2025, de https://bronxdistritocreativo.gov.co/

Bruegmann, R. (2005). *Sprawl: A Compact History.* Chicago: University of Chicago Press.

Bustos-Peñafiel, M., & Castrillo-Romón, M. (2020). Luces y sombras de la regeneración urbana: perspectivas cruzadas desde Latinoamérica y Europa. *Revista INVI, 35*(100), 1-11. Obtenido de https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-83582020000300001&lng=en&nrm=iso&tlng=en

Carpio Pinedo, J., & Chapple, K. (Marzo de 2021). La política de distritos económicos de Buenos Aires, gentrificación y desplazamiento social. *MP - Villa 20 - El Proceso de Integración Sociourbana*, 74-94. Recuperado el agosto de 2025, de https://www.researchgate.net/publication/350327866_La_politica_de_distritos_economicos_de_Buenos_Aires_gentrificacion_y_desplazamiento_social

Carrión M., F., & Hanley, L. (2005). *Regeneración y revitalización urbana en las Américas: hacia un Estado estable.* Quito: FLACSO, Sede Ecuador.

Carrión Mena, F. (. (2001). *Los Centros Históricos de América Latina y El Caribe .* Quito : BID, UNESCO, Ministerio de Cultura y Comunicación de Francia y FLACSO.

Carrión Mena, F. (Octubre de 2013). Dime quién financia el centro histórico y te diré qué centro histórico es. (F. E.-P. Ciudad, Ed.) *Carajillo de la Ciudad*(16), 1-26. Obtenido de chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.flacsoandes.edu.ec/sites/default/files/agora/files/1382375919.fa_agora_2013_carrion.pdf

Carrión, F. (2005). El centro histórico como proyecto y objeto de deseo. *Eure, 31*(93), 89-100. Obtenido de https://doi.org/10.4067/S0250-71612005009300006

Carrión, F., & Hanley, L. .. (2003). *Regeneración y revitalización urbana en las Américas: hacia un Estado estable.* Quito: FLACSO Ecuador.

Castells, M. (2014). *La cuestión urbana .* México D.F.: Siglo XXI Editores .

Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía (CELADE) - División de Población de la CEPAL. (agosto de 2012). *Población, territorio y desarrollo sostenible.* Santiago de Chile: Naciones Unidas. Obtenido de https://www.cepal.org/notas/73/Titulares2

Cerda, H. (2010). *La investigación total .* Bogotá: Magisterio.

Chacón, F., Uribe, S., & Rico, C. (2024). *De las Ciudades Inteligentes a las Ciudades Participativas: Miradas e Intervenciones desde las TIC y el Diseño Digital.* Bogotá: Sello Editorial Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca. Obtenido de https://www.universidadmayor.edu.co/vicerectoria-investigacion-innovacion/subdireccion-investigacion-innovacion-1/area-sello-editorial/libros/novedades/las-ciudades-inteligentes-las-ciudades

Chaire Entrepreneuriat Territoire Innovation Research IAE Paris, University Paris 1 Panthéon Sorbonne - Carlos Moreno (Dir.). (2023). *El modelo de la ciudad de 15 minutos: Un enfoque innovador para evaluar la calidad de vida en entornos urbanos.* Paris: University Paris 1 Panthéon Sorbonne. Obtenido de https://urbanismoysociedad.org/wp-content/uploads/2024/07/White-Paper-ES-US.pdf

Ciccolella, P., & Mignaqui, I. (enero - junio de 2021). Metamorfosis y reescalamiento territorial: megarregión y expansión urbana en el sudeste bonaerense (2000-2020). *Punto Sur* , 47 - 71. doi:10.34096/ps.n4.10402

Ciccolella, P., Vecslir, L., & Baer, L. E. (2015). Revitalización de subcentros metropolitanos: Buenos Aires entre la ciudad dispersa y la ciudad compacta. *Contexto, 9*(11), 11-28. Recuperado el diciembre de 2023, de https://ri.conicet.gov.ar/handle/11336/58667

Ciurana, E. R. (septiembre de 2021). *pensamientocomplejo.org.* Obtenido de https://pensamientocomplejo.org/

Clichevsky, N. (2000). *Informalidad y segregación urbana en América Latina. Una aproximación.* Santiago de Chile: ONU - CEPAL - ECLAC. División de Medio Ambiente y Asentamientos Humanos.

Cocola-Gant, A. (2016). La producción de Barcelona como espacio de consumo. Gentrificación, turismo y lucha de clases. En G. d. (coord.), *Cartografía de la ciudad capitalista. Transformación urbana y conflicto social en el Estado español* (págs. 31-56). Madrid: Traicantes de Sueños.

Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España (CSCAE) - Observatorio 2030. (2024). *Ciudad y territorio en regeneración: Informe del Observatorio 2030 del CSCAE.* Madrid: Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España (CSCAE). Recuperado el julio de 2024, de https://observatorio2030.com/sites/default/files/2024-06/Informe%20regeneracion%20urbana.pdf

Convenio Do Rio de Janeiro - The World Bank: Lerner & Consorcio Quanta. (2018). *Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana do Rio de Janeiro, Tomo II. (PDUI RMRJ).* Obtenido de Lerner & Consorcio Quanta: https://www.modelarametropole.com.br/

Delgadillo, V. (2020). Regeneración urbana en la Ciudad de México: polisemia de concepciones y de acciones públicas. *Revista INVI, 35*(100), 20-37. doi:10.4067/S0718-83582020000300020

Deloitte Global . (2021). *Urban Future With a Purpose 12 trends shaping the future of cities by 2030.* Cascais: Deloitte Global .

Dir. Del Castillo Daza, J. C., Urrea, T., Salazar, J., Carrasco, R., Cortés, R., & Arias, F. (2008). *Bogotá años 50 El incio de la metropoli.* Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.

Domínguez Roca, L. J. (1997). *Reciclaje de puertos, accesibilidad, circulación: el caso de Puerto Madero.* Buenos Aires: Facultad de Filosofía y Letras - Universidad de Buenos Aires.

EMILIMA. (2025). *Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima*. Obtenido de https://emilima.com.pe/home/

EMILIMA. (2025). *gob.pe*. Obtenido de https://www.gob.pe/emilima

Empresa de Desarrollo Urbano de la Región del Puerto de Río de Janeiro (CDURP). (2018). *Programa Internacional de Cooperación Urbana. Unión Europea-América Latina y el Caribe.* Obtenido de Rio de Janeiro - Porto Maravilha:

https://iuc.eu/fileadmin/user_upload/Regions/iuc_lac/user_upload/Rio_de_Janeiro_-_Porto_Maravilha.pdf

Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá - RenoBo. (2023). *Informe de Gestión 2020-2023.* Bogotá: Alcaldía Mayor de Bogotá. Obtenido de https://renobo.com.co/sites/default/files/control/310124-Informe_Gesti%C3%B3n-2020-2023VF_1.pdf

Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá. (3 de Noviembre de 2020). *Renobo.* Obtenido de Documento técnico soporte del diagnóstico y plan de gestión social del proyecto San Bernardo Tercer Milenio: https://renobo.com.co/es/node/1679

Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá- RenoBo. (s.f.). *Bienal Colombiana de Arquitectura y Urbanismo*. Recuperado el 21 de Mayo de 2025, de Plan Parcial de Renovación Urbana 'Centro San Bernardo: https://bienalsca.co/project/plan-parcial-de-renovacion-urbana-centro-san-bernardo-vivienda-publica-en-arriendo/

Escallón Gartner, C. (2014). *Gobernanza en procesos de regeneración urbana: aproximaciones al caso de Bogotá.* Bogotá: Universidad de los Andes, Centro Interdisciplinario de Estudios sobre Desarrollo.

European Conference of Ministers Responsible For Spatial/Regional Planning (CEMAT) . (2006). *CEMAT Glossary of Key Expressions Used In Spatial Development Policies In Europe.* Lisboa: CEMAT.

European Environment Agency. (2006). *Urban sprawl in Europe: The ignored challenge.* Copenhagen: European Environment Agency.

Evalúa Ciudad de México. (2023). *Evaluación de impactos percibidos de proyectos de intervención urbana 2019 - 2023.* CDMX: Consejo de Evaluación de la Ciudad de México. Obtenido de chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.evalua.cdmx.gob.mx/storage/app/media/2024/se/ee/iu/evaluacion-de-proyectos-urbanos20240827vf.pdf

Farfán, J. (2020). *Una ciudad al occidente. Ejidos, urbanizaciones y barrios obreros en Bogotá.* Bogotá: Universidad del Rosario - Universidad Nacional de Colombia.

Fernandéz Güell, J. M. (2006). *Planificación estratégica de ciudades - Nuevos instrumentos y procesos.* Barcelona: Reverté.

Fernández Güell, J. M. (2022). *Complejidad e incertidumbre en la ciudad actual - Hacia un nuevo modelo conceptual.* Barcelona: Reverté.

Fernández Meléndez, C. (2015). *Informe Conjunto Residencial La Muralla y casas de obreros - Barrios Altos.* Lima, Perú: Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Ricardo Palma.

Figueiredo, G. d. (2017). Un análisis histórico-crítico del fenómeno de las favelas en Río de Janeiro, Brasil. *Jangwa Pana, 16*(2), 235 - 249. doi:http://dx.doi.org/10.21676/16574923.2131

Florida, R. (2017). *The New Urban Crisis: How Our Cities Are Increasing Inequality, Deepening Segregation, and Failing the Middle Class-and What We Can Do About It.* New York: Basic Books.

Freitas da Silva, R. (2019). *O Rio antes do Rio.* Río de Janeiro: Relicario.

Fundación Gilberto Alzate Avendaño (FUGA). (29 de Julio de 2019). *Bronx Distrito Creativo*. Recuperado el 15 de Mayo de 2025, de Renacer desde la creatividad Bronx Distrito Creativo: https://bronxdistritocreativo.gov.co/renacer-desde-la-creatividad-bronx-distrito-creativo/#:~:text=El%20origen%20del%20distrito%20creativo&text=El%20prop%C3%B3sito%20fue%20lograr%20transformar,la%20innovaci%C3%B3n%20y%20el%20emprendimiento

Fundación Gilberto Alzate Avendaño (FUGA). (2023). *Fundación Gilberto Alzate Avendaño (FUGA)*. Recuperado el 15 de Mayo de 2025, de El Bronx Distrito Creativo, una de las grandes apuestas de Bogotá por la cultura y la creación, es una realidad: https://fuga.gov.co/noticias/el-bronx-distrito-creativo-una-de-las-grandes-apuestas-de-bogota-por-la-cultura-y-la

García-Rodríguez A, N. M. (7 de Abril de 2025). Visiones sostenibles: conocimientos de aprendizaje automático no supervisados sobre los objetivos de desarrollo global. (U. d. Namal Rathnayake, Ed.) *MAS UNO (Plos One), 20*(3). doi:https://doi.org/10.1371/journal.pone.0317412

Garreau, J. (1991). *Edge city : life on the new frontier (Ciudad límite: la vida en la nueva frontera).* Nueva York: Doubleday.

Garza, G. (. (2018). *La Ciudad de México en el fin del segundo milenio.* Alicante: El Colegio de México, Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano - Biblioteca Virtual Miguel de Cervantes. Obtenido de https://www.cervantesvirtual.com/nd/ark:/59851/bmc0877011

Gaviria, A., & Sarmiento, O. L. (27 de junio de 2019). Ciudades Latiniamericanas: Innovaciones para entornos más saludables y sostenibles. (C. d. Latina, Entrevistador) Obtenido de https://cods.uniandes.edu.co/ciudades-latinoamericanas-innovaciones-para-entornos-mas-saludables-y-sostenibles/#entry-content

Gehl, J. (2014). *Ciudades para la Gente.* Buenos Aires: Ediciones Infinito.

Gehl, J. (2019). *La humanización del espacio urbano.* Barcelona: Reverté.

Geografias Memoráveis. (29 de Mayo de 2023). *Geografias Memoráveis.* Recuperado el 22 de Mayo de 2025, de O ANTIGO PORTO DO RIO E O NOVO PORTO MARAVILHA: https://www.facebook.com/GeografiasGuaratibanas/posts/o-antigo-porto-do-rio-e-o-novo-porto-maravilhaa-imagem-abaixo-focaliza-a-zona-po/661560005983498/

Gilbert, A. (1994). *The Latin American city.* Londres: Latin America Bureau.

Global Footprint Network. (septiembre de 2021). *footprintnetwork.org*. Obtenido de https://www.footprintnetwork.org/

Gobierno de Buenos Aires. (2024). *Código Urbanístico de BA.* Obtenido de https://buenosaires.gob.ar/sites/default/files/2025-02/cur-cuerpo-

principal_0.pdf: https://buenosaires.gob.ar/jefaturadegabinete/desarrollo-urbano/normativa/codigo-urbanistico-y-de-edificacion

Gobierno de CDMX. (2020). *PLan de Desarrollo de la Ciudad de México.* Obtenido de https://plazapublica.cdmx.gob.mx/uploads/decidim/attachment/file/288/PGDCDMX_completo.pdf

Gobierno de la Ciudad de México. (2019). *Programa de Revitalización del Centro Histórico 2019-2024*. Recuperado el Diciembre de 2024, de https://gobierno.cdmx.gob.mx/acciones/recuperacion-del-centro-historico/

Google Maps. (Octubre de 2024). *Google Maps*. Recuperado el 21 de Mayo de 2025, de Vista esquina Calle 3 con Carrera 12A: https://www.google.com/maps/@4.5938795,-74.0854116,3a,75.8y,162.01h,90.46t/data=!3m7!1e1!3m5!1segAt72GQr6VixGr1rDNEUQ!2e0!6shttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fcb_client%3Dmaps_sv.tactile%26w%3D900%26h%3D600%26pitch%3D-0.4592

Gortari de Rabiela, H., & Hernández, F. R. (1988). *La ciudad de México y el Distrito Federal: una historia compartida.* México D.F.: Departamento del Distrito Federal.

Gottmann, J. (1961). *Megalopolis: The urbanized northeastern seaboard of the United States.* New York: The Twentieth Century Fund.

Grupo de Trabajo Especial de Regeneración Urbana - Grupo de Trabajo Ciudad y Territorio en Transición. (2024). *Ciudad y territorio en regeneración: Informe del Observatorio 2030 del CSCAE.* Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España (CSCAE). CSCAE.

Hardoy, J. E., & Gutman, M. (1992). *Impacto de la urbanización en los centros históricos de Iberoamérica: tendencias y perspectivas.* Fundación MAPFRE.

Henríquez, C., Ribeiro da Silva, W., Aprigliano Fernandes, V., & Salazar, G. (2023). *URBANIZACIÓN Y CIUDADES MEDIAS: Territorios y espacialidades en cuestionamiento* (Vol. GEOlibros N° 39). Santiago: Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile.

Hernández Aja, A., & Rodríguez Suárez, I. (2017). De la rehabilitación a la regeneración urbana integrada. (I. U. Valladolid, Ed.) *Ciudades*(20), 1-20. doi:10.24197/ciudades.20.2017.20

Hernández, A. (Dir.), García, C., Matesanz, Á., Rodríguez, I., Alguacil, J., Aparicio, Á., Fariña, J., González, I., Ruiz, G., Camacho, J., Castrillo, M., Gálvez, M., Román, E., Sánchez, D., Vega, P., Tamayo, A., Fernández, V.; Lorite, I. (2015). *Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de regeneración urbana integrada.* Madrid: Instituto Juan de Herrera (IJH). Recuperado el junio de 2023, de http://oa.upm.es/43837/

Higgins, J. (2005). *Lima: a cultural history.* New York: Oxford University Press.

IDPC. (2025). *Instituto Distrital de Patrimonio Cultural - Alcaldía de Bogotá*. Obtenido de https://idpc.gov.co/pemp/

Iida Kimura, R. (2017). Incidencia de las políticas de redensificación y renovación urbana en el desarrollo de procesos de gentrificación: el caso de la colonia

Doctores, Ciudad de México. En E. Bournazou, *Gentrificación: miradas desde la academia y la ciudadanía* (págs. 165-193). Ciudad de México: Universidad Nacional Autónoma de México.

Instituto Metropolitano de Planificación. (diciembre de 2024). *Plan Maestro del Centro Histórico de Lima (PMCHL)* . Obtenido de https://portal.imp.gob.pe/planificacion/centro-historico/

Instituto Universitario de Urbanística - Universidad de Valladolid. (2010). *REGENERACIÓN URBANA INTEGRADA EN EUROPA. DOCUMENTO DE SÍNTESIS.* Valladolid: Presidencia Española, Dirección General de Suelo y Políticas Urbanas del Ministerio de Vivienda de España.

Jacobs, A. (24 de agosto de 2016). Las olimpiadas dejan en Río una estela de obras anheladas por mucho tiempo. *The New York Times*. Recuperado el enero de 2024, de https://www.nytimes.com/es/2016/08/24/espanol/america-latina/las-olimpiadas-dejan-en-rio-una-estela-de-obras-anheladas-por-mucho-tiempo.html

Jacobs, J. (1961). *Muerte y Vida de Las Grandes Ciudades* (3ra (2013) ed.). Navarra: Capitan Swing.

Jarque, C. (2005). Presentación. En E. Rojas, J. R. Cuadrado Roura, & J. M. Fernández Guell, *Gobernar la metrópolis* (págs. 29-32). Washington: BID - Banco Interamericano de Desarrollo.

Jiménez Campos, L. (8 de Septiembre de 2017). *Conjunto Habitacional La Muralla.* Recuperado el 23 de Mayo de 2025, de https://es.scribd.com/document/358655452/Conjunto-Habitacional-La-Muralla

Kahatt, S. (s.f.). *REDIVISS (Red Iberoamericana de Vivienda Social Sostenible).* Recuperado el 23 de Mayo de 2025, de La Muralla: https://rediviss.com/la-muralla/

Lefebvre, H. (1967). *El derecho a la ciudad. 3.a ed.* Barcelona: Península.

Lima Carlos, C. (2017). La otra cara del proyecto Puerto Maravilla: Zona portuaria de Río de Janeiro. *Revista Latino-Americana de Avaliação de Ciclo de Vida e Sustentabilidade, 4*(1), 61-75. Obtenido de https://publicacoes.amigosdanatureza.org.br/index.php/rlaac_sustentabilidade/article/view/2544/2494

Lima Expresa. (2025). *Lima Expresa*. Obtenido de https://www.limaexpresa.pe/somos-movilidad-positiva/

Macías, J. L. (5 de 5 de 2023). Construyen viviendas para veteranos desamparados en Huntington Park. *La Opinión - Los Ángeles E.U*. Obtenido de https://laopinion.com/2023/05/04/construyen-viviendas-para-veteranos-desamparados-en-huntington-park/

Márquez López, L., & Pradilla Cobos, E. (2008). Desindustrialización, terciarización y estructura metropolitana: un debate conceptual necesario. *Cuadernos del CENDES, 69*, 21-45. Recuperado el Diciembre de 2024, de chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/http://www.emiliopradillacobos.com/aRTS3/DesindustriaTerciayestructura.PDF

Martín-Consuegra, F., Alonso, C., & Frutos, B. (2015). La regeneración urbana integrada y la declaración de Toledo. *Informes de la Construcción, 67*(Extra 1), 1-6. doi:10.3989/ic

Matesanz Parellada, Á. (2016). *POLÍTICAS URBANAS Y VULNERABILIDAD. TESIS DOCTORAL.* Madrid: UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID. ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID. Obtenido de http://oa.upm.es/44893 /

Mattos, C. (2004). *The Inter-American Institute for Global Change Research (IAI).* Obtenido de Globalización y urbanización en América Latina: http://www.iai.int/SI/2004/2004UGEC_files/Lectures/Carlos_Mattos.pdf

Mattos, C. (2006). Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas. En A. Geraiges de Lemos, M. Arroyo, & M. Silveira, *América Latina: cidade, campo e turismo* (págs. 41-73). San Pablo: CLACSO, Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales.

Mattos, C. (2010). Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina. De la ciudad a lo urbano generalizado. *Revista de Geografía Norte Grande*(47), 81-104. Obtenido de http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=30015379005

Moreno, C. (2023). *La revolución de la proximidad: De la «ciudad-mundo» a la «ciudad de los quince minutos».* Londres: Alianza Editorial.

Moreno, C. (2024). La “Ciudad de 15 Minutos”: rediseñar la vida urbana con la proximidad de servicios. (A. d. Barcelona, Ed.) *Barcelona Societat | Journal on Social Knowledge and Analysis, 30*. Obtenido de ⟨hal-04648669⟩

Morin, E. (2001). *Introducción al pensamiento complejo.* Barcelona: Gedisa.

Morris, I. (2011). *En un lugar llamado El Cartucho.* Bogotá: Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

Mozas, J., & Aurora, F. (2006). *Density - Nueva vivienda colectiva.* Vitoria Gasteiz : a+t.

Municipalidad Metropolitana de Lima. (2021). *Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima al 2040.* Obtenido de chrome-extension://efhttps://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/3851856/Ord.%202499-2022%20%2B%20PLANMET%202040%20%281%29.pdf.pdf?v=1668791607

National Geographic. (2023). 5 maneras en que el cambio climático impacta en América Latina. *National Geographic*. Obtenido de https://www.nationalgeographicla.com/medio-ambiente/2023/10/5-maneras-en-que-el-cambio-climatico-impacta-en-america-latina

Noticias ONU. (28 de noviembre de 2018). "El desarrollo sostenible no puede suceder sin el ingenio de los países del Sur" Antonio Guterres. *Noticias ONU*. Obtenido de https://news.un.org/es/story/2018/11/1446551

OECD/European Commission. (2020). *Cities in the World: A New Perspective on Urbanisation.* Paris: OECD Publishing. Obtenido de https://doi.org/10.1787/d0efcbda-en

Omarquez. (2016). *CicloBR.* Recuperado el 15 de mayo de 2025, de DEL CARTUCHO AL BRONX: https://www.ciclobr.com/delcartuchoalbronx.html

ONU - Hábitat. (2015). *www.un.org/sustainabledevelopment*. Recuperado el septiembre de 2023, de https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/

ONU - Hábitat. (2018). *Ciudades Resilientes*. Obtenido de https://onu-habitat.org/index.php/ciudades-resilientes

ONU - PNUD. (diciembre de 2015). *undp.org*. Recuperado el 5 de Abril de 2025, de https://www.undp.org/es/sustainable-development-goals

ONU Hábitat - Centro Urbano. (2021). *La nueva agenda urbana.* (O. Hábitat, Ed.) Nairobi. Obtenido de https://onu-habitat.org/images/Publicaciones/Nueva-Agenda-Urbana-Ilustrada.pdf

ONU Hábitat. (2018). *onu-habitat.org*. Obtenido de Ciudades Resilientes: https://onu-habitat.org/index.php/ciudades-resilientes

ONU Hábitat. (2022). *World Cities Report 2022.* Nairobi: United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat). Recuperado el 26 de abril de 2025, de https://onu-habitat.org/WCR/#Introduction-section

ONU-Hábitat. (2020). *Estado Global de las Metrópolis 2020 – Folleto de Datos Poblacionales.* Nairobi: Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos - ONU-Hábitat.

Paquette Vassalli, C. (2020). Regeneración urbana: un panorama latinoamericano. *Revista INV*, 38 - 61.

Peremiquel Lluch, F. (2020). Hacia una regeneración urbana 2.0. Barcelona como referencia. *Revista INVI, 35*(100), 199-217. doi:10.4067/S0718-83582020000300199

Periódico El Tiempo. (28 de Enero de 2021). *Periódico El Tiempo.* Recuperado el 21 de Mayo de 2025, de Bogotá, San Bernardo: el heredero del Cartucho y de la calle del Bronx: https://www.eltiempo.com/bogota/bogota-san-bernardo-el-heredero-del-cartucho-y-de-la-calle-del-bronx-562361

Piffano Mendoza, G. (2003). *Del Infierno al Paraíso: una comedia urbana. Viaje al concepto de bienestar en el sector del Cartucho.* Bogotá: Monografía no publicada, Departamento de Antropología, Universidad de los Andes.

Planur-e. (2019). Recuperado el 15 de Mayo de 2025, de Bronx Distrito Creativo (Bogotá): https://www.planur-e.es/miscelanea/view/bronx-distrito-creativo-bogot-/full

Plazacarso. (2025). *plazacarso.com.mx*. Obtenido de https://plazacarso.com.mx/

Pradilla Cobos, E. (2022). *La producción de la ciudad latinoamericana durante el neoliberalismo.* Ciudad de México: Universidad Autónoma Metropolitana.

Pradilla Cobos, E., & Márquez López, L. (2008). Presente y futuro de las metrópolis de América Latina. *Territorios*(18-19), 147-181.

Pradilla Cobos, E., Márquez López, L., & Castillo de Herrera, M. (2024). *El desarrollo territorial desigual en América Latina.* Ciudad de México: Universidad Autónoma Metropolitana.

Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD). (septiembre de 2023). *undp.org*. Recuperado el septiembre de 2023, de https://www.undp.org/es

Puerto Madero. (s.f.). Recuperado el 15 de mayo de 2025, de https://puertomadero.com/nuevo-sitio/puerto-madero/

Puyo Vasco, F. (., & Iriarte, A. (. (1988). *Historia de Bogotá tomos I, II y II.* Bogotá: Villegas editores.

Quinn Patton, M. (2015). *Qualitative research & evaluation methods: Integrating theory and practice* (4th ed. ed.). Los Angeles: SAGE Publications.

Redacción La República. (6 de Agosto de 2024). *La República.* Recuperado el 23 de Mayo de 2025, de El único proyecto inmobiliario en Lima que pagó a los vecinos por construir su propia casa. La República.: https://larepublica.pe/datos-lr/2024/08/06/el-unico-proyecto-inmobiliario-en-lima-que-pago-a-los-vecinos-por-construir-su-propia-casa-evat-596526

Rediviss - Red Iberoamericana de Vivienda Social Sostenible . (diciembre de 2024). Obtenido de https://rediviss.com/la-muralla/

RenoBo. (2025). *Empresa de Renovación Urbana y Desarrollo de Bogotá*. Obtenido de http://static-186-28-253-78.static.etb.net.co/

Roberts, P. (2017). Evolución, definición y propósito de la regeneración urbana. En P. Roberts, H. Sykes, & R. Granger, *Regeneración urbana (2.ª edición)* (págs. 9-43). Londres: Sage.

Rojas, E. (2005). Las regiones metropolitanas de América Latina. Problemas de gobierno y desarrollo . En E. Rojas, J. R. Cuadrado Roura, & J. M. Fernández Guell, *Gobernar las metrópolis* (págs. 35 - 59). Washington: Banco Interamericano de Desaarrollo - BID .

Rojas, E., Wegelin, E., & Rodríquez Villaescusa, E. (2004). *Volver al centro: La recuperación de áreas urbanas centrales.* New York: Banco Interamericano de Desarrollo - Departamento de Desarrollo Sostenible.

Sampieri, R., Fernández, C., & Baptista, M. d. (2010). *Metodología de la Investigación.* México D.F.: McGraw-Hill.

Sandoval Blanco, J. C. (12 de Marzo de 2025). *Noticias Caracol.* Recuperado el 21 de Mayo de 2025, de El antes y después de San Bernardo, el nuevo Bronx de Bogotá en el que han detonado varias granadas: https://www.noticiascaracol.com/colombia/bogota/el-antes-y-despues-de-san-bernardo-el-nuevo-bronx-de-bogota-en-el-que-han-detonado-varias-granadas-rg10

Santos, M. (1975). Subdesarrollo y polos de crecimiento económico y social. *Cuadernos de la Sociedad Venezolana de Planificación*(120-121), 80-89.

Santos, M. (1979). *O Espaço dividido. Os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos.* São Paulo: Edusp - Editora de la Universidade de São Paulo.

Santos, M. (2000). *La naturaleza del espacio: Técnica y tiempo. Razón y emoción.* Ariel Geografía.

Santos, M. (2008). *Técnica, espaço, tempo: globalização e meio técnico-científico-informacional.* São Paulo: Edusp - Editora de la Universidade de São Paulo.

SDP de Bogotá - PPRU. (2025). *Secretaría Distrital de Planeación - Alcaldía de Bogotá*. Obtenido de https://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-renovaci%C3%B3n-urbana/generalidades

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) - Programa Nacional de Vivienda 2020 - 2024. (2020). Recuperado el diciembre de 2023, de https://www.gob.mx/sedatu

Secretaría de Desarrollo Urbano - Buenos Aires Ciudad SEDCU. (2022). Código Urbanístico - Vamos Buenos Aires. *Norma Urbana* . Buenos Aires. Obtenido de https://static.cpau.org/.newsite/ejercicio_profesional/codigo-urbanistico/2023/Cuerpo-Principal_to-2022-12-31.pdf

Secretaría de Desarrollo Urbano y Viivienda CDMX. (abril de 2025). *Programa General de Desarrollo Urbano*. Obtenido de https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/programas/programa/programa-general-de-desarrollo-urbano

Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana - CDMX. (2025). *Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano (Predio Receptor).* Obtenido de https://www.cdmx.gob.mx/public/InformacionTramite.xhtml?idTramite=819

Secretaría Distrital de Planeación ; Secretaría de Hábitat . (2014). *El Plan del Centro Ampliado de Bogotá - Una estrategia para la revitalización urbana.* Bogotá: Alcaldía Mayor de Bogotá.

SEDUVI CDMX. (Abril de 2025). *Sistemas de actuación por Cooperación.* Obtenido de http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/SAC/Seduvi_SAC_pdf.pdf

Segre, R. (2005). *Tres décadas de reflexión sobre el hábitat latinoamericano.* Bogotá: Universidad Nacional de Colombia - Facultad de Artes.

Sevilla, Á., Castrillo Romón, M., Matesanz Parellada, Á., & Sánchez Fuentes, D. (2014). ¿Regeneración urbana? Deconstrucción y reconstrucción de un concepto incuestionado. *Papeles de relaciones ecosociales y cambio global*(126), 129-139.

Simón-Rojo, M., & Hernández-Aja, A. (2011). Herramientas para evaluar la sostenibilidad de las intervenciones urbanas en barrios. *Cuadernos de Investigación Urbanística*(77), 41-49.

Smith, A. (2012). *Eventos y regeneración urbana. El uso estratégico de eventos para revitalizar las ciudades .* Londres: Routledge.

Stake, R. (1995). *Investigación con estudio de casos.* Madrid: Morata.

The Nature Conservancy. (enero de 2025). *TNC en Latinoamérica - Nuestra Biodiversidad: El corazón de la vida del planeta* . Obtenido de https://www.nature.org/es-us/sobre-tnc/donde-trabajamos/tnc-en-latinoamerica/nuestra-biodiversidad/

Torres Tovar, C. A. (2009). *Ciudad informal colombiana : Barrios construidos por la gente.* Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.

Unidad de Estadísticas Económicas y Ambientales - División de Estadística, CEPAL. (2020). *Indicadores de Biodiversidad en América Latina y el Caribe.* (CEPAL, Ed.) Recuperado el diciembre de 2023, de https://www.cepal.org/es/temas/estadisticas-ambientales

Unión Europea. (2007). *Carta de Leipzig sobre Ciudades Europeas Sostenible.* Obtenido de https://es.scribd.com/document/283894346/CARTA-DE-LEIPZIG

Unión Europea. (2010). *Documento de referencia de Toledo sobre la regeneración urbana integrada y su potencial estratégico para un desarrollo urbano más inteligente, sostenible y socialmente inclusivo en Europa.* En Reunión informal de ministros de desarrollo urbano. Declaración. Toledo, 22 de junio de 2010, Toledo. Obtenido de https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/pdf/8343F582-2844-4F9C-BDEF-4C2E2AFC547C/111530/6_declaracion_Toledo.pdf

Valdez Zúñiga, A. (2020). *Morfología urbana de Nuevo Polanco. El caso específico de la Ampliación Granada.* Universidad Autónoma Metropolitana. Recuperado el 15 de Mayo de 2025, de https://hdl.handle.net/11191/7057

Velázquez, I., & Verdaguer, C. (2011). *Regeneración urbana integral. Tres experiencias europeas innovadoras: Île de Nantes, Coin Street y Barrio de la Mina.* Madrid: Sepes.

world population review. (julio de 2023). *worldpopulationreview.com*. Obtenido de https://worldpopulationreview.com/world-cities

Yory, C. M. (2004). *Ciudad y Sustentabilidad .* Bogotá: U. Piloto .

Anexos

Anexo 1. Modelo de Análisis desplegado (PDF).

Anexo 2. Fuentes de información y síntesis del método empleado para mesurar los aspectos evaluados (PDF).

Anexo 3. Síntesis de entrevistas realizadas (PDF).

Anexo 4. Fichas gráficas síntesis de los resultados de cada una de las APDI en MGL-LA estudiadas (PDF).

Anexos 1. Modelo de análisis.
Pericentralidades degradadas en megalópolis latinoamericanas: oportunidades para la regeneración urbana integral
TESIS DOCTORAL
Presentada para optar al título de Doctor por: Freddy Chacón
Madrid, 2025

| CIUDAD / MGL-LA (Condición como Megalópolis - más de 10 millones de habitantes) | | |

		DFE-6	Relación de superficie Ha (Hectáreas) de la intervención vs APD total	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Tamaño en hectáreas de la intervención vs tamaño de APD que afecta	Sit. óptima: Más de 75% Sit. aceptable: Entre el 50 y el 75 % Sit. deficiente: Menos del 50%	Análisis de planos y mapas mediante información SIG y aerofotografía/ Se citan fuentes específicas	El Plan de Polanco abarca la totalidad del APD 100%	Óptimo	5,0	Representa una intervención de 170 hectáreas que ya abarcan casi el 100% del APD en esta zona. Representa la mayor intervención urbana urbana en la historia reciente de la ciudad.	Óptimo	5,0	Abarcó una superficie de aproximadamente 5 millones de metros cuadrados (500 hectáreas), lo que representa más del 80% del área portuaria degradada total. La intervención incluyó los barrios de Saúde, Gamboa, Santo Cristo y parte de los barrios del Centro, Caju, São Cristóvão y Ciudad Nueva. Esta amplia cobertura permitió una transformación integral de la zona, con un enfoque holístico que va más allá de intervenciones puntuales.	Óptimo	4,5	15,82 ha son 49,5% de 32 ha del barrio San Bernardo.	Deficiente	2,5	14,4 ha son 45% de 32 ha del barrio Voto Nacional.	Deficiente	2,5	En el centro histórico de Lima 1325 inmuebles se han identificado como microzonas en necesidad de renovación urbana. El proyecto interviene 7 inmuebles en la manzana D50773, lo que representa menos del 1% del area e intervenir total. Sin embargo, dentro de esta manzana logra una recuperacion del 100% del área degradada	Óptimo	5,0
	MESO	DFE-7	Diversidad de usos (Proximidad)	Diversidad de la oferta / Óptimo / Aceptable / Deficiente	Equilibrio entre actividad económica y residencial. Promover entornos urbanos densos y multifuncionales es una de las claves para mejorar el dinamismo económico del entorno. Informe del Observatorio 2030 del CSCAE Aporte de la intervención en cuanto a la presencia de múltiples usos (proximidad). Atendiendo a parámetros de ciudad de proximidad, la intervención oferta proximidad a equipamientos básicos (trabajo, educación, salud, recreación, servicios sociales y ciudadanos, abasto, seguridad, etc.) (European Commission, 2018).	Sit. óptima: Ofrece acceso a más de 75% de tipologías de usos Sit. aceptable: Ofrece acceso a entre el 50 y el 75 % de tipologías de usos Sit. deficiente: Ofrece acceso a menos del 50 % de tipologías de usos	Análisis de planos y mapas mediante información SIG y aerofotografía y análisis mediante registro fotográfico e info. Disponible. Se citan fuentes específicas	Ofrece diversidad usos como Habitacional, Habitacional con Comercio en Planta Baja, Habitacional con Servicios, Habitacional Mixto, Comercio, culturales, industria, etc. Es deficiente en la presencia de VIS	Óptimo	5,0	Alta mezcla de usos: residencial: 40% (680,000 m² construidos), comercial y servicios: 30% (510,000 m² construidos), oficinas y corporativo: 25% (425,000 m² construidos) y cultural y educativo: 5% (85,000 m²-construidos). La distancia promedio entre usos complementarios es de 300 metros, lo que permite acceder a servicios básicos en menos de 5 minutos a pie desde cualquier punto del barrio.	Óptimo	5,0	El proyecto implementó un modelo de uso mixto del suelo, con aproximadamente un 60-65% de las tipologías de usos previstas. La intervención incluye zonas residenciales, comerciales, de oficinas, culturales, educativas y recreativas. Se destaca la transformación de los antiguos almacenes portuarios en espacios culturales y comerciales. Sin embargo, aunque existe diversidad de usos, hay un predominio de usos comerciales y turísticos en detrimento de equipamientos básicos para la población local, como centros de salud de proximidad o equipamientos educativos.	Aceptable	3,9	Usos de comercio, servicios en primer planta y vivienda en altura.	Aceptable	3,5	Usos de comercio, servicios equipamistos y vivienda en altura.	Aceptable	3,5	El proyecto contempla uso residencial y comercial (Restaurante). Sin embargo, el enclave donde se localiza ofrece diversidad amplia de usos complementarios que se tiene en cuenta aquí.	Óptimo	5,0
		DFE-8	Calidad del S. de Espacio Público	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Cumple con parámetros de Jan Gehl. 12 criterios de calidad : Protección, confort y placer. Funcionalidad: Evaluar si los espacios públicos cumplen con las necesidades de los usuarios, incluyendo áreas de descanso, juegos, deporte y encuentro social (Gehl, 2010). Estética: Valorar la calidad del diseño urbano, incluyendo la integración de elementos naturales, el mobiliario	Sit. óptima: Cumple con más de 75% de criterios Sit. aceptable: Cumple con entre el 50 y el 75 % de criterios Sit. deficiente: Cumple con menos del 50 % de criterios	Análisis de planos y mapas mediante información SIG y aerofotografía y análisis mediante registro fotográfico e info. Disponible. Se citan fuentes específicas	Busca cumplir con la conservación y la consolidación del espacio público para orientar su funcionalidad hacia un espacio público ambientalmente sustentable e incluyente, que permita la convivencia entre la función habitacional y la económica existente, controlando la apropiación por actividades económicas irregulares de diversa índole.	Aceptable	3,9	Cumple con más del 90% de los criterios de Gehl (protección, confort y placer) El sistema de espacio público de Puerto Madero está conformado por: 4 parques principales que suman 18 hectáreas, 3 plazas que suman 5 hectáreas, 8 km de paseos ribereños con un ancho promedio de 15 metros, Bulevares arbolados que suman 12 km lineales. El mantenimiento está valorado en 8,5/10 según encuestas de satisfacción ciudadana, superando el promedio de la ciudad (6,2/10).	Óptimo	5,0	Los espacios públicos creados cumplen aproximadamente con el 65-75% de los criterios de calidad establecidos por Jan Gehl. Destacan positivamente en aspectos como la escala humana, las oportunidades para disfrutar de aspectos positivos del clima y las experiencias sensoriales positivas, especialmente en el Boulevard Olímpico y la Plaza Mauá. Sin embargo, presentan deficiencias en algunos criterios de protección (contra el tráfico y accidentes) y confort (oportunidades para sentarse) en las áreas más alejadas de los puntos turísticos principales.	Óptimo	4,5	Ofrece acceso a más del 75% de criterios de uso.	Aceptable	3,5	Ofrece acceso al 50% de criterios de usos.	Aceptable	3,5	El proyecto cuenta con areas de descanso y encuentro social, frente a juegos y deportes es deficiente.	Aceptable	3,5
		DFE-9	Superficie destinada a la movilidad peatonal	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Conocer las dinámicas de desplazamiento de la movilidad sostenible permite establecer estrategias de mejora que ayuden a insertar las áreas de intervención en un sistema de infraestructuras que otorgue una diversidad de métodos de transporte,sostenible,...Informe del	Sit. óptima: más de 50% del área destinada a EP + Vías Sit. aceptable: entre el 30 y el 50 % del área destinada a EP + Vías Sit. deficiente: menos del 30 % del área destinada a EP + Vías	Análisis de planos y mapas mediante información SIG y aerofotografía y análisis mediante registro fotográfico e info. Disponible. Se citan fuentes específicas	EP + vías 42.74% área movilidad peatonal de 149.23. ha	Aceptable	3,9	Del total de superficie de circulación (aproximadamente 40 hectáreas), el 45% está dedicado a la movilidad peatonal. Esto incluye: • 25 km de veredas con un ancho promedio de 5 metros • 8 km de paseos peatonales ribereños • 5 puentes peatonales que cruzan los diques • Zonas exclusivamente peatonales que suman 8 hectáreas	Aceptable	3,9	Se dedica aproximadamente el 53% del área destinada a espacios públicos y vías a la movilidad peatonal, pues incluyó la ampliación de aceras (de 2m a 3-4m de ancho), creación de paseos marítimos como el Boulevard Olímpico, y plazas peatonales como la Plaza Mauá. La eliminación del elevado de la Perimetral y su reemplazo por vías subterráneas permitió recuperar superficie para el uso peatonal, creando un entorno más amigable para el peatón en línea con las recomendaciones de NACTO.	Óptimo	4,5	EP+ vías 42.60% Plan CSB y EP+ vías 36,96 Plan SBBTM.	Aceptable	3,9	EP+ vías 42.36% del total de 14.4 ha.	Aceptable	3,5	El área aproximada de espacio público es de 972m² de la cual esta destinada para el transito peatonal 682 m², 70%	Óptimo	5,0
		DFE-10	Superficie destinada a la movilidad ciclista	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Conocer las dinámicas de desplazamiento de la movilidad sostenible permite establecer estrategias de mejora que ayuden a insertar las áreas de intervención en un sistema de infraestructuras que otorgue	Sit. óptima: Más del 10% del área destinada a EP + Vías Sit. aceptable: entre el 5 y el 10 % del área destinada a EP + Vías Sit. deficiente: menos del 5 % del área destinada a EP + Vías	Análisis de planos y mapas mediante información SIG y aerofotografía y análisis mediante registro fotográfico e info. Disponible. Se citan fuentes específicas	Aproximadamente al 18.25% que equivalen a 63.69 ha.	Óptimo	5,0	Cuenta con 15 km de ciclovías que ocupan aproximadamente 3 hectáreas (7.5% de la superficie total de circulación). La red ciclista está complementada con 12 estaciones de bicicletas públicas con capacidad para 240 unidades. Este espacio para estacionamiento de bicicletas privadas y Conexión con 5 ciclovías metropolitanas	Óptimo	4,0	El proyecto incorporó aproximadamente 17 km de ciclovías, que representan alrededor del 7% del área destinada a espacios públicos y vías. Las ciclovías conectan puntos estratégicos del área intervenida y se integran con el sistema de bicicletas compartidas de la ciudad (BikeRio). Sin embargo, en algunos tramos la infraestructura ciclista presenta discontinuidades y conflictos con el tráfico vehicular y peatonal, lo que dificulta su uso para desplazamientos cotidianos más	Óptimo	4,0	Entre el 10 % del área destinada.	Aceptable	3,5	Entre el 10 % del área destinada.	Aceptable	3,5		Deficiente	1,0
		DFE-11	Superficie destinada a la movilidad vehicular - Transporte público	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Conocer las dinámicas de desplazamiento de la movilidad sostenible permite establecer estrategias de mejora que ayuden a insertar las áreas de intervención en un sistema de infraestructuras que otorgue una diversidad de métodos de	Sit. óptima: más de 60% del área destinada a Vías Sit. aceptable: entre el 30 y el 60 % del área destinada a Vías Sit. deficiente: menos del 30 % del área destinada a Vías	Análisis de planos y mapas mediante información SIG y aerofotografía y análisis mediante registro fotográfico e info. Disponible. Se citan	Tomano la sección vial promedio, el área destinada a Transporte Público corresponde aproximadamente al 25%, sin embargo, se cuenta con la linea de Metro subterráneas que compensa en gran medida, mejorando este indicador.	Aceptable	3,5	El sistema de transporte público ocupa aproximadamente 4 hectáreas (10% de la superficie de circulación) e incluyen: • 8 km de vías con prioridad para autobuses • 15 paradas de autobús con una distancia promedio entre ellas de 400 metros • Conexión con 2 líneas de transporte fluvial que conectan con la zona norte	Óptimo	4,0	Aproximadamente el 65% del área destinada a vías está diseñada para priorizar el transporte público, principalmente a través del sistema VLT (Vehículo Ligero sobre Rieles) que cuenta con vías exclusivas y prioridad semafórica, cubriendo 28 km con 32 estaciones, conectando la zona portuaria con el centro de la ciudad y con diferentes modos de transporte (metro, tren, autobús). Este enfoque ha mejorado significativamente la accesibilidad de la zona y ha reducido la dependencia del transporte privado.	Óptimo	5,0	Se encuentra vinculado a menos de 100m de redes de transporte masivo como Linea 1 del Metro (en construcción) y a Transmilenio. Al interior del proyecto la malla vial se destina a uso local.Menos del 30 % destinado a Vías Transporte Público	Óptimo	5,0	Se encuentra vinculado a menos de 100m de redes de transporte masivo como Linea 1 del Metro (en construcción) y a Transmilenio. Al interior del proyecto la malla vial se destina a uso local.	Óptimo	5,0	Dentro del proyecto no hay areas destinadas a transito de transporte público (Esto teniendo en cuenta las dimensiones del proyecto), sin embargo en el entorno se cuenta con una red suficiente que conecta con la ciudad.	Óptimo	5,0
		DFE-12	Superficie destinada a la movilidad vehicular - Transporte privado	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Conocer las dinámicas de desplazamiento de la movilidad sostenible permite establecer estrategias de mejora que ayuden a insertar las áreas de intervención en un sistema de infraestructuras que otorgue	Sit. óptima: menos de 30% del área destinada a Vías Sit. aceptable: entre el 30 y el 50 % del área destinada a Vías Sit. deficiente: más del 30 % del área destinada a Vías	Análisis de planos y mapas mediante información SIG y aerofotografía y análisis mediante registro fotográfico e info. Disponible. Se citan	Tomano la sección vial promedio, el área destinada a Transporte Privado corresponde aproximadamente al 40%	Aceptable	3,5	Las vías para transporte privado ocupan 15 hectáreas (37.5% de la superficie de circulación) e incluyen: • Red vial principal de 10 km con doble sentido • Red vial secundaria de 8 km • 5,000 plazas de estacionamiento público • Ratio de 0.55 plazas de estacionamiento por vivienda	Aceptable	3,5	Las vías para transporte privado ocupan 15 hectáreas (37.5% de la superficie de circulación) e incluyen: • Red vial principal de 10 km con doble sentido • Red vial secundaria de 8 km • 5,000 plazas de estacionamiento público • Ratio de 0.55 plazas de estacionamiento por vivienda	Óptimo	5,0	Menos del 30 % destinado a Vías Transporte Privado	Óptimo	5,0	Menos del 30 % destinado a Vías Transporte Privado	Óptimo	5,0	Con la demolición del elevado de la Perimetral y la construcción de túneles como el Túnel Rio450 y el Túnel Prefeito Marcello Alencar, el proyecto Porto Maravilha redujo significativamente el espacio en superficie dedicado al transporte privado. Actualmente, aproximadamente el 25% del área destinada a vías está orientada principalmente al transporte privado. Esta reducción ha permitido recuperar espacio para peatones y transporte público, mejorando la calidad del entorno	Óptimo	4,0
	MICRO	DFE-13	Accesibilidad universal del espacio público	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Evaluar el porcentaje de adaptación del sitio de encuentro y salida. Se garantiza la inclusión y la accesibilidad universal. Porcentaje de calles accesibles para personas con movilidad reducida. (NACTO sirve como referencia) Evaluar la facilidad de acceso para personas con movilidad reducida, incluyendo rampas, ascensores, señalización adecuada y espacios amplios (Carmona & Allen, 2018).	Sit. óptima: >80% del EP destinado a EP + Vías Sit. aceptable: 50-80% del EP destinado a EP + Vías Sit. deficiente: <50% del EP destinado a EP + Vías	Análisis de planos y mapas mediante información SIG y aerofotografía y análisis mediante registro fotográfico e info. Disponible. Se citan fuentes específicas	Propone incorporar acciones de mejoramiento urbano para que lleven a cabo tanto las autoridades como los particulares, deben observar la aplicación del Reglamento para el Ordenamiento del Paisaje Urbano del D.F. y el Manual Técnico de Accesibilidad.	Óptimo	4,8	El 92% del espacio público cumple con los estándares de accesibilidad universal. Las facilidades incluyen: • 120 rampas en cruces peatonales • Señalización podotáctil en 85% de los cruces principales • Semáforos con señales sonoras en 70% de las intersecciones • Mobiliario urbano adaptado en todos los espacios públicos principales	Óptimo	4,5	Aproximadamente el 90% del espacio público creado o renovado cumple con los criterios de accesibilidad universal. Las intervenciones incluyen rampas en cruces peatonales, pavimento táctil para personas con discapacidad visual, y extensiones del VLT con plataformas a nivel para facilitar el acceso de personas con movilidad reducida. Sin embargo, en algunas áreas más alejadas de los principales puntos turísticos, la implementación de medidas de accesibilidad es menos consistente, presentando obstáculos como aceras estrechas o con obstáculos.	Óptimo	4,0	80% de espacio publico destinado para la movilidad reducida	Óptimo	4,0	80% de espacio publico destinado para la movilidad reducida	Deficiente	2,0
		DFE-14	Calidad de la Vivienda	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Adecuación: Evaluar si las viviendas cumplen con los estándares de habitabilidad, incluyendo tamaño, condiciones estructurales, acceso a servicios básicos y confort térmico (UN-Hábitat, 2016).	Sit. óptima: Cumple con más de 90% de criterios Sit. aceptable: Cumple con entre el 75 y el 90 % de criterios Sit. deficiente: Cumple con menos del 75 % de criterios	Análisis de planos y mapas mediante información SIG y aerofotografía y análisis mediante registro fotográfico e info. Disponible. Se citan	Dado que se trata en su mayoría de nuevas edificaciones, la mayoría de las viviendas cumple con las características de la vivienda adecuada, en construcciones con materiales duraibles y acceso a los servicios de infraestructura básica	Óptimo	5,0	Las unidades residenciales presentan estándares elevados: • Superficie promedio de vivienda: 110 m² • 85% cuenta con certificación energética categoría A o B • 100% de las viviendas tiene acceso a instalaciones comunes (gimnasio, piscina, seguridad) • Calidad constructiva valorada en 9.2/10 según evaluaciones técnicas	Óptimo	5,0	Las nuevas viviendas construidas cumplen con aproximadamente el 80% de los criterios de habitabilidad según los estándares de UN-Habitat, presentando buenas condiciones estructurales, acceso a servicios básicos y dimensiones adecuadas. Sin embargo, la eficiencia está principalmente orientada a segmentos de ingresos medios y altos, con precios poco accesibles para la población original del área. Las intervenciones en viviendas preexistentes, especialmente en las comunidades como Morro da Providência, han sido limitadas y no siempre han mejorado	Aceptable	3,9	Normas volumétricas para las viviendas 75% de criterios.	Aceptable	3,5	Cumple con menos del 75 % de criterios	Aceptable	3	Las dimensiones , acceso a servicios , condiciones estructurales y habitabilidad estan garantizadas , en cuanto a confort termico no hay datos.	Óptimo	4,0
		DFE-15	Diversidad tipológica de las edificaciones	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes parciales de regeneración urbana integrada.(Hernández et alt. 2015)	Sit. óptima: Presenta más de 5 tipologías de edificaciones Sit. aceptable: Presenta entre 3 y 5 tipologías de edificaciones Sit. deficiente: Presenta menos de 2 tipologías de edificaciones	Análisis de planos y mapas mediante información SIG y aerofotografía y análisis mediante registro	Presenta de 5 tipologías de edificaciones para los usos del suelo.	Óptimo	5,0	El lejido edilicio presenta variedad tipológica: • 16 edificios históricos reconvertidos (antiguos depositos portuarios) para centros de nueva construcción, 3) edificaciones residenciales multifamiliares, y 4) equipamientos culturales y recreativos con arquitectura icónica. Esta diversidad tipológica contribuye a la riqueza visual y funcional del área, aunque se	Óptimo	4,0	Presenta 4 tipologías principales de edificaciones: 1) edificios históricos rehabilitados (almacenes portuarios, edificios patrimoniales), 2) torres de oficinas y corporativos de nueva construcción, 3) edificaciones residenciales multifamiliares, y 4) equipamientos culturales y recreativos con arquitectura icónica. Esta diversidad tipológica contribuye a la riqueza visual y funcional del área, aunque se	Aceptable	3,5	2 Tipologías Continua en la plataforma y Aislada.	Aceptable	3,5	2 Tipologías Continua en la plataforma y Aislada.	Aceptable	3,5	Se incorporan dos tipologías (Doble crujía y crujía sencilla). Adicionalmente se armoniza con el entorno de casco histórico en cuanto a su tipología edificatoria.	Óptimo	4,0
		DFE-16	Diversidad de la oferta de Vivienda	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Fomentar la diversidad de tipologías de vivienda para atender las necesidades de diferentes grupos sociales (Ductos & Aravena, 2019).	Sit. óptima: Presenta oferta para más de 5 tipologías de familias por ingresos económicos Sit. aceptable: Presenta oferta para entre 3 y 5 tipologías de familias por ingresos económicos Sit. deficiente: Presenta para menos de 3 tipologías de familias por ingresos económicos	Análisis de planos y mapas mediante información SIG y aerofotografía y análisis mediante registro fotográfico e info. Disponible. Se citan fuentes específicas	Solo presenta oferta de vivienda respecto a las tipologías de familias de ingresos medios y altos.	Deficiente	2,0	A pesar del predominio de viviendas de alto estándar, existe cierta diversidad en la oferta: • 70% son departamentos de 2-3 dormitorios (90–150 m²) • 15% son estudios y unidades de 1 dormitorio (45-80 m²) • 12% son unidades de lujo y penthouses (más de 200 m²) • 3% corresponde a viviendas de interés social (50-70 m²)	Aceptable	3,8	La oferta de vivienda está dirigida principalmente a 2-3 tipologías de familias por ingresos económicos, con predominio de viviendas para segmentos de ingresos medios y altos. Hay una notable escasez de VIS o protegida para familias de bajos ingresos. Los programas como "Novas Alternativas" y "Morar Carioca Porto", que pretendían diversificar la oferta, tuvieron un alcance limitado. Esta falta de diversidad ha contribuido a procesos de gentrificación y desplazamiento de la población original.	Deficiente	2,0	4 Tipologías vivienda VIS y VIP, vivienda en renta y vivienda No VIS.	Aceptable	3,5	3 Tipologías vivienda VIS y VIP, vivienda No VIS.	Aceptable	3,5	Se encuentran dos tipologías de vivienda (Duplex de 82m² y Triplex de 93.60 m²), destinadas especificamente a los residentes preexistentes, todos de ingresos bajo y medio bajo.	Deficiente	2,0
		DFE-17	Preservación del Patrimonio Construido	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	"mantenimiento, uso y conservación activa del patrimonio y los valores culturales y naturales, entendidos en un sentido amplio". Relacionando la ciudad Estrategia para el diseño y la evaluación de planes proyectos de regeneración urbana integrada.(Hernández et alt. 2015)	Sit. óptima: >80% del patrimonio preexistente Sit. aceptable: 50-80% del patrimonio preexistente Sit. deficiente: <50% del patrimonio preexistente	Análisis de planos y mapas mediante información SIG y aerofotografía y análisis mediante registro fotográfico e info. Disponible. Se citan fuentes específicas	Originalmente para Polanco se propone la gestión y protección de seis de todo el patrimonio según de los inmuebles catalogados, sin embargo, para Nuevo Polanco no se aplica sino que se demuelen las casas existentes.	Aceptable	3,5	Ha preservado importantes elementos patrimoniales: • 16 dicios históricos (antiguos depositos portuarios) reconvertidos a nuevos usos • Conservación del 100% de las estructuras catalogadas como patrimonio industrial • Preservación de 4 grúas históricas como elementos escultóricos • Recuperación del Puente Transbordador Nicolás Avellaneda como monumento histórico nacional	Óptimo	4,5	Conservación en su totalidad del patrimonio preexistente.	Óptimo	5,0	Conservación en su totalidad del patrimonio preexistente.	Óptimo	5,0	Dentro del alcance se han recuperado los frentes de la Casa Bodega y Cuadra, Casa del balcon Chino, Casa Mendiola, Casa de la Teca Puertas, Casa del Rastro. Que representa aproximadamente 30% de la Manzana D50773	Óptimo	4,5
			PROMEDIO DE LA DIMENSIÓN					ACEPTABLE	3,7	ÓPTIMO	4,3	ÓPTIMO	4,0	ÓPTIMO	4,3	ÓPTIMO	4,1	ÓPTIMO	4,0										
D. Socio - Económica	MACRO	DSE-1	Densidad poblacional - Apuesta por la ciudad compacta vs ciudad dispersa	Hab / Hect. Óptimo / Aceptable / Deficiente	Apuntando a una ciudad compacta (en oposición a la extensa), la intervención debería propender por optimizar la densidad de la población, de manera mesurada. En consecuencia, se evalúa la relación de la densidad poblacional de la ciudad vs la de la pieza de ciudad (Density, Mozas & Fernández, 2006)	Sit. óptima: Se logra densidad media entre 100 a 200 viv/Hct Sit. aceptable: Densidad baja entre 50 y 100 viv /Hct o alta entre 200 y 300 viv/Hct Sit. deficiente: Densidad muy baja menos de 50 viv /Hct o muy alta más de 300 viv/Hct	Análisis de planos y mapas mediante información SIG y aerofotografía y análisis mediante registro fotográfico e info. Disponible. Se citan fuentes específicas	Nuevo Polanco propone una redensificación muy significativa respecto a la situación inicial, de manera que, aunque no se define una densidad única porque varía de un predio a otro, se estima en promedio una densidad media de 250 viv. / hect.	Aceptable	3,5	94 hab/ha (16,000 habitantes en 170 hectáreas); significativamente menor que el promedio de CABA (150 hab/ha). Sin embargo, considerando solo el área residencial efectiva (aproximadamente 70 hectáreas), la densidad asciende a 228 hab/ha, reflejando un modelo de ciudad compacta en altura.	Aceptable	3,5	Incrementó significativamente la densidad poblacional del área intervenida en comparación con la situación previa, pues antes de la intervención, la zona portuaria tenía una densidad aproximada de 40 hab/ha, mientras que después de la operación urbana aumentó a alrededor de 90-100 hab/ha, acercándose a la densidad del resto del centro de RJ (120 hab/ha). Este incremento refleja la apuesta por un modelo de ciudad más compacta y eficiente, aprovechando la infraestructura y los servicios existentes.	Aceptable	3,8	257.41 hab/ha Plan CSB. 221.79 hab/ha Plan SBTM.	Aceptable	3,5	El Plan Parcial es presenta una densidad de 277 hab/ha.	Aceptable	3,5	El proyecto contempla 355 habitantes en 6290.59 m² (56.438 hhm²). Densidad de 188 Viv/Hect. Aumentando de manera considerable la densidad de población.	Óptimo	5,0
		DSE-2	Mitigación de la gentrificación (% de habitantes iniciales que perduraron)	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	La intervención se entiende como integral en tanto evitó la gentrificación. Se puede evaluar determinando el % de habitantes que prevalecieron en el APD/ luego de la intervención	Sit. óptima: >80% de habitantes que perduraron Sit. aceptable: 50-80% de habitantes que perduraron Sit. deficiente: <50% de habitantes que perduraron	Análisis de planos y mapas mediante información SIG y aerofotografía y análisis mediante registro fotográfico e info. Disponible. Se citan fuentes específicas	Presenta competencia ente la actividad habitacional y la económica, debido a que en ciertas zonas una actividad desplaza a la otra. Un problema significativo es la alta gentrificación	Deficiente	2,0	Sin población previa significativa, pero desarrollo exclusivo para estratos altos, al tratarse de un desarrollo sobre terrenos anteriormente no residenciales (zona portuaria en desuso), no experimentó gentrificación directa, sin embargo, tuvo efectos indirectos en barrios circundantes (San Telmo y La Boca), donde el valor del suelo aumentó 200-300% ente 1998-2010, generando desplazamiento de aprox. 12% de la población original de estos barrios.	Deficiente	2,0	Se estima que solo el 45% de los habitantes originales permanecieron en el área después de la intervención. Los procesos de valorización del suelo y el enfoque hacia usos turísticos y corporativos provocaron un desplazamiento significativo de población, especialmente en comunidades como Morro da Providência y Pedra do Sal. Las políticas de mitigación de la gentrificación fueron insuficientes, con escasa oferta de vivienda social y pocas medidas de protección para inquilinos vulnerables o comercios tradicionales.	Deficiente	2,5	48% intención habitar Plan CSB. 55% intención habitar Plan SBTM.	Aceptable	3,0	La intervención es integral al proyectar una ciudad peatonal asociadas a la gentificación.	Aceptable	3,5	Se infiere que en el predio vivian aproximadamnete 100 familias de la cuales se quedan en el proyecto 71 familias , el 70% de los habitantes originales, Mientras la poblacion restante fue asignada a otros proyectos.	Aceptable	3,5
		DSE-3	Mercado (Oferta - demanda)	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	La intervención se entiende como integral en tanto regula la oferta y demanda de vivienda evitando la gentrificación y atrayendo nueva población, incluyendo vivienda social	Sit. óptima: O / D regulada por el gobierno local evitando gentrificación, atrayendo nueva población e incluyendo VS Sit. aceptable: O / D regulada por el libre mercado pero con oferta de vivienda protegida o preferente (VS y Res. originales) Sit. deficiente: O / D regulada únicamente por el libre mercado	Análisis de planos y mapas mediante información SIG y aerofotografía y análisis mediante registro fotográfico e info. Disponible. Se citan fuentes específicas	De los 32 desarrollos identificados en la zona de Polanco, no estuvieron orientados a brindar a las personas de escasos recursos vivienda accesible.	Deficiente	2,0	La dinámica del mercado inmobiliario ha estado principalmente regulada por el libre mercado, con una limitada intervención del gobierno local para garantizar la inclusión social. Aunque inicialmente se plantearon mecanismos como la destinación de recursos de los CEPACs para VS, estos no se implementaron efectivamente. La oferta se ha orientado principalmente hacia oficinas corporativas, viviendas de lujo y espacios comerciales y turísticos, con escasa oferta de vivienda protegida o preferente para residentes originales.	Deficiente	2,5	Regulada por el gobierno local nueva población y vivienda VIS.	Óptimo	5,0	Regula la oferta y demanda con 4.000 viviendas de interés social en 14.4 ha, evitando la gentrificación y atrayendo nueva población.	Óptimo	4,0	La asignacion de las unidades de vivienda fue totalmente controlada por la Municipalidad como vivienda social.	Óptimo	5,0
	MESO	DSE-4	Valor del suelo	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Refleja el impacto del proyecto en la valorización de las propiedades y el atractivo de la zona.	Sit. óptima: Incremento el valor del suelo de manera racional, asimilándolo con el del lejido urbano contiguo. Sit. aceptable: Incremento el valor da suelo ligeramente por encima del lejido urbano contiguo entre un 10 y un 30%. Sit. deficiente: Incremento el valor de suelo exageradamente por encima del lejido urbano contiguo más de un 30%.	Análisis mediante datos de costo del suelo actual	Los proyectos que se ubican en la colonia Polanco, frente al Bosque de Chapultepec, alcanzan un valor por encima del promedio, mientras que las zonas cercanas a la Calz. General Mariano Escobedo son las que tienen un menor precio de venta. En Nuevo Polanco el costo del suelo se dispró de manera incluso desproporcionada, muy por encvima del lejido urbano contiguo más de un 30%.	Aceptable	3,9	Incremento superior al 300% respecto a zonas aledañas. La evolución del valor del suelo ha sido excepcional: • Valor inicial (1990): USD 100/m² • Valor actual (2023): USD 8,000-12,000/m² • Incremento acumulado: 9,000% en 33 años • Tasa anual compuesta de crecimiento: 14.8%	Deficiente	1,0	Incremento entre un 200% y 400% desde el inicio de la operación urbana hasta 2022, superando ampliamente el incremento del lejido urbano contiguo (que experimentó alzas del 50-80% en el mismo periodo). Esta incremento exagerado (más del 30% por encima del lejido urbano contiguo) ha dificultado la permanencia de los residentes originales y pequeños negocios tradicionales, contribuyendo a procesos de gentrificación y homogeneización socioeconómica del área.	Deficiente	1,0	Incremento del 112% respecto a zonas aledañas.	Deficiente	1,5	El valor promedio representa una disminución del 41.67%.	Óptimo	5,0	El valor del suelo no se incremento de manera importante ya que el proyecto en su totalidad se maneja como vivienda social y accesible económicamente ($10.000 US por unidad de vivienda). Se debe tener en cuenta que los predios aledaños son de interes cultural y patrimonial.	Óptimo	5,0
		DSE-5	Número de nuevas empresas o negocios	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Indica la capacidad del proyecto para atraer inversión y generar actividad económica	Sit. óptima: Incremento el número de negocios, asimilándolo con el del lejido urbano contiguo. Sit. aceptable: Incremento el número de negocios, ligeramente por encima o por debajo del lejido urbano contiguo entre un 10 y un 30%. Sit. deficiente: Incremento el número de negocios exageradamente por encima del lejido urbano contiguo más de un 30% o muy por debajo,	Análisis mediante datos de cantidad de negocios previa y actual	Existe competencia por los terrenos e inmuebles habitacionales, para dedicarlos a usos del suelo más rentables como el comercio y negocios. Se construyeron centros comerciales y se fortalecieron los corredores viales comerciales.	Óptimo	5,0	Albergo actualmente: 420 empresas (280 se establecieron en los últimos 15 años), 180 locales comerciales, 85 establecimientos gastronómicos. Tasa anual de creación de nuevos negocios: 4.5% - Tasa de supervivencia empresarial a 5 años: 68% (superior al 42% promedio de la ciudad)	Óptimo	5,0	El proyecto Porto Maravilha generó un incremento del 25% en el número de negocios en comparación con el lejido urbano contiguo, lo que lo sitúa dentro del rango aceptable (10-30%). Se establecieron principalmente nuevos restaurantes, cafeterías, hoteles y servicios orientados al turismo y al sector corporativo. Sin embargo, este crecimiento se ha concentrado en determinados segmentos, con una reducción de los comercios tradicionales y de proximidad que servían a la población original	Aceptable	3,8	Uso comercio actual es 48.321 m² y propone 53.964 m².Incremento del 10%	Aceptable	3,0	Uso comercio actual es 59.800 m², y el Plan Parcial proyecta 16.331 m² de comercio a escala zonal y más de 42.000 m² destinados a comercio de escala metropolitana. Se mantiene en terminos generales	Aceptable	3,0	El proyecto contempla tres locales comerciales nuevos que antes no existían. Promueve la sustitución de economías ilegales por mejora significativa en calidad de vida, aspecto muy valorado or los habitantes.	Óptimo	4,0
		DSE-6	Percepción de seguridad	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Medir la percepción de seguridad a través de encuestas y datos de criminalidad, así como la iluminación, visibilidad y diseño urbano que contribuyen a la seguridad (Jacobs, 1961).	Sit. óptima: Cifras de inseguridad por debajo de la media de la ciudad o del lejido urbano contiguo. Sit. aceptable: Cifras de inseguridad cercanas a la media de la ciudad o del lejido urbano contiguo, entre un 10 y un 30%. Sit. deficiente: Cifras de inseguridad por encima de la media de la ciudad o del lejido urbano contiguo más de un 30%.	Análisis mediante datos de criminalidad	Los residentes y peatones consideran que en la zona si hay presencia de inseguridad, pero en general la zona de Miguel Hidalgo tiene una percepción de inseguridad del 36.0 %	Óptimo	5,0	Las estadísticas de criminalidad muestran una disminución del 40% en delitos contra la propiedad y del 30% en delitos violentos desde 2011 hasta 2022. Estas cifras se sitúan aproximadamente un 20% por debajo de la media de la ciudad, lo que coloca este indicador en el rango aceptable. La mejora en la iluminación pública, el aumento de la presencia policial y la mayor actividad urbana, especialmente en áreas turísticas y comerciales, han contribuido a esta percepción de mayor seguridad. Sin embargo, existe disparidad entre las zonas	Aceptable	3,9	Mejorar la movilidad sostenible, priorizando seguridad, accesibilidad y conexión peatonal y de bicicausarios, para generar un sentimiento de seguridad en sus habitantes derivado del anelido de pertenencia al lugar.	Aceptable	3,5	El proyecto plantea señalización y pasos seguros en cruces e intersecciones, generando conexiones peatonales protegidas, y la activación del espacio público mediante comercio en los primeros pisos, fomentando vigilancia natural y dinamismo social.	Aceptable	3,5	Si bien la prrecepción de seguridad en Lima se encuentra que entre el 79.2% y 90% dicen sentirse inseguros, el proyecto contribuyo a de manera importante ya que antes de la intervencion era catalogado como guarida de ladrones y foco de prostitución, despues de la intervecion esta percepción del entorno inmedito cambio.	Óptimo	5,0
	MICRO	DSE-

Anexos 2. Fuentes de información
Pericentalidades degradadas en megalópolis latinoamericanas: oportunidades para la regeneración urbana integral
TESIS DOCTORAL
Presentada para optar al título de Doctor por: Freddy Chacón
Madrid, 2025

CIUDAD / MGL-LA (Condición como Megalópolis - más de 10 millones de habitantes)

		Indicador o aspecto estudiado	Unidad de medición o escala de valor	Parámetro de referencia del aspecto estudiado	Rango de evaluación / nivel cumplimiento	Fuente de la información	Urbana: Ciudad de México (México) - CDMX Metropolitana: Zona Metropolitana del Valle de México - ZMVM	Urbana: Buenos Aires (Argentina) - BA Metropolitana: Área Metropolitana de Buenos Aires - AMBA	Urbana: Rio de Janeiro (Brasil) - RJ Metropolitana: Región Metropolitana de Rio de Janeiro (Grande Río) - RMRJ	Urbana: Bogotá (Colombia) - BTA Metropolitana: Región Metropolitana Bogotá - Cundinamarca - RMBC	Urbana: Lima (Perú) - LMA Metropolitana: Lima Metropolitana (Lima-Callao) - LM
Datos Contextuales de la ciudad	DC 1	Fundación	año	Fecha de fundación precolonial y colonial	N/A	Datos de portal web de la ciudad y otros - Se citan fuente específica en ventana correspondiente	https://www.autoridadcentrohistorico.cdmx.gob.mx/centro-historico-de-la-ciudad-de-mexico/conoce-los-centros-historicos#:~:text=La%20Ciudad%20de%20M%C3%A9xico%20fue%20fundada%20como%20asentamiento%20ind%C3%ADgena%20sobre%20las%20ruinas%20de%20la	https://buenosaires.gob.ar/noticias/11-de-junio-fundacion-de-buenos-aires	https://www.radiorelej.cu/lefemeride-ciencia/americo-vespucio-descubre-la-bahia-de-guanabara-donde-luego-se-fundaria-rio-de-janeiro	Precolonial: https://embajadadecolombia.org/historia/historia-de-bogota#:~	Precolonial: Lima History, the Chancay and Ichma Cultures» www.limapass.com. Archivado desde el original el 31 de julio de 2012. Colonial: https://www.peru.travelles/eventos/fundacion-de-lima
	DC 2	Lugar en el ranking internacional	Lugar en el ranking	Según el Ranking que incluye 778 ciudades en todo el mundo.	N/A	Datos de: https://worldpopulationreview.com/world-cities?utm_medium=website&utm_source=archdaily.mx	https://worldpopulationreview.com/world-cities?utm_medium=website&utm_source=archdaily.mx	https://worldpopulationreview.com/cities?utm_medium=website&utm_source=archdaily.mx	https://worldpopulationreview.com/cities?utm_medium=website&utm_source=archdaily.mx	https://worldpopulationreview.com/cities?utm_medium=website&utm_source=archdaily.mx	https://worldpopulationreview.com/cities?utm_medium=website&utm_source=archdaily.mx
	DC 3	Categoría política	N/A	Categoría de la ciudad en la organización político administrativa del país al cual pertenece	N/A	Datos de portal web de la ciudad y otros	https://www.congresocdmx.gob.mx/media/documentos/2a45c9c3b67fb1bd7046e3ec32fe1f141802fbd4.pdf	https://ide.ign.gob.ar/portal/apps/MapJournal/index.html?appid=2c7297a24ca8415d8c1ba0ae689ff4cf	https://www.seppelmviajes.com/empresdica-co-de-janeiro#:~:text=RIO%3A%20de%20Janeiro%E2%80%88%2C%20fundada,Brasil%20despa%C3%A9s%20de%208%C3%A3o%20Paulo	https://editorial.urosario.edu.co/pagefile/acceso-abierto/bogota-ciudad-capital-9789588378992-uros.pdf	https://www.oas.org/juridico/spanish/mesicic2_per_const_sp.pdf
	DC 4	Población 2022 - Urbana	Habitantes	Población de la ciudad dentro de su perímetro urbano específico en el año 2022 de acuerdo a las cifras oficiales de	N/A	https://cuentame.inegi.org.mx/monografias/informacion/df/poblacion/	https://censo.gob.ar/index.php/datos_definitivos_caba/	https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/rj/rio-de-janeiro.html	https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/proyecciones-de-poblacion	https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/proyecciones-de-poblacion	https://elcomercio.pe/lima/inei-poblacion-penuenia-alcanzo-los-33-millones-396-mil-personas-en-el-2022-censo-dia-mundial-de-la-poblacion-mmn-noticia
	DC 5	Población 2022 - Metropolitana	Habitantes	Población de la ciudad - región o área metropolitana en el año 2022 de acuerdo a las cifras oficiales de la entidad rectora	Población metropolitana superior a 10.000.000 de habitantes	Datos de portal web de la ciudad y otros	https://www.gob.mx/cms/uploads/sedatu/MM2020_19102023.pdf	https://www.indec.gob.ar/indec/web/Nivel4-Tema-2-24-119	https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rj/panorama	https://www.ccb.org.co/Informacion-especializada/Observatorio/Entorno-para-los-negocios/Desarrollo-urbano-y-regional/Bogota-region-vivien-mas-de-10-millones-de-habitantes	https://m.inei.gob.pe/prensa/noticias/lima-supera-los-10-millones-de-habitantes-al-ano-2022-13297/
	DC 6	Población 2024 - Metropolitana	Habitantes	Proyección de población de la ciudad - región o área metropolitana en el año	Población metropolitana superior a 10.000.000 de habitantes	ONU-Hábitat https://viajes.nationalgeographic.c	https://www.marca.com/mx/actualidad/cdmx/2024/06/18/6671d8422601d9647884e5e8.html#	https://www.indec.gob.ar/indec/web/Nivel4-Tema-2-24-119	https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rj/panorama	https://regionmetropolitana.gov.co/ https://telencuestas.com/censos-de-poblacion/colombia/2022/cundinamarca	https://www.gob.pe/institucion/inei/noticias/10923674-lima-supera-los-10-millones-400-mil-habitantes
	DC 7	Tasa de crecimiento	%	Tasa de crecimiento de la ciudad - región o área metropolitana entre 2022 Y 2024 de acuerdo a las cifras oficiales de la	N/A	ONU-Hábitat https://viajes.nationalgeographic.com.es/a/estas-son-diez-ciudades-mas-pobladas-mundo_19202	https://www.lanacion.com.ar/buenos-aires/censo-2022-la-poblacion-en-la-ciudad-de-buenos-aires-aumento-que-barrios-crecieron-mas-nid01022023/#:~:text=Con%20algo%20m%C3%A1s%20de%20230.000,	https://www.lanacion.com.ar/buenos-aires/censo-2022-la-poblacion-en-la-ciudad-de-buenos-aires-aumento-que-barrios-crecieron-mas-nid01022023/#:~:text=Con%20algo%20m%C3%A1s%20de%20230.000,	https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rj/panorama	https://regionmetropolitana.gov.co/ https://telencuestas.com/censos-de-poblacion/colombia/2022/cundinamarca	https://cpi.pe/images/upload/paginaweb/archivo/23/poblacion/lb2202220.pdf
	DC 8	Superficie Metropolitana Superficie	km2	Área que ocupa la ciudad región - huella urbana	N/A	ONU-Hábitat https://cuentame.inegi.org.mx/descubre/conoce_tu_estado/tarjeta.html?e=9	https://www.indec.gob.ar/ftp/cuadros/poblacion/censo2022_rmba.pdf	https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rj/rio-de-janeiro/panorama	https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rj/rio-de-janeiro/panorama	https://regionmetropolitana.gov.co/	https://www.caf.com/es/areas-de-accion/observatorio-de-movilidad-urbana/ciudades/lima/
	DC 9	Densidad	Hab./Km2	Densidad de la población de la ciudad hab. / km2	N/A	Fuentes de cada ciudad	Ver Documento Tesis UPM, tabla 5 , Pag 103	Ver Documento Tesis UPM, tabla 7 , Pag 107	Ver Documento Tesis UPM, tabla 9 , Pag 112https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rj/rio-de-janeiro/panorama	##	https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est_Lib1583/Libro.pdf
	DC 9	Densidad	Hab./Km2	Densidad de la población de la ciudad hab. / km2	N/A	Datos de portal web de la ciudad y otros	https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2021/EstDem/	https://www.indec.gob.ar/ftp/cuadros/poblacion/censo2022_rmba.pdf Pán 17	https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rj/rio-de-janeiro/panorama	https://www.ccb.org.co/Informacion-especializada/observatorio/entorno-para-los-negocios/desarrollo-urbano-y-regional/bogota-region-vivien-mas-de-10-millones-de-habitantes	https://m.inei.gob.pe/prensa/noticias/la-poblacion-de-lima-supera-los-nueve-millones-y-medio-de-habitantes-
	DC 10	Condición geográfica predominante	N/A	Características generales de la ciudad desde el punto de vista geográfica (topográfica y de ubicación)	N/A	Datos de portal web de la ciudad y otros	https://paot.org.mx/centro/ineg/zmbdf/condic.html#:~:text=Clima%20%2(topografia%C3%ADa	https://buenosaires.gob.ar/laciudad/ciudad	https://visitbrasil.com/es/location/rio-de-janeiro-es/	https://bogota.gov.co/ubicacion-de-bogota-sitios-turisticos-vias-y-alrededores-de-bogota	https://pecitos.inei.gob.pe/websitebiblioteca/pubcancopub/Est/Lib0268/CAPO1.02.htm
	DC 11	Altura media sobre nivel del mar	m.s.n.m	Altura media sobre nivel del mar	N/A	Datos de portal web de la ciudad y otros	https://mexicocity.cdmx.gob.mx/ele/about/about-mexico-city/?lang=es	https://buenosaires.gob.ar/areas/planeamiento_obras/planeamiento/pdf/atlas05_capitulo5_0.pdf Pag 12	https://terra-nordeste.com/en/destination/rio-de-janeiro-en#:~:text=Geography%20and%20climate&text=From%20mountains%2C%20%E2%80%9Cmorros%E2%80%9D%20,Paris%20within%20the%20city%20walls	https://bogota.gov.co/ubicacion-de-bogota-sitios-turisticos-vias-y-alrededores-de-bogota	https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est_Lib1583/1SATOMO_01.pdf
	DC 12	Clima	Tendencia	Clima predominante	N/A	Datos de portal web de la ciudad y otros	https://smn.conagua.gob.mx/es	https://buenosaires.gob.ar/adaptacion/el-clima-en-la-ciudad#:~:text=El%20clima%20de%20Buenos%20Aires,verano%20con%20altas%20temperaturas.	https://www.assistcard.com/pe/clima-rio-de-janeiro#:~:text=RIO%3A%20de%20Janeiro%20cuenta%20con,en%20los%20meses%20m%C3%A1s%20calurosos	https://proyectovivbogota.letoc.csic.es/?page_id=376	https://www.upc.edu.pe/ciu/ti2022/documents/info_lima/informacion_lima_es.pdf
	DC 13	Temperatura me	°C	Temperatura media - Grados centígrados	N/A	Datos de portal web de la ciudad y otros	https://smn.conagua.gob.mx/es/climatologia/temperaturas-y-lluvias/resumenes-mensuales-de-temperaturas-y-lluvias	https://es.weatherspark.com/y/28981/Clima-promedio-en-Buenos-Aires-Argentina-durante-todo-el-a%oSectiors-Temperature	https://es.weatherspark.com/y/30563/Clima-promedio-en-Rio-de-Janeiro-Estado-de-Rio-de-Janeiro-Brasil-durante-todo-el-año	https://es.weatherspark.com/y/23324/Clima-promedio-en-Bogotá-Colombia-durante-todo-el-año	https://www.upc.edu.pe/ciu/ti2022/documents/info_lima/informacion_lima_es.pdf
	DC 14	Área definida co	km2	Área de la ciudad, dentro de su perímetro urbano, que por su condición degradada se ha identificado dentro de las política públicas de cada ciudad como	N/A	Datos de portal web de la ciudad y otros	Ver Documento Tesis UPM, tabla 6 , Pag 103	Ver Documento Tesis UPM, tabla 8 , Pag 108	Ver Documento Tesis UPM, tabla 10 , Pag 113	Ver Documento Tesis UPM, tabla 12 , Pag 120	Ver Documento Tesis UPM, tabla 14 , Pag 124
	DC 15	% definida com	%	% respecto al área de la ciudad, dentro de su perímetro urbano, que por su condición degradada se ha identificado dentro de las política públicas de cada ciudad como intervenible desde la RU o posturas diversas tales como Renovación, Revitalización, Reconversión, Readecuación, Rehabilitación, Recuperación	N/A	Datos de portal web de la ciudad y otros	Ver Documento Tesis UPM, tabla 6 , Pag 103	Ver Documento Tesis UPM, tabla 8 , Pag 108	Ver Documento Tesis UPM, tabla 10 , Pag 113	Ver Documento Tesis UPM, tabla 12 , Pag 120	Ver Documento Tesis UPM, tabla 14 , Pag 124
	DC 16	PIB PPA	s de millones	2020 - lugar en ranking mundial	N/A	https://datosmacro.expansion.com/pib	https://datosmacro.expansion.com/pib	https://datosmacro.expansion.com/pib	https://datosmacro.expansion.com/pib	https://datosmacro.expansion.com/pib	https://datosmacro.expansion.com/pib
	DC 17	Indice de Desar	IDH	Indicador que mide el desarrollo de los países en tres dimensiones: salud, educación y economía	N/A	Programa de las Naciones Unidas p	https://hdr.undp.org/data-center/specific-country-data#/countries/MEX https://hdr.undp.org/data-center/country-insights#/ranks	https://hdr.undp.org/data-center/specific-country-data#/countries/ARG https://hdr.undp.org/data-center/country-insights#/ranks	https://hdr.undp.org/data-center/specific-country-data#/countries/BRAhttps://hdr.undp.org/data-center/country-insights#/ranks	https://hdr.undp.org/data-center/specific-country-data#/countries/COL https://hdr.undp.org/data-center/country-insights#/ranks https://report.hdr.undp.org/	https://hdr.undp.org/data-center/specific-country-data#/countries/PER https://hdr.undp.org/data-center/country-insights#/ranks https://report.hdr.undp.org/
	DC 18	Ubicación del p	gar en el rank	Ubicación del país en ranking de biodiversidad mundial - 2024	N/A	https://www.sostenibilidad.com/medio-ambiente/estos-son-los-paises-mas-biodiversos-del-mundo-segun-el-ranking-2024/	https://thewsftest.com/biodiversity-index	https://defonline.com.ar/medioambiente/informe-planeta-vivo-2010-riqueza-natural-4f/#:opole_viewfield	https://thewsftest.com/biodiversity-index	https://thewsftest.com/biodiversity-index	https://thewsftest.com/biodiversity-index

PIEZA DE CIUDAD ESTUDIADA - INTERVENCIÓN URBANA PARA ATENDER APD EN MGL-LA

Dimensiones de estudio	Escala de estudio		Aspecto estudiado	Unidad de medición o escala de valor	Parámetro de referencia del aspecto estudiado	Rango de evaluación / nivel cumplimiento	Fuente de la información	Polanco - Nuevo Polanco Programa Parcial de Desarrollo Urbano	Puerto Madero Master Plan	Porto Maravilha Gamboa Operación Urbana	Planes Parciales de Renovación Urbana San Bernardo + San Bernardo – Tercer Milenio	Plan Parcial de Renovación Urbana Voto Nacional-La Estanzuela: Bronx Distrito Creativo + Centro de Talento Creativo M. + Alcaldía de Los Mártires	Conjunto de Vivienda La Muralla https://redlylks.com/la-muralla/
Datos Contextuales Específicos		DCE 1	Localización específica	N/A	Ubicación del APDI dentro de la organización político administrativa / territorial de la ciudad	Debe poderse clasificar como pericentralidad	Datos de portal web de la ciudad y otros	https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/64a/015/043/64a015043240e9636611367.pdf Pag 8	https://sibeires.com/espanol/guia_buenos_aires/guia_puerto_madero.html	https://es.prefeitura.rio/desenvolvimento-urbano-e-economico/porto-maravilha-um-polo-de-inovacao-e-moradia-na-regiao-central-do-rio/ https://landscape.noaa.gov/restauracion-del-frente-maritimo-de-rio-de-janeiro-orla-prefeitura-bay-revamp-coverage	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_cs2.pdf Pag 10 Plan CSB https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/00_dts_ppsb_formulacion_26072019.pdf Pág 11	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/decreto_201de_2019.pdf Pág 1	https://es.scribd.com/document/358655452/Conjunto-Habitacional-La-Muralla Pág 2 https://es.scribd.com/document/358655452/Conjunto-Habitacional-La-
		DCE 2	Vocación original de la pieza de ciudad	N/A	Uso o usos fundamentales a los que se dedicaba originalmente esta APDI de ciudad	N/A	https://www.vanitatis.elconfidencial.com/estilo/rio/2013-11-21/nuevo-polanco-el-modernismo-y-artistico-barrio-de-moda-en-mexico-s1_56799	https://www.lincolninst.edu/es/publications/articles/puerto-madero	https://www.ocair.com/institucional/quem-somos/ • Abreu, M. A. (2013). Evolução urbana do Rio de Janeiro (4ª ed.). Instituto Pereira Passos. • Andreatta, V. (2006). Cidades quadradas, paraísos circulares. Os planos urbanísticos do Rio de Janeiro no século XIX. Mirad. • Benchimol, J. L. (1992). Pereira Passos: Um Haussmann tropical. Secretaria	https://erendo.com.co/sites/default/files/planeacion/DTS-DIAGNOSTICO-Y-PLAN-DE-GESTION-SOCIAL-SANBERNARDO.pdf Pág 27 Plan CSB https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/00_dts_ppsb_diagnostico_2607 2019.pdf Pág 21 Plan SBTM	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/00_dts_ppvn_sgu_diagnostico_vf.pdf Pág 34	https://www.youtube.com/watch?v=dHYRjTHBZIg&list=PLLNj7XmtdTeKyYMrtKGAC6LkCHIOTTMK&index=22 Min 2:53 https://es.scribd.com/document/358655452/Conjunto-Habitacional-La-Muralla Pág 4
		DCE 3	Vocación de la pieza de ciudad	N/A	Uso o usos fundamentales a los que se dedica actualmente esta APDI de ciudad	N/A	Datos de portal web de la ciudad y otros	https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/64a/015/043/64a015043240e9636611367.pdf Pag 6	https://www.lincolninst.edu/es/publications/articles/puerto-madero	Fuentes académicas verificables: • Broudehoux, A. M., & Monteiro, J. C. (2017). Reinventing Rio de Janeiro's old port: Territorial stigmatization, symbolic re-signification, and planned repopulation in Porto Maravilha. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, 19(3), 493-512. • Cavalcanti, M. (2020). Porto Maravilha: Planejamento, especulação e apagamento em uma zona portuária brasileira. Cadernos Metrópole, 22(48), 557-577. https://doi.org/10.1590/2236-9996.2020-4806 • Del Rio, V. (2016). From downtown to the inner harbor: Ruttmann's sustainable	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_cs2.pdf Pág 117 Plan CSB https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/00_dts_ppsb_diagnostico_26072019.pdf Pág 142 Plan SBTM	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/00_dts_ppvn_sgu_diagnostico_vf.pdf Pág 36	https://es.scribd.com/document/341662803/Analisis-Conjunto-Residencial-La-Muralla Pag 2 https://redlylks.com/la-muralla/
		DCE 4	Año de gestión	Año	Año en el cual se gestionó o se da el avance hasta la actualidad de la intervención de la APDI	N/A	Datos de portal web de la ciudad y otros	https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/64a/015/043/64a015043240e9636611367.pdf Pag 6	https://www.lincolninst.edu/es/publications/articles/puerto-madero	Fuentes académicas verificables: • Andreatta, V. (2010). Porto Maravilha: Rio de Janeiro + 6 casos de sucesso de revitalização portuária. Casa da Palavra. • Guimarães, R. S. (2014). A utopia da Pequena África: Os espaços do patrimônio na zona portuária carioca. Tesis Doctoral. Universidade Federal do Rio de Janeiro. • Prefeitura do Rio de Janeiro. (2009). Lei Complementar nº 101 de 23 de novembro	https://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-renovacion-urbana/planes/plan-parcial-de-renovacion-urbana-centro-san-bernardo Plan CSB https://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-renovacion-urbana/planes/plan-parcial-de-renovacion-urbana-san-bernardo-tercer-milenio Plan SBTM	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/decreto_2019.pdf Pág 16	https://es.scribd.com/document/358655452/Conjunto-Habitacional-La-Muralla Pág 4
		DCE 5	Población actual	Habitantes	Población actual de la pieza de APDI de acuerdo a la entidad rectora en el tema en el país o estimación propia según	N/A	Datos de portal web de la ciudad y otros	https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/64a/015/043/64a015043240e9636611367.pdf Pag 20	https://mapa.poblaciones.org/map/3701#@-34.614621,-58.340149,13z&r15539|r12011|y3|w3|0.0,0.0,0.0	https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/rj/rio-de-janeiro.html	Fuentes académicas verificables: • Diniz, N. (2022). Avaliação dos impactos socioespaciais da Operação Urbana Porto Maravilha após uma década de implementação. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, 24(1), 223-245. • Faulhaber, L., & Azevedo, L. (2019). Remoções no Rio de Janeiro Olímpico. Mórula. • Guimarães, R. S. (2018). O patrimônio cultural na gestão dos espaços do Rio de Janeiro. Revista do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, 36, 255-277. • Moreira, C. C. (2020). Operação Urbana Porto Maravilha: Contradições na produção do espaço da área central do Rio de Janeiro. Revista de Geografia e	https://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-renovacion-urbana/planes/plan-parcial-de-renovacion-urbana-centro-san-bernardo Plan CSB https://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-renovacion-urbana/planes/plan-parcial-de-renovacion-urbana-san-bernardo-tercer-milenio Plan SBTM	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/00_dts_ppvn_sgu_diagnostico_vf.pdf Pág 29	https://www2.congreso.gob.pe/Sicr/Comisiones/2004/Ambiente_2004.nsf/Documentoswebf/F46129998F1DA04A05256F3200541EFA/$FILE/de-27-2003-vivienda.pdf
		DCE 6	Estado de la intervención	Nivel de ejecución	Estado a la fecha de la intervención en APDI (concluida, en proceso, no iniciada)	N/A	Datos de portal web de la ciudad y otros	https://realestatemarket.com.mx/articulos/mercado-inmobiliario/23458-pronica-de-la-transformacion-en-polanco	https://www.lincolninst.edu/es/publications/articles/puerto-madero	Fuentes académicas verificables: • Diniz, N. (2022). Avaliação dos impactos socioespaciais da Operação Urbana Porto Maravilha após uma década de implementação. Revista Brasileira de Estudos	https://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-renovacion-urbana/planes/plan-parcial-de-renovacion-urbana-centro-san-bernardo Plan CSB https://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-renovacion-urbana/planes/plan-parcial-de-renovacion-urbana-san-bernardo-tercer-milenio Plan SBTM	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/00_dts_ppvn_sgu_diagnostico_vf.pdf Pág 29	https://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-renovacion-urbana/planes/plan-parcial-de-renovacion-urbana-centro-san-bernardo Plan CSB https://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-renovacion-urbana/planes/plan-parcial-de-renovacion-urbana-san-bernardo-tercer-milenio Plan SBTM
		DCE 7	Área de la intervención aproximada	Km2	Reconocida por entidades oficiales vs verificación en google earth	N/A	Datos de portal web de la ciudad y otros	Ver Documento Tesis UPM, tabla 5 , Pag 103	Ver Documento Tesis UPM, tabla 7 , Pag 107 https://www.lincolninst.edu/es/publications/articles/puerto-madero	Ver Documento Tesis UPM, tabla 9 , Pag 112	Ver Documento Tesis UPM, tabla 11 , Pag 119 https://erendo.com.co/sites/default/files/control/310124-Informe_Gestión-2020-2023VF_1.pdf	Ver Documento Tesis UPM, tabla 11 , Pag 119 https://erendo.com.co/sites/default/files/control/310124-Informe_Gestión-2020-2023VF_1.pdf	Ver Documento Tesis UPM, tabla 13 , Pag 123
D. Político - Normativa	MACRO	DPN-1	Política marco (Territorio)	Cuantitativo Verificación Óptimo / Aceptable / Deficiente	Denominación y año de la Política de Ordenamiento del Territorial que lo enmarcó	Sit. óptima: Cuenta con Plan de Ordenamiento del Territorio reciente (2020 o más) que apunte a la sostenibilidad, integralidad y resiliencia y refiera la RUI Sit. aceptable: Cuenta con Plan de Ordenamiento el Territorio reciente (2020 o más) que apunte a la sostenibilidad, integralidad y resiliencia y refiera la RUI Sit. deficiente: No se cuenta con Plan de Ordenamiento el Territorio reciente (2020 o más) que apunte a la sostenibilidad, integralidad y resiliencia	Política de Ordenamiento Territorial vigente al momento de ejecutarla	http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PDDU_GaceGas/2015/PDDU-MIGUELHIDALGO.pdf 2008 Pag 64 http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/transparencia/articulo15/fraccionxi/2014/2trimestre/MH_Polanco_GODF.pdf Pag 71	https://buenosaires.gob.ar/areas/planeamiento_obras/planeamiento/pdf/desarrollo-urbano/normativa/codigo-urbanistico-y-de-edificacion	https://buenosaires.gob.ar/sites/default/files/2025-04/250312_planchetas.pdf	Fuentes académicas verificables: • Fernandes, E. (2011). Implementing the urban reform agenda in Brazil: Possibilities, challenges, and lessons. Urban Forum, 22(3), 299-314. • Macedo, J. (2013). Planning a sustainable city: The making of Curitiba, Brazil. Journal of Planning History, 12(4), 334-353. • Maricato, E. (2015). Para entender a crise urbana. Expressão Popular. • Prefeitura do Rio de Janeiro. (2009). Lei Complementar nº 101 de 23 de novembro de 2009. Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro. • Rabello, S. (2016). Regulação do território e da propriedade imobiliária urbana: Evolução conceitual no direito brasileiro. In E. Fernandes & B. Alfonsin (Eds.), A construção do direito urbanístico brasileiro: Desafios, histórias, trajetórias (pp. 203-226). Fórum. • Vainer, C. B. (2013). Pátria, empresa e mercadoria: Notas sobre a estratégia discursiva do planejamento estratégico urbano. In O. Arantes, C. Vainer, & E. Maricato (Eds.), A cidade do pensamento único: Desmanchando consensos (8ª ed., pp. 75-103). Vozes.	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_cs2.pdf Pág 11 Plan CSB https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/00_dts_ppsb_formulacion_26072019.pdf Pág 123 Plan SBTM https://drive.google.com/drive/u/1/folders/1F9lQy0KNBwaxJFRDE7qDCe39ANcp6WT	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/00_dts_ppvn_sgu_diagnostico_vf.pdf Pág 29	https://www2.congreso.gob.pe/Sicr/Comisiones/2004/Ambiente_2004.nsf/Documentoswebf/F46129998F1DA04A05256F3200541EFA/$FILE/de-27-2003-vivienda.pdf
		DPN-2	Tipología de pieza de ciudad - definición normativa	Cuantitativo Verificación Óptimo / Aceptable / Deficiente	Definición de la tipología de APDI de acuerdo a los planes de ordenamiento del territorio	Sit. óptima: Cuenta con una subdivisión que propicia una adecuada gobernanza promoviendo la participación democrática efectiva de los ciudadanos (elección por voto popular) Sit. aceptable: Cuenta con una subdivisión que propicia parcialmente una adecuada gobernanza promoviendo la participación democrática efectiva de los ciudadanos Sit. deficiente: No cuenta con una subdivisión que propicia una adecuada gobernanza promoviendo la participación democrática efectiva de los ciudadanos	Política de Ordenamiento Territorial vigente al momento de ejecutarla	http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/transparencia/articulo15/fraccionxi/2014/2trimestre/MH_Polanco_GODF.pdf 2014, pag 6	https://buenosaires.gob.ar/sites/default/files/2025-04/250312_planchetas.pdf	https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/es/operaciones-urbanas-en-consorcio-un-novedoso-caso-de-financiacion-municipal-en-brasil	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/00_dts_ppsb_formulacion_26072019.pdf Pág 9 https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_cs2.pdf Pág 27	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/00_dts_ppsb_formulacion_26072019.pdf Pág 9 https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_cs2.pdf Pág 27	https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/bcd316201c9b0cda052581000058be7a/$file/1_2_compendio-normativo-vt.pdf
	MESO	DPN-3	Tratamiento definido	Cuantitativo Verificación Óptimo / Aceptable / Deficiente	Tratamiento definido en los planes de ordenamiento del territorio para intervenir el APD	Sit. óptima: Esta plenamente definido un tipo de tratamiento urbanístico para el APDI, el cual sugiere elementos de la RUI Sit. aceptable: Esta parcialmente definido un tipo de tratamiento urbanístico para el APDI, el cual sugiere elementos de la RUI Sit. deficiente: No definido un tipo de tratamiento urbanístico para el APDI, el cual sugiere elementos de la RUI	Política de Ordenamiento Territorial vigente al momento de ejecutarla	https://www.congresocdmx.gob.mx/media/documentos/9d726814747a64c9cb877001d85c1dfc4cf4b48.pdf Pág 45	https://buenosaires.gob.ar/laciudad/barrios/puerto-madero https://www.redalyc.org/pdf/6364/63646725300 9.pdf La gestión urbanística mixta de intervenciones en vacíos urbanos de ciudades centrales. Caracterización, análisis e instrumentos. Estudios del Hábitat,	• Borelli, J. (2018). A forma urbana e a função social da cidade: Planejamento e política urbana no Rio de Janeiro. Revista de Direito da Cidade, 10(2), 878-919. • Broudehoux, A. M., & Monteiro, J. C. (2017). Reinventing Rio de Janeiro's old port: Territorial stigmatization, symbolic re-signification, and planned repopulation in Porto Maravilha. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, 19(3), 493-512. • Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro (CDURP). (2019). Relatório Trimestral de Atividades: Abril-Junho 2019. Prefeitura do Rio de Janeiro. • Diniz, N. (2022). Avaliação dos impactos socioespaciais da Operação Urbana	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_cs2.pdf Pag 30 CSB https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/00_dts_ppsb_diagnostico_26072019.pdf Pág 11 SBTM	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/00_dts_ppvn_sgu_diagnostico_vf.pdf Pág 27	https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/bcd316201c9b0cda052581000058be7a/$file/1_2_compendio-normativo-vt.pdf Pag 22
		DPN-4	Política específica APD o Instrumentos de gestión APD	Cualitativo - Percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Efectividad del instrumento normativo específico empleado en la intervención	Sit. óptima: el modelo de gestión ha garantizado el logro del objetivo macro de la intervención (RE) Sit. aceptable: el modelo de gestión ha garantizado parcialmente el logro del objetivo macro de la intervención (RE) Sit. deficiente: el modelo de gestión no ha garantizado el logro del objetivo macro de la intervención (RE)	Política de Ordenamiento Territorial vigente al momento de ejecutarla	http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/transparencia/articulo15/fraccionxi/2014/2trimestre/MH_Polanco_GODF.pdf Pag 44	https://www.redalyc.org/pdf/4028/402837820008.pdf Pág 13 https://puertomadero.com/nuevo-sitio/	• Cavalcanti, M. (2020). Porto Maravilha: Planejamento, especulação e apagamento em uma zona portuária brasileira. Cadernos Metrópole, 22(48), 557-577. • Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro (CDURP). (2017). Relatório de Gestão 2016-2017. Prefeitura do Rio de Janeiro. • Monteiro, P., & Andrade, J. (2015). Porto Maravilha e contrapelo: Disputas sobretrabalho pelo grande projeto urbano. e-metropolis: Revista Eletrônica de Estudos Urbanos e Regionais, 6(20), 14-26. • Pereira, A. L. S. (2016). Intervenções em centros urbanos e conflitos distributivos: O caso da operação urbana consorciada Porto Maravilha. Tesis Doctoral. Universidade Federal do Rio de Janeiro. • Rolnik, R. (2015). Guerra dos lugares: A colonização da terra e da moradia na era	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_cs2.pdf Pág 23 Plan CSB https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/00_dts_ppsb_diagnostico_26072019.pdf Pág 54 Plan SBTM	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_cs2.pdf Pág 23 Plan CSB https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/00_dts_ppsb_diagnostico_26072019.pdf Pág 54 Plan SBTM	https://es.scribd.com/document/341662803/Analisis-Conjunto-Residencial-La-Muralla Pág 1
	MICRO	DPN-5	Modelo de gestión y gobernanza	Cualitativo - Percepción Óptimo / Aceptable / Deficiente	Una adecuada gobernanza está determinada por su nivel de transparencia, integridad, legalidad, políticas sólidas, participación ciudadana, rendición de cuentas y capacidad de respuesta.	Sit. óptima: gestión desde alianzas público privadas en las que lidera el gobierno local - clara y eficiente regulación. Sit. aceptable: gestión desde colaboración público privada y con niveles medios de regulación del gobierno local. Sit. deficiente: gestión desde privados con baja o nula participación del gobierno local.	Se citan fuentes específicas	http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/transparencia/articulo15/fraccionxi/2014/2trimestre/MH_Polanco_GODF.pdf Pág 44	https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=19618425002 Cuenya, B. (2011). Grandes proyectos urbanos, cambios en la centralidad urbana y conflictos de intereses. Notas sobre la experiencia argentina. Cadernos Metrópole, 13(25), 185-212. https://buenosaires.gob.ar/laciudad/barrios/puerto-madero	Fuentes: • Saraiva, C. (2016). "Os capitais urbanos do Porto Maravilha". Novos Estudos CEBRAP, 35(2), 79-97. https://doi.org/10.25091/S0101-33002016000200005 • Wiernack, M. (2016). "Porto Maravilha: agentes, coalizões de poder e neoliberalização no Rio de Janeiro". Dissertação de Mestrado, IPPUR/UFRJ. http://objdig.ufrj.br/42/teses/858125.pdf • Compans, R. (2017). "Parceria público-privada na renovação urbana da zona portuária do Rio de Janeiro". Anais do XVII ENANPUR, São Paulo.	https://erendo.com.co/sites/default/files/control/310124-Informe

		DMA 13	Inclusión de sistemas de gestión y ahorro de agua	Implementación o no Optimo / Aceptable / Deficiente	Recuperando la ciudad. Extrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de regeneración urbana Integrada.(Hernández et alt. 2015)	Sit. óptima: Se evidencia la inclusión se sistemas de gestión y ahorro de agua que aportan significativamente Sit. aceptable: Se evidencia la inclusión se sistemas de gestión y ahorro de agua que aportan relativamente Sit. deficiente: No se evidencia la inclusión se sistemas de gestión y ahorro de agua	Análisis de planos y mapas mediante información SIG y aerofotografía y entrevistas a expertos. Se citan fuentes especificas	https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/64a/015/043/64a015043249636611367.pdf 2014, Pág 64	https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/estudio_del_servicio_2022_-_if-2023-11735800S-apn-sopmop_1.pdf	• Britto, A. L., & Quintslr, S. (2020). "Políticas e práticas de gestão sustentável da água em projetos de renovação urbana no Brasil". Revista de Gestão Ambiental e Sustentabilidade, 9(1), 1-18. https://doi.org/10.5585/gasa.v9i1.16137 • Secretaria Municipal de Obras. (2018). "Relatório de infraestrutura hídrica nas operações urbanas consorciadas". Prefeitura do Rio de Janeiro. • Costa, R. N., & Marques, M. (2019). "Água e regeneração urbana: oportunidades perdidas no contexto do Porto Maravilha". Revista DAE, 67(219), 94-108. https://doi.org/10.4322/dae.2019.042	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/anexo_6__estudio_ambiental.pdf Pág 76	https://renobo.com.co/sites/default/files/control/INFORME%20GESTION%20RENOBO.pdf Pág 60	No hay registro de la implementación de sistema de recolección agua lluvia, gestion de aguas grises o tratamiento de aguas residuales.
D. Físico - Espacial	MACRO	DFE-1	Integración con el S. de Movilidad de la ciudad (Proximidad) https://resi.es/wp-content/uploads/2022/03/Declaracion_Ciudades	Distancia Óptimo / Aceptable / Deficiente	Atendiendo a parámetros de ciudad de proximidad, la intervención propicia el uso de múltiples modos de movilidad, priorizando los menos o no contaminantes, por tanto, se evalúa el nivel de accesibilidad y conectividad del área con el resto de la ciudad a través de transporte público (European Commission, 2018).	Sit. óptima: Acceso a transporte público a 15 minutos o menos, caminando Sit. aceptable: Acceso a transporte público aceptable 15 a 30 minutos caminando Sit. deficiente: Acceso a transporte público débil 30 a 60 minutos caminando	Análisis de planos y mapas mediante información SIG y aerofotografía. Se citan fuentes especificas	https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/64a/015/043/64a015043249636611367.pdf 2014, Pág 46	https://metropolitana.org.ar/sdm/wp-content/uploads/2023/10/Plan-movilidad-sustentable_WEB_VF.pdf	• VLT Carioca. (2023). Mapa de estaciones y líneas. https://www.vltbc.com.br/estacoes/ • Institute for Transportation and Development Policy. (2018). Rio de Janeiro: A city leaps forward. https://www.itdp.org/2018/05/04/rio-de-janeiro-a-city-leaps-forward/	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_cs2.pdf Pág 84 Plan CSB https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/00_dts_ppsb_formulacion_26072019.pdf Pág 42 Plan SBTM	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/00_dts_ppvn_sgu_formulacion_vf.pdf Pág 94	https://www.google.com/maps/dir/°/-12.0448641,-77.0285537/@-12.0453129,-77.0286095,17.75z/data=!4m10!4m9!1m5!1m1!s0x9105c8b3cf424617:0x9a4eadb6f9f4f0d!2m2!1d-77.0254412!2d-12.0445121!1m14!1m13!2m1!1s2+Rimac+Cercado+de+Lima+Provincia+Lima+Departamento+Lima+Peru!3e0!3m1!1s0x9105c8b4122f104b:0x6441df4f6b1458f3!3m2!1d-77.0284625!2d-12.0445121!3e0?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDUxNS4xIKXMDSoASAFQAw%3D%3D https://www.google.com/maps/dir/Jirón+Ancash+239/Desamparados,+Lima+15001,+Perú/@-12.0448279,-77.0290119,17.5z/data=!4m14!4m13!1m5!1m1!s0x9105c8b4122f104b:0x6441df4f6b1458f3!3m2!1d-77.0284625!2d-12.0445121!1m5!1m1!1s0x9105c8b3cf424617:0x9a4eadb6f9f4f0d?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDUxNS4xIKXMDSoASAFQAw%3D%3D	
		DFE-2	Integración con el sistema de equipamientos urbanos	Distancia Óptimo / Aceptable / Deficiente	Atendiendo a parámetros de ciudad de proximidad, la intervención oferta proximidad a equipamientos básicos (trabajo, educación, salud, recreación, servicios sociales y ciudadanos, abasto, seguridad, etc.) (European Commission, 2018).	Sit. óptima: Acceso a equipamientos a 15 minutos o menos, caminando Sit. aceptable: Acceso a equipamientos a 15 a 30 minutos caminando Sit. deficiente: Acceso a equipamientos a 30 a 60 minutos caminando	Análisis de planos y mapas mediante información SIG y aerofotografía. Se citan fuentes especificas	https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/64a/015/043/64a015043249636611367.pdf 2014, Pág 47	https://buenosaires.gob.ar/justicia/organismos-interjurisdiccionales/corporacion-antiguo-puerto-madero-sa	• Prefeitura do Rio de Janeiro. (2022). Equipamentos culturais e turísticos da Região Portuária. http://portomaravilha.com.br/equipamentos_culturais • Cavalcanti, M. (2017). Waiting for the Olympics: A mega-event and housing rights in Rio de Janeiro. In Rio 2016: Olympic myths, hard realities (pp. 191-213). Brookings Institution Press.	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_cs2.pdf Pág 66 Plan CSB https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/00_dts_ppsb_formulacion_26072019.pdf Pág 79 Plan SBTM	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/00_dts_ppvn_sgu_formulacion_vf.pdf Pág 109	https://www.google.com/maps/dir/-12.044491,-77.0284849/Centro+De+Salud+Jirón+Chiclayo+202,+Rímac+15093,+Perú/@-12.0435727,-77.0288349,17.5z/data=!4m8!4m7!1m5!1m1!1s0x9105c8b4bc9596:0x595b7659f5ac57b8!2m2!1d-77.0284625!2d-12.0417607?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDUyMS4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D https://www.google.com/maps/dir/-12.0449407,-
		DFE-3	Aporte a la oferta de Vivienda Social	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Evaluar si la regeneración urbana ha resultado en viviendas asequibles para los residentes existentes y nuevos (Bramley et al., 2017).	Sit. óptima: Más de 30% de VS Sit. aceptable: Entre el 15 y el 30% de VS Sit. deficiente: Menos del 15% de VS	Análisis de planos y mapas mediante información SIG y aerofotografía. Se citan fuentes especificas	https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/64a/015/043/64a015043249636611367.pdf 2014, Pág 32	https://censo.gob.ar/wp-content/uploads/2023/11/censo2022_condiciones_habitacionales.pdf	• Rolnik, R. (2019). Urban Warfare: Housing Under the Empire of Finance. Verso Books. • Observatório das Metrópoles. (2020). Habitação social no Porto Maravilha: promessas não cumpridas. https://www.observatoriodasmetropoles.net.br/habitacao-porto-maravilha	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_cs1_0.pdf Pág 41	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/00_dts_ppvn_sgu_formulacion_vf.pdf Pág 144	https://redivivis.com/la-muralla/
		DFE-4	Cantidad de Espacio Público por habitante (m2 / Habitante)	m²/hab Óptimo / Aceptable / Deficiente	Mide el aumento de espacios verdes y su contribución a la mejora del entorno urbano.	Sit. óptima: >10 m²/hab Sit. aceptable: S-10 m²/hab Sit. deficiente: <S m²/hab	Análisis de planos y mapas mediante información SIG y aerofotografía. Se citan fuentes especificas	https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/64a/015/043/64a015043249636611367.pdf 2014, Pág 18	https://wadmin.uca.edu.ar/public/ckeditor/Observatorio%20Deuda%20Social/Documentos/2023/Memoria_ODSA_2023_WEB.pdf	• CDURP. (2021). Relatório de Sustentabilidade Porto Maravilha. http://portomaravilha.com.br/conteudo/relatorios/2021/RelatorioSustentabilidade.pdf • Prefeitura do Rio de Janeiro. (2019). Plano Estratégico da Cidade do Rio de Janeiro 2017-2020: Áreas públicas e praças. Rio de Janeiro.	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_cs2.pdf Pág 59 https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/00_dts_ppsb_formulacion_26072019.pdf Pág 64	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/00_dts_ppvn_sgu_formulacion_vf.pdf Pág 78	https://es.scribd.com/doc/223417597/Residencial-La-Muralla Pág 3
		DFE-5	Espacio público en relación con el total de espacio libre	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	La relación entre el espacio público como lugar de las interacciones sociales y el espacio libre (aquel no ocupado por edificaciones) es esencial para comprender las dinámicas de un entorno. Entre dos áreas con la misma cantidad de espacio libre, aquella con un mayor porcentaje de espacio público otorga a sus usuarios y usuarias una mayor cohesión social. Ciudad y territorio en regeneración: Informe del Observatorio 2030 del CSCAE	Sit. óptima: Más de 50% del total no construido Sit. aceptable: El 50 % del total no construido Sit. deficiente: Menos del 50% del total no construido	Análisis de planos y mapas mediante información SIG y aerofotografía. Se citan fuentes especificas	https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/64a/015/043/64a015043249636611367.pdf 2014 Pág 8, 18 y 78	https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/	• CDURP. (2022). Informe de gestión - espacios públicos en el Porto Maravilha. Rio de Janeiro. • Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). (2022). Indicadores urbanos - Região Portuária do Rio de Janeiro. https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/indicadores-urbanos	https://renobo.com.co/sites/default/files/control/310124-Informe_Gestión-2020-2023VF_1.pdf Pág 108 Plan CSB https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/10_pu_ppsb_plano_reafirmicion_espacio_publico_1.pdf Plan SBTM	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/00_dts_ppvn_sgu_formulacion_vf.pdf Pág 62	https://es.scribd.com/doc/223417597/Residencial-La-Muralla Pág 3-4
		DFE-6	Relación de superficie Ha (Hectáreas) de la intervención vs APD total	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Tamaño en hectáreas de la intervención vs tamaño de APD que afecta	Sit. óptima: Más de 75% Sit. aceptable: Entre el 50 y el 75 % Sit. deficiente: Menos del 50%	Análisis de planos y mapas mediante información SIG y aerofotografía. Se citan fuentes especificas	http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/programasdelegacionales/PLANOS_PDDU-MIGUELHIDALGO_13-ENE-09.pdf Pág 5 Programa delegacional de desarrollo urbano en Miguel Hidalgo https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/64a/015/043/64a015043249636611367.pdf 2014, Pag 8	https://buenosaires.gob.ar/sites/default/files/media/document/2020/10/14/8901b8d9228c7763817857f0fd5f98c605ee7fe3.pdf	• Prefeitura do Rio de Janeiro. (2017). Porto Maravilha: Área de intervenção e limites. http://portomaravilha.com.br/portomaravilha • CDURP. (2018). Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro: Relatório de atividades. Rio de Janeiro	https://renobo.com.co/sites/default/files/control/310124-Informe_Gestión-2020-2023VF_1.pdf Pág 108 Plan CSB Pág 166 Plan SBTM https://mapas.bogota.gov.co/#	https://renobo.com.co/sites/default/files/control/310124-Informe_Gestión-2020-2023VF_1.pdf Pág 132	https://www.infobae.com/peru/2023/02/05/centro-historico-de-lima-inmuebles-patrimoniales-en-riesgo-por-hacinamiento-tugurizacion-y-negocios-informales/#:~:text=Aproximadamente%20unos%206%10%20inmuebles%20del,capital%20por%20sus%20monumentales%20edificaciones. https://es.scribd.com/presentation/342030199/La-Muralla-Analisis Pág 10
	MESO	DFE-7	Diversidad de usos (Proximidad)	Diversidad Óptimo / Aceptable / Deficiente	Equilibrio entre actividad económica y residencial. Promover entornos urbanos densos y multifuncionales es una de las claves para mejorar el dinamismo económico del entorno. Informe del Observatorio 2030 del CSCAE Aporte de la intervención en cuanto a la presencia de múltiples usos (proximidad). Atendiendo a parámetros de ciudad de proximidad, la intervención oferta proximidad a equipamientos básicos (trabajo, educación, salud, recreación, servicios sociales y ciudadanos, abasto, seguridad, etc.) (European Commission, 2018).	Sit. óptima: Ofrece acceso a más de 75% de tipologías de usos Sit. aceptable: Ofrece acceso a entre el 50 y el 75 % de tipologías de usos Sit. deficiente: Ofrece acceso a menos del 50 % de tipologías de usos	Análisis de planos y mapas mediante información SIG y aerofotografía y análisis mediante registro fotográfico e info. Disponible. Se citan fuentes especificas	https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/64a/015/043/64a015043249636611367.pdf 2014, Pag 77	https://buenosaires.gob.ar/sites/default/files/2023-11/30.%20Ministerio%20de%20Desarrollo%20Urbano%20y%20Transporte.pdf	• Prefeitura do Rio de Janeiro. (2019). Lei de Uso e Ocupação do Solo na Região Portuária. http://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/9904066/4251404/LUOS_consolidada_site03.10.19.pdf • Vargas, H. C., & Castilho, A. L. H. (2015). Regeneração urbana na América Latina: experiências de revitalização em áreas portuárias. Editora Manole.	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_cs1_0.pdf Pág 149 Plan CSB https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/00_dts_ppsb_diagnostico_26072019.pdf Pág 157 Plan SBTM	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/00_dts_ppvn_sgu_formulacion_vf.pdf Pág 190	https://es.scribd.com/document/377916711/Conjunto-Habitacional-y-Parque-LA-MURALLA Pág 22 - 23
		DFE-8	Calidad del S. de Espacio Público	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Cumple con parámetros de Jan Gehl. 12 criterios de calidad : Protección, confort y placer: Funcionalidad: Evaluar si los espacios públicos cumplen con las necesidades de los usuarios, incluyendo áreas de descanso, juegos, deporte y encuentro social (Gehl, 2010). Estética: Valorar la calidad del diseño urbano, incluyendo la integración de elementos naturales, el mobiliario urbano y la	Sit. óptima: Cumple con más de 75% de criterios Sit. aceptable: Cumple con entre el 50 y el 75 % de criterios Sit. deficiente: Cumple con menos del 50 % de criterios	Análisis de planos y mapas mediante información SIG y aerofotografía y análisis mediante registro fotográfico e info. Disponible. Se citan fuentes especificas	https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/64a/015/043/64a015043249636611367.pdf 2014, Pag 69	https://perspectivasrcs.unr.edu.ar/index.php/PRCS/article/view/359/221	• Gehl, J. (2010). Cities for People. Island Press. • Museu do Amanhã. (2020). Avaliação dos espaços públicos da Região Portuária do Rio de Janeiro. https://museudoamanha.org.br/pt-br/pesquisa-espacos-publicos-regiao-portuaria	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_cs1_0.pdf Pág 263 Plan CSB https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/00_dts_ppsb_formulacion_26072019.pdf Pág 106 Plan SBTM	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/00_dts_ppvn_sgu_formulacion_vf.pdf Pág 61	https://es.scribd.com/document/358655452/Conjunto-Habitacional-La-Muralla Pág 17
		DFE-9	Superficie destinada a la movilidad peatonal	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Conocer las dinámicas de desplazamiento de la movilidad sostenible permite establecer estrategias de mejora que ayuden a insertar las áreas de intervención en un sistema de infraestructuras que otorgue una diversidad de métodos de transporte sostenible. Informe del Observatorio	Sit. óptima: más de 50% del área destinada a EP + Vías Sit. aceptable: entre el 30 y el 50 % del área destinada a EP + Vías Sit. deficiente: menos del 30 % del área destinada a EP + Vías	Análisis de planos y mapas mediante información SIG y aerofotografía y análisis mediante registro fotográfico e info. Disponible. Se citan fuentes especificas	https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/64a/015/043/64a015043249636611367.pdf 2014, Pag 106	https://buenosaires.gob.ar/areas/educacion/recursos/espacio_publico/movilidad.pdf?menu_id=31692	• CDURP. (2020). Distribuição de áreas por tipo de mobilidade no Porto Maravilha. http://portomaravilha.com.br/mobilidade • National Association of City Transportation Officials (NACTO). (2016). Global Street Design Guide. Island Press.	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_cs1_0.pdf Pág 34 Plan CSB https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/00_dts_ppsb_formulacion_26072019.pdf Pág 73 Plan SBTM	https://renobo.com.co/sites/default/files/control/310124-Informe_Gestión-2020-2023VF_1.pdf Pág 132	https://es.scribd.com/doc/223417597/Residencial-La-Muralla Pág 3-4
		DFE-10	Superficie destinada a la movilidad ciclista	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Conocer las dinámicas de desplazamiento de la movilidad sostenible permite establecer estrategias de mejora que ayuden a insertar las áreas de intervención en un sistema de infraestructuras que otorgue una	Sit. óptima: Más del 10% del área destinada a EP + Vías Sit. aceptable: entre el 5 y el 10 % del área destinada a EP + Vías Sit. deficiente: menos del 5 % del área destinada a EP + Vías	Análisis de planos y mapas mediante información SIG y aerofotografía y análisis mediante registro fotográfico e info. Disponible. Se citan fuentes especificas	https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/64a/015/043/64a015043249636611367.pdf 2014, Pag 104	https://buenosaires.gob.ar/que-es-ecobici/mapa-de-estaciones-y-disponibilidad-de-bicicletas-mapa-stations-and-availability	• Prefeitura do Rio de Janeiro. (2021). Mapa cicloviário da cidade. http://www.rio.rj.gov.br/web/smu/exibeconteudo?id=4219914 • Instituto de Políticas de Transporte & Desenvolvimento (ITDP Brasil). (2018). Análise de infraestrutura cicloviária no Rio de Janeiro. https://itdpbrasil.org/ciclovias-rio/	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_cs2.pdf Pág 80 Plan CSB https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/01_pu_ppsb_plano_urbanistico_0.pdf Plan SBTM	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/00_dts_ppvn_sgu_formulacion_vf.pdf Pág 101	https://es.scribd.com/doc/223417597/Residencial-La-Muralla Pág 3-4
		DFE-11	Superficie destinada a la movilidad vehicular - Transporte público	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Conocer las dinámicas de desplazamiento de la movilidad sostenible permite establecer estrategias de mejora que ayuden a insertar las áreas de intervención en un sistema de infraestructuras que otorgue una diversidad de métodos de transporte	Sit. óptima: más de 60% del área destinada a Vías Sit. aceptable: entre el 30 y el 60 % del área destinada a Vías Sit. deficiente: menos del 30 % del área destinada a Vías	Análisis de planos y mapas mediante información SIG y aerofotografía y análisis mediante registro fotográfico e info. Disponible. Se citan fuentes especificas	https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/64a/015/043/64a015043249636611367.pdf 2014, Pág 103	https://study.buenosaires.gob.ar/es/articulos/view/InfoClave/7 https://buenosaires.gob.ar/sites/default/files/2023-11/30.%20Ministerio%20de%20Desarrollo%20Urbano%20y%20Transporte.pdf	• VLT Carioca. (2022). Relatório de operações. https://www.vltrio.com.br/relatorio • Prefeitura do Rio de Janeiro. (2019). Plano de Mobilidade Urbana Sustentável. Secretaria Municipal de Transportes.	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_cs2.pdf Pág 84 Plan CSB https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/00_dts_ppsb_diagnostico_26072019.pdf Pág 91 Plan SBTM	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/00_dts_ppvn_sgu_diagnostico_vf.pdf Pág 80	https://es.scribd.com/doc/223417597/Residencial-La-Muralla Pág 3-4
		DFE-12	Superficie destinada a la movilidad vehicular - Transporte privado	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Conocer las dinámicas de desplazamiento de la movilidad sostenible permite establecer estrategias de mejora que ayuden a insertar las áreas de intervención en un sistema de infraestructuras que otorgue una	Sit. óptima: menos de 30% del área destinada a Vías Sit. aceptable: entre el 30 y el 50 % del área destinada a Vías Sit. deficiente: más del 30 % del área destinada a Vías	Análisis de planos y mapas mediante información SIG y aerofotografía y análisis mediante registro fotográfico e info. Disponible. Se citan fuentes especificas	https://www.boletinoficial.gov.ar/detalleAviso/tercera/226229/20201020	• CDURP. (2019). Transformações viárias no Porto Maravilha. http://portomaravilha.com.br/noticias/detalhe/4756 • Ministério das Cidades. (2015). Caderno de Referência para Elaboração de Plano de Mobilidade Urbana. Secretaria Nacional de Transporte e da Mobilidade Urbana.	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_cs2.pdf Pág 79 Plan CSB https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/00_dts_ppsb_formulacion_26072019.pdf Pág 38 Plan SBTM	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/00_dts_ppvn_sgu_formulacion_vf.pdf Pág 102	https://es.scribd.com/doc/223417597/Residencial-La-Muralla Pág 3-4
	MICRO	DFE-13	Accesibilidad universal del espacio público	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Evaluar el porcentaje de adaptación del espacio público para garantizar la inclusión y la accesibilidad universal. Porcentaje de calles accesibles para personas con movilidad reducida. (NACTO sirve como referencia) Evaluar la facilidad de acceso para personas con movilidad reducida, incluyendo rampas, ascensores, señalización adecuada y espacios amplios (Carmona & Allen, 2018).	Sit. óptima: >80% del EP destinado a EP + Vías Sit. aceptable: 50-80% del EP destinado a EP + Vías Sit. deficiente: <50% del EP destinado a EP + Vías	Análisis de planos y mapas mediante información SIG y aerofotografía y análisis mediante registro fotográfico e info. Disponible. Se citan fuentes especificas	https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/64a/015/043/64a015043249636611367.pdf 2014, pág 99	https://buenosaires.gob.ar/vicejefatura/ba-discapacidad COPIDIS (Comisión para la Plena Participación e Inclusión de las Personas con Discapacidad). (2023). "Evaluación de accesibilidad en espacios públicos de Buenos Aires".	• Associação Brasileira de Normas Técnicas. (2020). NBR 9050: Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos. ABNT. • Instituto Brasileiro dos Direitos da Pessoa com Deficiência. (2022). Relatório de avaliação da acessibilidade na Região Portuária do Rio. https://www.ibdd.org.br/publicacoes	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_cs1_0.pdf Pág 159 Plan CSB https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/00_dts_ppsb_diagnostico_26072019.pdf Pág 62 Plan SBTM	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/00_dts_ppvn_sgu_formulacion_vf.pdf Pág 127	https://es.scribd.com/document/358655452/Conjunto-Habitacional-La-Muralla Pág 13
		DFE-14	Calidad de la Vivienda	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Adecuación: Evaluar si las viviendas cumplen con los estándares de habitabilidad, incluyendo tamaño, condiciones estructurales, acceso a servicios básicos y confort térmico (UN-Habitat, 2016).	Sit. óptima: Cumple con más de 90% de criterios Sit. aceptable: Cumple con entre el 75 y el 90 % de criterios Sit. deficiente: Cumple con menos del 75 % de criterios	Análisis de planos y mapas mediante información SIG y aerofotografía y análisis mediante registro fotográfico e info. Disponible. Se citan fuentes especificas	https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/64a/015/043/64a015043249636611367.pdf 2014, Pág 49	Cámara Inmobiliaria Argentina. (2022). "Estándares residenciales por barrio en Buenos Aires https://cia.org.ar/	• UN-Habitat. (2016). Nueva Agenda Urbana. http://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Spanish.pdf • Observatório das Metrópoles. (2021). Condições habitacionais nas áreas de intervenção do Porto Maravilha. https://www.observatoriodasmetropoles.net.br/habitacao-porto-maravilha	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_cs1_0.pdf Pág 155 Plan CSB https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/00_dts_ppsb_formulacion_26072019.pdf Pág 123 Plan SBTM	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/00_dts_ppvn_sgu_diagnostico_vf.pdf Pág 158	https://es.scribd.com/presentation/342030199/La-Muralla-Analisis Pág 17-18 https://es.scribd.com/document/358655452/Conjunto-Habitacional-La-Muralla Pág 37
		DFE-15	Diversidad tipológica de las edificaciones	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de regeneración urbana Integrada.(Hernández et alt. 2015)	Sit. óptima: Presenta más de 5 tipologías de edificaciones Sit. aceptable: Presenta entre 3 y 5 tipologías de edificaciones Sit. deficiente: Presenta menos de 2 tipologías de edificaciones	Análisis de planos y mapas mediante información SIG y aerofotografía y análisis mediante registro fotográfico e info. Disponible. Se citan fuentes especificas	https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/64a/015/043/64a015043249636611367.pdf 2014, Pág 78	Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo, UBA. (2021). "Morfología urbana contemporánea: El caso de Puerto Madero". Revista de Arquitectura, 26(2), 45-67. https://revistas.unal.edu.co/index.php/revpueyo/article/view/57260/63178	• Prefeitura do Rio de Janeiro. (2018). Catálogo de edificações da Região Portuária. Secretaria Municipal de Urbanismo. • Revista Projeto Design. (2020). Análise tipológica das edificações do Porto Maravilha. Edição 487, pp. 62-75.	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_cs1_0.pdf Pág 156 Plan CSB https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/00_dts_ppsb_formulacion_26072019.pdf Pág 116 Plan SBTM	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/00_dts_ppvn_sgu_formulacion_vf.pdf Pág 145	https://es.scribd.com/document/377916711/Conjunto-Habitacional-y-Parque-LA-MURALLA Pág 18
		DFE-16	Diversidad de la oferta de Vivienda	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	Fomentar la diversidad de tipologías de vivienda para atender las necesidades de diferentes grupos sociales (Ducios & Aravena, 2019).	Sit. óptima: Presenta oferta para más de 5 tipologías de familias por ingresos económicos Sit. aceptable: Presenta oferta para entre 3 y 5 tipologías de familias por ingresos económicos Sit. deficiente: Presenta para menos de 3 tipologías de familias por ingresos económicos	Análisis de planos y mapas mediante información SIG y aerofotografía y análisis mediante registro fotográfico e info. Disponible. Se citan fuentes especificas	https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/64a/015/043/64a015043249636611367.pdf 2014, Pág 24	https://vivienda.buenosaires.gob.ar/observatorio#tos	• Secretaria Municipal de Habitação. (2021). Análise da oferta habitacional na Região Portuária. Prefeitura do Rio de Janeiro. • Cardoso, A. L., & Jaenisch, S. T. (2017). Nova política, velhos desafios: problematizações sobre a implementação do programa Minha Casa Minha Vida na região metropolitana do Rio de Janeiro. E-metropolis: Revista eletrônica de Estudos Urbanos e Regionais, 8(31), 32-50.	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_cs1_0.pdf Pág 144 Plan CSB https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/00_dts_ppsb_formulacion_26072019.pdf Pág 115 Plan SBTM	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/00_dts_ppvn_sgu_diagnostico_vf.pdf Pág 28 https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/00_dts_ppvn_sgu_formulacion_vf.pdf Pág 144	https://es.scribd.com/presentation/342030199/La-Muralla-Analisis Pág 17-18
		DFE-17	Preservación del Patrimonio Construido	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	"mantenimiento, uso y conservación activa del patrimonio y los valores culturales y naturales, entendidos en un sentido amplio". Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de regeneración urbana integrada.(Hernández et alt. 2015)	Sit. óptima: >80% del patrimonio preexistente Sit. aceptable: 50-80% del patrimonio preexistente Sit. deficiente: <50% del patrimonio preexistente	Análisis de planos y mapas mediante información SIG y aerofotografía y análisis mediante registro fotográfico e info. Disponible. Se citan fuentes especificas	https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/64a/015/043/64a015043249636611367.pdf 2014, Pág 51	https://www.argentina.gob.ar/pais/patrimonio https://www.argentina.gob.ar/pais/patrimonio	• Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN). (2020). Patrimônio preservado na Região Portuária do Rio de Janeiro. http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/1605 • UNESCO. (2017). World Heritage List: Archaeological Site of the Wharf of Valongo. https://whc.unesco.org/en/list/1548	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_cs1_0.pdf Pág 191 Plan CSB https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/00_dts_ppsb_formulacion_26072019.pdf Pág 21 Plan SBTM	https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/00_dts_ppvn_sgu_diagnostico_vf.pdf Pág 104	https://www.youtube.com/watch?v=dHYRj7HBZIg Min 7:36 https://es.scribd.com/presentation/342030199/La-Muralla-Analisis Pág 10
D. Socio - Económica	MACRO	DSE-1	Densidad poblacional - Apuesta por la ciudad compacta vs ciudad dispersa	Hab / Hect. Óptimo / Aceptable / Deficiente	Apuntando a una ciudad compacta (en oposición a la extensa), la intervención debería propender por optimizar la densidad de la población, de manera mesurada. En consecuencia, se evalúa la relación de la densidad poblacional de la ciudad vs la de la pieza de ciudad (Density, Mozas & Fernández, 2006)	Sit. óptima: Se logra densidad media entre 100 a 200 viv/Hct Sit. aceptable: Densidad baja entre 50 y 100 viv /Hct o alta entre 200 y 300 viv/Hct Sit. deficiente: Densidad muy baja menos de 50 viv /Hct o muy alta más de 300 viv/Hct	Análisis de planos y mapas mediante información SIG y aerofotografía y análisis mediante registro fotográfico e info. Disponible. Se citan fuentes especificas	https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/64a/015/043/64a015043249636611367.pdf 2014, Pag 20	https://www.indec.gob.ar/indec/web/Nivel4-Tema-2-41-135 INDEC (Instituto Nacional de Estadística y Censos). (2022). "Proyecciones de población por barrio	• Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). (2022). Censo demográfico 2022: Densidade populacional no Rio de Janeiro. https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/censo-demografico-2022 • CDURP. (2021). Relatório de monitoramento populacional da Região Portuária. http://portomaravilha.com.br/relatorios	https://renobo.com.co/sites/default/files/control/310124-Informe_Gestión-2020-2023VF_1.pdf Pág 108 Plan CSB Pág 166 Plan SBT	https://renobo.com.co/es/proyectos/voto-nacional-la-estanzuela	https://m.inei.gob.pe/prensa/noticias/la-poblacion-de-lima-supera-los-nueve-millones-y-medio-de-habitantes-12031/ https://es.scribd.com/presentation/342030199/La-Muralla-Analisis Pág 3
		DSE-2	Mitigación de la gentrificación (% de habitantes iniciales que perduraron)	% Óptimo / Aceptable / Deficiente	La intervención se entiende como integral en tanto evitó la gentrificación. Se puede medir determinando el % de habitantes que prevalecieron en el APDI luego de la intervención	Sit. óptima: >80% de habitantes que perduraron Sit. aceptable: 50-80% de habitantes que perduraron Sit. deficiente: <50% de habitantes que perduraron	Análisis de planos y mapas mediante información SIG y aerofotografía y análisis mediante registro fotográfico e info. Disponible. Se citan fuentes especificas	https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/64a/015/043/64a015043249636611367.pdf 2014, Pag 29	Herzer, H., & Rodríguez, M. C. (2019). "Gentificación en Buenos Aires: Impactos de grandes proyectos urbanos". Editorial Café de las Ciudades, Buenos Aires. https://www.eldiariocar.com/sociedad/nuevos-barrios-cool-buenos-aires-gentrificacion-mera-renovacion-urbana_1_9194096.html#:~:text=A%20grandes%20rasgos%2C%20la%20gentrificaci%C3%B3n,desplazando%

Anexo 3. Síntesis de entrevistas realizadas

Pericentralidades degradadas en megalópolis latinoamericanas:
oportunidades para la regeneración urbana integral

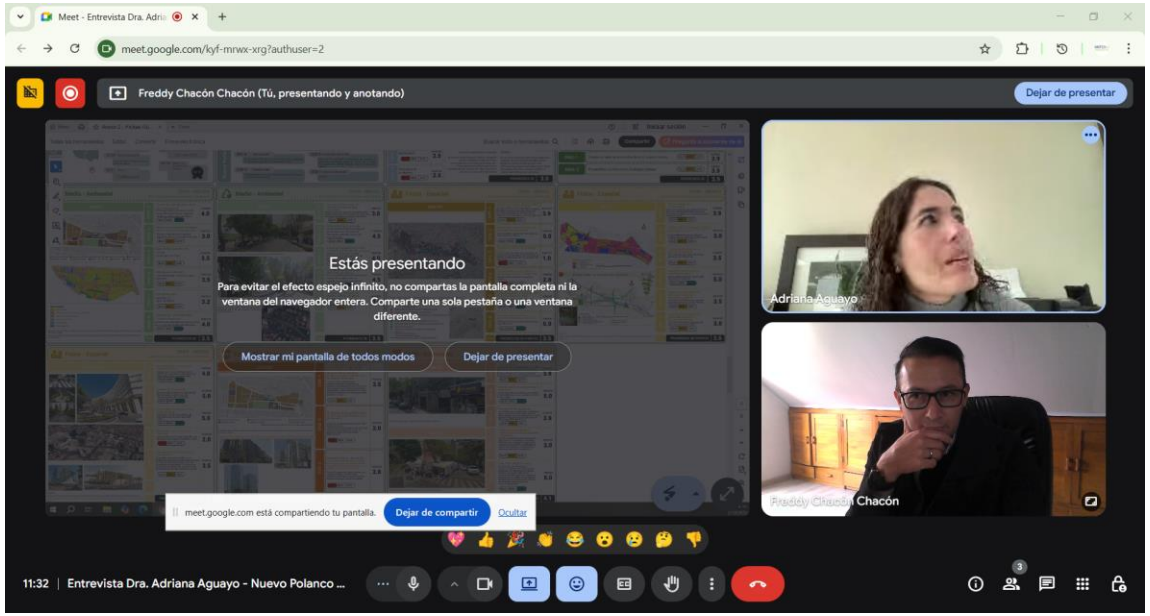
TESIS DOCTORAL
Presentada para optar al título de Doctor por:

Freddy Chacón Chacón
Arquitecto, Mg. Hábitat y Mg. Diseño Urbano

Madrid, 2025

Síntesis de Entrevista Semi-estructurada Dra. Adriana Aguayo Ayala*

MGL-LA y APDI	Persona entrevistada	Relación o rol con el APDI estudiada	Criterios con los cuales cumple	Tipo de entrevista y fuente
CDMX Nuevo Polanco	Dra. Adriana Aguayo Ayala	Investigadora experta en temas de renovación urbana, desarrollo espacial y gentrificación en CDMX. Ha publicado artículos sobre Nuevo Polanco	C.1.4. D. Socio-económica C.2.2. Sector académico C.3.1. Disponibilidad y accesibilidad C3.2. Perspectiva crítica	F. primaria Entrevista realizada por el autor en agosto de 2025



Captura de pantalla de la entrevista. Fuente: Autoría propia

*** Dra. Adriana Aguayo Ayala**
Lic. en Etnología, con posgrado en Antropología, profesora-investigadora de Tiempo Completo del Departamento de Antropología de la UAM-Iztapalapa desde 2017. Temas de investigación: la construcción del sentido de pertenencia, la memoria urbana, la identidad, el racismo, la segregación urbana, la ciudadanía, los procesos de renovación urbana y la gentrificación.
Publicaciones relacionadas:
(2016) El caso de la cerrada Andrómaco en el contexto del megaproyecto de Nuevo Polanco, Ciudad de México. En Revista Con-temporánea. Toda la historia en el presente, Primera Época,Volumen3,Núm.6,julio-diciembre,pp.17-29.
(2016) Nuevo Polanco: renovación urbana, segregación y gentrificación en la ciudad de México. En Revista Iztapalapa, Núm. 80, Año 37, enero-junio de 2016, pp. 101-123.
(2015) The Nuevo Polanco Urban Project in Mexico City En: Perspectives on Global Development and Technology (PGDT), Volume 14, Issue 6, pp. 646-661. Brill Academy Publishers.
ORCID https://orcid.org/0000-0003-0730-9417 Academia.edu https://izt-uam.academia.edu/AAguayo

Objetivo: aprovechar su perspectiva sobre las dinámicas de poder, la desigualdad y la transformación identitaria en el contexto del megaproyecto de Nuevo Polanco.

Resumen de la entrevista por temáticas principales abordadas:
Antecedentes y Naturaleza de la Intervención: El desarrollo de Nuevo Polanco (incluyendo zonas como Granada e Irrigación) se remonta a la transformación de un vasto territorio industrial y de bodegas en el poniente de la Ciudad de México. La Dra. Aguayo destacó que la intervención no fue resultado de un plan maestro de la administración pública, sino de una serie de iniciativas privadas inmobiliarias que aprovecharon la desregulación y las políticas de densificación. El detonador clave fue la inversión en grandes complejos comerciales y corporativos (como Plaza Carso y Antara), que impulsaron la construcción de torres residenciales de alta densidad.

Modelo de Gobernanza y Gestión: La Dra. describió el modelo de gobernanza como predominantemente privado-dirigido, en tanto que la toma de decisiones y la inversión inicial recayeron fuertemente en los grandes desarrolladores inmobiliarios y el papel del gobierno (local y central) fue, en gran medida, el de "facilitador" a través de cambios en el uso del suelo y la emisión de permisos de construcción, sin una planificación integrada robusta. En cuanto al modelo de gestión, se identificó como fragmentado pues, por ejemplo, las mejoras en infraestructura pública (vialidades, agua, drenaje) a menudo se realizaron de forma reactiva o como mitigación impuesta a los desarrolladores, en lugar de ser un plan integral coordinado, lo que llevó a una desconexión entre el rápido crecimiento vertical y la capacidad de la infraestructura horizontal.

Principales Problemáticas Asociadas: La Dra. Aguayo señaló que la principal problemática es quizá justamente la debilidad del modelo de gobernanza y planificación, aunque también el fenómeno de gentrificación y algunos relacionados con la deficiencia de infraestructuras, por ejemplo, la crisis de movilidad y el déficit de espacio público derivado de que el diseño del proyecto priorizó el acceso vehicular y la construcción de grandes centros privados, generando congestión crónica (Las vías colapsan por el aumento masivo de residentes y oficinistas sin una adecuada red de transporte público ni una jerarquización vial eficiente), insuficiencia de servicios (a pesar de la densidad, hay una escasez de parques, escuelas públicas y servicios de salud proporcionales a la población), y el efecto "Isla" que significa que el desarrollo actúa como un enclave de alto valor desconectado física y socialmente de los barrios colindantes.

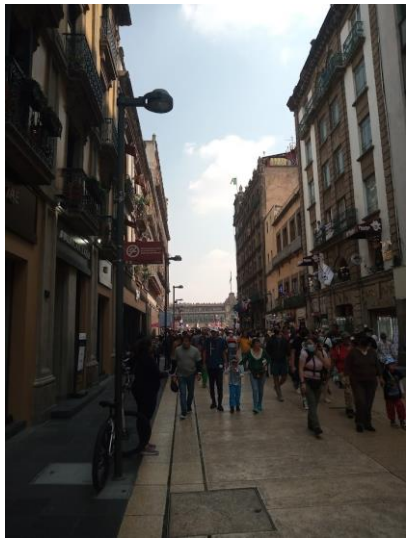
El Rol de los Residentes (Originarios y Nuevos): Los R. Originarios, en gran medida son inicialmente "negados" (intento por borrarlos) y luego desplazados o marginados del nuevo desarrollo, puesto que los predios industriales y las viviendas de bajo costo fueron adquiridos para la construcción vertical, y las familias que quedaron experimentan un aumento en el costo de vida y la presión inmobiliaria sin obtener beneficios directos de las nuevas comodidades. Los Nuevos Residentes, son principalmente profesionistas de altos ingresos y corporativos. Su participación se enfoca en la gestión de los espacios privados (condominios, plazas) y, ocasionalmente, en la presión a las autoridades para resolver los problemas de movilidad y seguridad que su propia afluencia genera. En síntesis, considera que existe una brecha social y económica profunda con el entorno inmediato.

Beneficios Reconocidos y Lecciones Aprendidas: La Dra. Reconoce la regeneración de suelo como positiva en el sentido de haber convertido suelo industrial y contaminado en una zona de alto valor económico y densidad poblacional, así como la atracción de Capital pues logró atraer inversión nacional y extranjera, consolidando la zona como un "centro económico" relevante.
Quizá la mejor lección aprendida sería la necesidad de una Gobernanza Proactiva y de una planificación estructurada en el marco de la ordenación adecuada del territorio, es decir que la planificación debe ser integral y previa a la inversión inmobiliaria, asegurando la provisión de infraestructura y servicios públicos y la vivienda social antes de la ocupación.
En cuanto a la Gobernanza, debería ser crucial un modelo de asociación público-privada equitativa, donde la autoridad pública mantenga la rectoría sobre el interés social y no solo facilite la inversión privada, procurando en todo caso equidad Social (la mitigación no es suficiente). Se debe incluir un mecanismo de captura de plusvalías que garantice que los beneficios financieros se reinviertan directamente en las colonias colindantes y en la infraestructura social para los residentes originarios.

Cierre de la Entrevista: Nuevo Polanco nos enseña que quizá haya un problema social de fondo, que se expresa en la poca sensibilidad social de los promotores inmobiliarios, aunado a la débil acción del gobierno, por tanto, la densidad sin equidad es un problema vertical. Sería deseable para próximas intervenciones equilibrar el capital con el bienestar social y la calidad urbana. En el futuro de Nuevo Polanco cree que seguirá incrementándose el costo del suelo y se acentuarán fenómenos como gentrificación.

Síntesis de Entrevista Semi-estructurada Sr. Samuel Mariño*

MGL-LA y APDI	Persona entrevistada	Relación o rol con el APDI estudiada	Criterios con los cuales cumple	Tipo de entrevista y fuente
CDMX Nuevo Polanco	Sr. Samuel Mariño	Habitante de CDMX, en zona de Nuevo Polanco, Cerrada de Andrómaco - ha liderado eventualmente algunos temas en su comunidad, sobre los efectos del proyecto.	C.2.4. Sector Sociedad civil organizada C.3.1. Disponibilidad y accesibilidad C3.2. Perspectiva crítica	**F. primaria** Entrevista realizada por el autor en octubre de 2022



Registro fotográfico de visita a CDMX en octubre de 2022. Fuente: Autoría propia

* Residente de la Cerrada de Andrómaco en Nuevo Polanco. Por solicitud del entrevistado se cambia su nombre y no se realiza registro fotográfico de la entrevista

Objetivo: Recoger su perspectiva como ciudadano que ha liderado eventualmente algunos temas en su comunidad, sobre los efectos del proyecto.

Resumen de la entrevista por temáticas principales abordadas:

El sr. Samuel Mariño, vecino de la Cerrada de Andrómaco se presenta como un residente con una perspectiva dual en tanto, por un lado, ha visto de cerca la transformación espectacular de la zona, pero también ha sufrido sus costos directos en la calidad de vida diaria de su barrio.

Opinión crítica sobre el proyecto Nuevo Polanco:

Aspectos negativos:
El Sr. Mariño percibe un claro desequilibrio entre el beneficio económico privado y el perjuicio social y urbano para la comunidad, especialmente los habitantes originales del sector, resaltando entre los perjuicios principales (lado negativo) que experimenta el colapso de movilidad (“uno de los perjuicios más graves es el tráfico”), considerando incluso que la zona es como un "estacionamiento masivo" en horas pico. En su opinión, las vías originales (como la propia Avenida de la Cerrada de Andrómaco, la cual se conecta con las arterias principales) no fueron ampliadas o adaptadas para soportar la densidad de los nuevos edificios corporativos y residencias, lo que ha forzando a los nuevos habitantes a depender excesivamente del automóvil particular.
Por otro lado cree que se ha dado una pérdida de tranquilidad y del estilo de Vida de la Cerrada de Andrómaco, que alguna vez fue una zona de convivencia tranquila, ahora está sometida a un ruido constante por la construcción (que parece no terminar) y el tráfico, por tanto, siente que la identidad original del barrio se ha diluido en favor de una "zona de paso" o un apéndice de los grandes complejos comerciales.

También percibe que se ha presentado un encarecimiento de la vida, que se nota en el alza en los costos de servicios y el comercio, destacando que, aunque el desarrollo trajo nuevas tiendas, los pequeños negocios locales se han visto obligados a cerrar o subir sus precios, dificultando la vida para las familias de ingresos medios y bajos que habitaban la zona antes del boom inmobiliario.

Otro aspecto negativo que percibe es el déficit de Infraestructura Pública, critica que la mayor parte de las inversiones se destine a espacios privados lujosos (plazas y centros comerciales) mientras que la infraestructura pública esencial, como el mantenimiento de banquetas, luminarias en calles secundarias o la presión de agua, sigue siendo deficiente.

Aspectos positivos:
En cuanto a los aspectos positivos, el Sr. Mariño reconoce algunos beneficios que generó el proyecto (lado positivo), pues, a pesar de su crítica, considera que mejoraron aspectos como la seguridad percibida, pues la alta afluencia de personas, la presencia de seguridad privada en los complejos y la iluminación nocturna de los grandes desarrollos han contribuido a una percepción de mayor seguridad en comparación con hace dos décadas.

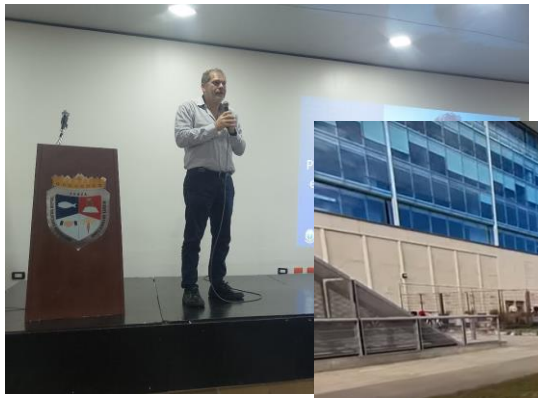
También destaca la oferta de empleo y comercio, pues ha notado que el desarrollo ha generado una gran cantidad de empleos en servicios, comercio y construcción, beneficiando a gente que vive en zonas aledañas, por ejemplo en la Colonia se han abierto muchos restaurantes que vista mucha gente que trabaja en los corporativos de Nuevo Polanco, quizá por el costo más favorable que el de los Centros Comerciales.

Además, reconoce que la oferta de entretenimiento y servicios de lujo ahora está a pocos pasos, lo que genera sensación de “modernidad” y mejor apariencia, pues la renovación de la infraestructura a la vista, las fachadas de los edificios y la limpieza constante de las grandes avenidas han dado un aire renovado al sector y al barrio, aumentando el valor de los predios.

Conclusión: El Sr. Mariño concluye que el proyecto de Nuevo Polanco ha sido un éxito económico e inmobiliario, pero se puede entender incluso como un fracaso de planeación urbana en cuanto a lo social pues el problema es que “lo que ganaron las constructoras y las plazas, lo perdimos los vecinos en tiempo, en tranquilidad y en calidad de vida”, “prometieron una ciudad moderna, pero lo que nos dieron fue una isla de riqueza flotando en un mar de tráfico“.

Síntesis de Entrevista Semi-estructurada Dr. Gustavo Adamovsky*

MGL-LA y APDI	Persona entrevistada	Relación o rol con el APDI estudiada	Criterios con los cuales cumple	Tipo de entrevista y fuente
CABA **Puerto Madero**	Dr. Gustavo Adamovsky*	Habitante de CABA y estudioso de temas empresariales. Conocedor de Puerto Madero como académico y ciudadano.	C.1.4. D. Socio-económica C.2.2. Sector académico C.3.1. Disponibilidad y accesibilidad C3.2. Perspectiva crítica	**F. primaria** Entrevista realizada por el autor en octubre de 2024



Registro fotográfico de visita del Dr. Gustavo Adamovsky a BTA en oct. 2024. Fuente: Autoría propia

Registro fotográfico de visita a CABA – Puerto Madero en marzo de 2018. Fuente: Autoría propia

Objetivo: Recoger su perspectiva como ciudadano y académico con experticia en Ciencias Sociales y Empresariales, por tanto, se centra la atención en las dinámicas de poder, gobernanza, gentrificación y el retorno de la inversión.

Resumen de la entrevista por temáticas principales abordadas:

El Dr. Adamovsky, como residente de Buenos Aires y experto en la intersección de Ciencias Sociales y Empresariales, evalúa la reconversión de Puerto Madero como un éxito operativo inmobiliario y un fracaso social y urbanístico que cristaliza la gentrificación a gran escala y el dominio del capital financiero sobre la planificación pública.

Opinión en cuanto a lo Empresarial y de Gobernanza:
El Dr. destaca el proyecto como una masterclass en gestión de activos y creación de valor, aunque con un sesgo inequitativo, de manera que, se destaca la creación de valor extrema, siendo la clave del éxito empresarial justamente la creación de la Corporación Antiguo Puerto Madero (CAPM), una entidad público-privada que pudo monetizar la tierra portuaria ociosa de manera eficiente, la cual transformó un costo (suelo degradado) en un activo prime, generando las plusvalías inmobiliarias más altas de América Latina.

Gestión de Activos y Riesgo: La CAPM gestionó el riesgo dividiendo los terrenos en parcelas y vendiéndolas progresivamente, asegurando que las ganancias de las primeras ventas financiaran la infraestructura y aumentaran el valor de las parcelas restantes, de manera que se logra un dominio de la Lógica Financiera en la cual la gobernanza del proyecto estuvo dominada predominantemente y en la práctica por la maximización del retorno de la inversión, relegando las consideraciones de rentabilidad social y acceso público.

Crítica Socio-Urbanística: En lo referido al costo social, considera que desde las Ciencias Sociales, la crítica que se suele presentar es que se centra en la exclusión de la población (gentrificación sin Integración), entendiendo que Puerto Madero no es un caso de gentrificación tradicional (donde una clase desplaza a otra), sino de "gentrificación por tabula rasa" (borrón y cuenta nueva), de manera que el nuevo barrio fue construido exclusivamente para la élite, actuando como un enclave de riqueza totalmente desconectado de los tejidos sociales y económicos de los barrios populares circundantes (La Boca, Retiro).
Otro aspecto cuestionable es la segregación espacial, pues se construyó una barrera simbólica y física que aísla la riqueza del puerto del resto de la ciudad, presentándose que Las altas torres residenciales y corporativas no incluyen cuotas de vivienda social, lo que viola el principio de la mezcla social deseable en la planificación urbana moderna.

En opinión del entrevistado, el urbanismo de Marca (Branding Urbano) supuso que el proyecto invirtió fuertemente en una imagen de marca globalizada y lujosa para atraer capital, pero sacrificó la identidad local y la diversidad funcional, generando como resultado un barrio monotemático que carece de la vida orgánica y la vitalidad de los barrios tradicionales.

Conclusiones y Lecciones:
El Dr. Adamovsky concluye que Puerto Madero es una demostración de la capacidad del Estado para facilitar la acumulación privada de riqueza utilizando activos públicos, pues considera que “Puerto Madero es el ejemplo perfecto de cómo se aplica la lógica empresarial a la política urbana”, donde la tierra pública se convierte en capital privado. Se debe reconocer que es un éxito financiero, sí, pero su costo social fue la renuncia a la inclusión y la profundización de la desigualdad espacial en CABA, por tanto, quizá la gran lección es que la gobernanza público-privada debe tener indicadores de impacto social medibles que superen al simple retorno inmobiliario.

- Dr. En Ciencias Sociales y Empresariales, habitante de Buenos Aires y conocedor de Puerto Madero. Decano en la Facultad de Ciencias Empresariales en UCES Argentina. https://www.adamovsky.com.ar/

Síntesis de Entrevista estructurada Arq. Alfredo Garay*

MGL-LA y APDI	Persona entrevistada	Relación o rol con el APDI estudiada	Criterios con los cuales cumple	Tipo de entrevista y fuente
CABA Puerto Madero	Arq. Alfredo Garay*	Arquitecto y Mg. en Urbanismo y Ordenamiento Territorial, Miembro del directorio de la Corporación Antiguo Puerto Madero S.A (89-92 y 2008-2013)	C.1.1. D. Físico espacial C.2.1. Sector público C.3.1. Disponibilidad y accesibilidad (Youtube) C3.2. Perspectiva crítica	**F. secundaría** Entrevista realizada por Moderna Buenos Aires en diciembre de 2024 https://www.youtube.com/watch?v=d1zZXYlauU0

Captura de pantalla de entrevista concedida por el Arq. Alfredo Garay sobre Puerto Madero en diciembre de 2024.
Fuente: Moderna Buenos Aires https://www.youtube.com/watch?v=d1zZXYlauU0

- Alfredo Garay es Arquitecto (1975) recibido en la Facultad de Arquitectura y Urbanismo Universidad Nacional de Buenos Aires y Master en Urbanismo y Ordenamiento Territorial en la Universidad Libre de Bruselas – Bélgica. Ha sido Subsecretario de Urbanismo y Vivienda de la Provincia de Buenos Aires (2004-2008) y Subsecretario de Planeamiento del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (89- 92), Miembro del directorio de la Corporación Antiguo Puerto Madero S.A (89-92 y 2008-2013) y ha sido miembro del directorio de PROCREAR (Programa Crédito Argentino). Es titular de la cátedra de Planificación Urbana de la Facultad de Arquitectura de la UBA, y da cursos de post grado en las universidades de la República (Uruguay) Buenos Aires, Mar del Plata y en FLACSO Argentina. Forma parte del cuerpo de profesores del Instituto Lincoln (Boston). Entre 2006 y 2008 ha sido director del proyecto (BID) lineamientos Estratégicos para el área Metropolitana de Buenos Aires, que define un plan urbanístico para la región. Fuente: https://flacso.org.ar/docentes/garay-alfredo/

Objetivo: Recoger su visión basada en el rol de figura central en el proyecto Puerto Madero, actuando como Presidente de la Corporación Antiguo Puerto Madero (CAPM) entre 2000 y 2003.

Resumen de la entrevista por temáticas principales abordadas:

Antecedentes: La intervención comenzó a finales de los años 80 en una zona que en la ciudad se había olvidado y marginado, a pesar de su ubicación privilegiada junto al Río de la Plata y el centro financiero pues originalmente fue diseñada e inaugurada a finales del siglo XIX como un puerto moderno, pero rápidamente quedó obsoleto debido al aumento del tamaño de los barcos, que no podían navegar los diques (docks) interiores. A partir de los años 20, su función fue transferida a la Dársena Norte y al Puerto Nuevo, dejando a Puerto Madero en un estado de abandono progresivo, por tanto, como una infraestructura deteriorada en una zona compuesta por 170 hectáreas de terrenos baldíos y vías férreas en desuso en la cual los icónicos docks de ladrillo estaban vacíos y en ruinas, de manera que funcionaba como una barrera física entre la ciudad consolidada y el río, a lo que se sumaban las vías del tren y la falta de calles transversales que cortaban la continuidad del tejido urbano, en donde gran parte de la zona era usada por depósitos portuarios, instalaciones militares y, de manera informal, se había convertido en un foco de delincuencia e inseguridad debido a su oscuridad y aislamiento.
En consecuencia, los habitantes de Buenos Aires tenían una percepción negativa de esta zona por esa desconexión, que generaba una idea de territorio de nadie, zona prohibida o peligrosa, un lugar que se debía evitar, especialmente de noche, por tanto, no era considerado parte del espacio público o recreativo de la ciudad. En su opinión había algo así como una frustración generalizada porque una ciudad con salida al mar o río tan importante, le daba la espalda a su propia costa, de manera que la gente no podía acceder ni disfrutar del borde costero, de manera que la intervención, no solo resolvió un problema de gestión inmobiliaria, sino que también eliminó un estigma urbano y devolvió a los ciudadanos una porción significativa y valiosa de su territorio.

Modelos de gestión y gobernanza: Lo considera como un éxito operativo y un hito de planificación que logró rescatar un área degradada de la ciudad, por tanto considera que el mayor éxito fue la creación de la asociación Público-Privada gestada en la CAPM (1989) como una sociedad mixta (Estado Nacional y Ciudad de Buenos Aires) con una gestión ágil, profesional e independiente de los ciclos políticos, la cual tenia la capacidad legal y ejecutiva para adquirir, urbanizar y vender el suelo portuario, permitiendo la planificación a largo plazo y la toma de decisiones rápidas, algo difícil de lograr con la burocracia tradicional. El modelo se basó en la autofinanciación, mediante la venta inicial de terrenos y el reciclaje de los docks, lo cual generó la plusvalía necesaria para financiar la totalidad de la infraestructura pública y el diseño urbano del nuevo barrio, sin cargar los costos a la ciudadanía a través de impuestos.

El Impacto Urbano y Físico: El principal impacto positivo fue la recuperación de la relación de Buenos Aires con el Río de la Plata, un vínculo perdido durante décadas, así como la renovación / regeneración de suelo, transformándolo en un área de alta calidad urbana y paisajística en la cual se logró un balance exitoso entre la preservación del patrimonio industrial (los docks de ladrillo) y la modernización, integrando la historia del puerto con la arquitectura contemporánea de las nuevas torres. De esta forma la intervención no solo generó desarrollo privado, sino que también creó grandes espacios públicos, como la Reserva Ecológica adyacente y la extensión del sistema vial, que conectaron la zona este con el centro de la ciudad.

La Crítica a la Exclusión Social: Frente a la crítica recurrente sobre la falta de inclusión social y la creación de un barrio exclusivo para las élites, Garay suele argumentar que el mandato original de la CAPM era de recuperación económica y urbana, no de política de vivienda social, de manera que su foco era generar valor del suelo y financiar la obra.

Impacto Fiscal: Al generar la zona de mayor valor inmobiliario y fiscal de la ciudad, el proyecto contribuyó indirectamente a la redistribución, pues los impuestos y tasas que genera Puerto Madero (Plusvalía) se utilizan para financiar servicios públicos en toda la ciudad.

Densidad Necesaria: La alta densidad y el precio eran necesarios para alcanzar la rentabilidad que permitiera financiar la infraestructura costosa (vialidad, puentes, servicios) de un área completamente nueva.

Lecciones Aprendidas: El éxito de la gestión en Puerto Madero, sumado a las críticas sobre su impacto social, ofrece lecciones duales, una sobre gestión técnica y otra sobre responsabilidad social. Por un lado, la necesidad de un modelo de gestión ágil y autofinanciado para proyectos masivos que involucren suelo público es fundamental, que estos cuente con autonomía financiera y administrativa, lo que permite tomar decisiones rápidas y operar fuera de la lentitud burocrática estatal tradicional. Por otro lado, sobre planificación e inclusión social, es clave que proyectos futuros las integren, así como la mezcla de usos desde el diseño inicial, siendo de obligatoriedad, exigiendo vivienda social o de interés medio dentro del polígono. Se deben establecer cuotas obligatorias de metros cuadrados para uso no elitista para evitar la segregación socioespacial.
Finalmente el diseño urbano debe garantizar la permeabilidad física y social, lo cual significa evitar barreras y diseñar las vías de acceso, el transporte público y los espacios verdes para que conecten de manera fluida y sin jerarquías a la nueva zona con los barrios adyacentes de menores ingresos. También se debe recuperar la renta para la Ciudad, mediante el mecanismo de captura de plusvalía, no solo debe financiar la infraestructura dentro del proyecto, sino que debe destinar un porcentaje específico y obligatorio a la mejora de la infraestructura y servicios en las comunidades vecinas históricamente postergadas.

Síntesis de Entrevista estructurada Dr. Alberto Gomes Silva*

MGL-LA y APDI	Persona entrevistada	Relación o rol con el APDI estudiada	Criterios con los cuales cumple	Tipo de entrevista y fuente
RJ Porto Maravilha	Alberto Gomes Silva*	Diretor Presidente da Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro – CDURP	C.1.3. D. Político-normativa C.2.1. Sector público C.3.1. Disponibilidad y accesibilidad (mediante fuente secundaria)	**F. secundaría** Entrevista realizada por Acontece No Rio por la reportera Silvia Serra - Río de Janeiro julio 2013 https://www.youtube.com/watch?v=Fvlci_cQbf8 Entrevista realizada en el Documental Porto, Maravilha pra quem? Por Gabriela Maia, Jaqueline Suarez y Luis Henrick Río de Janeiro en agosto de 2019 https://www.youtube.com/watch?v=Fvlci_cQbf8

Captura de pantalla de entrevista concedida por el Sr. Gomes Silva en entrevista realizada por Acontece No Rio por la reportera Silvia Serra - Río de Janeiro en julio de 2013
https://www.youtube.com/watch?v=Fvlci_cQbf8

- Diretor Presidente da Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro – CDURP. Licenciatura en Ciencias Sociales, Especialización en CIENCIAS SOCIALES EN TRABAJO EN COMUNIDADES, Especialización en Sociología Urbana, Máster Ejecutivo en Ciencias de las Ciudades y Doctorado en curso en el Programa de Postgrado en Arquitectura y Urbanismo (2021 – Actualidad). Fuente: https://www.escavador.com/sobre/715379089/alberto-gomes-silva

Objetivo: Conocer su explicación sobre diversos aspectos del proyecto, basada en el rol de Diretor Presidente da Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro – CDURP.

Resumen de la entrevista por temáticas principales abordadas:

Beneficios del proyecto: El Sr. Gomes Silva considera que el proyecto fue crucial para la revitalización del centro de la ciudad, resaltando la modernización de la infraestructura, la creación de nuevas redes de alcantarillado, iluminación y transporte, como el VLT (Vehículo Ligero sobre Rieles), y, especialmente, la demolición del Elevado da Perimetral que fue un punto clave, liberando la vista de la bahía y creando nuevos espacios públicos, lo que mejoró significativamente el paisaje urbano. Además destacó la atracción de inversiones y la creación de un nuevo polo cultural y de negocios, con la construcción de íconos como el Museu do Amanhã y el AquaRio. Según Silva, esto aumentó el turismo y la actividad económica en una zona que antes estaba degradada y desaprovechada.

Se refirió en particular a la modernización del espacio público y el sistema vial, lo cual buscó transformar el puerto en una zona más habitable y amigable, alejándose de su pasado industrial. Esto incluyó la reorganización vial que fue necesaria para mejorar el flujo de tráfico y la conexión con el resto de la ciudad, por ejemplo, la demolición del Elevado da Perimetral, no solo abrió el espacio, sino que también permitió la creación de nuevos bulevares y paseos peatonales, como la Orla Conde, una promenade que conecta el Museu do Amanhã con el muelle. Destacó también que la implementación del VLT se convirtió en la columna vertebral del nuevo sistema de transporte público, conectando el puerto con el centro de la ciudad y la estación de autobuses, promoviendo el uso del transporte público y reduciendo la dependencia del automóvil, un paso crucial hacia una movilidad más sostenible.

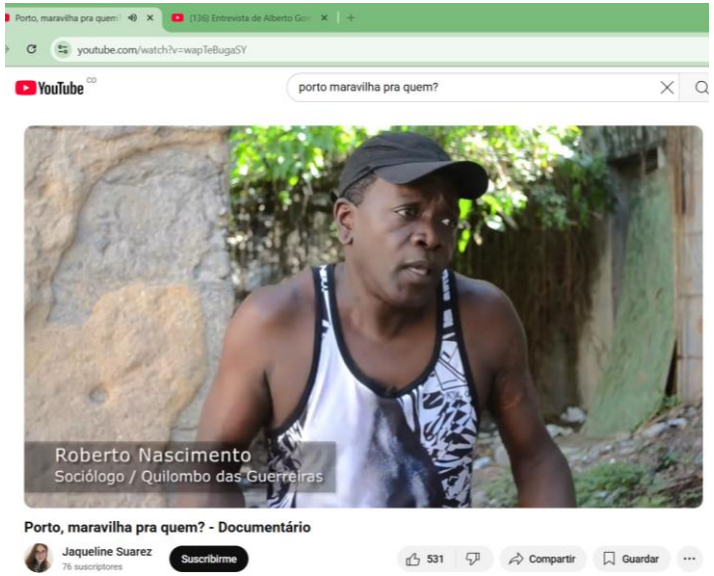
Reflexión crítica y perjuicios: A pesar de los logros, admite que el proyecto enfrentó críticas y desafíos, por ejemplo, gentrificación, que fue un efecto secundario inevitable, generado por la valorización inmobiliaria y el aumento del costo de vida que afectaron a los residentes de bajos ingresos, forzándolos a buscar vivienda en otras áreas de la ciudad, respecto a lo cual la CDURP se comprometió a reubicar a algunas familias, pero reconoce que no se pudo satisfacer la demanda de todos.

Concesión vs. Privatización: Sin embargo, explicó que, en su opinión, la comunidad confundió recurrentemente privatización con concesión, aclarando que el proyecto no se trató de una privatización, sino de una concesión pública, y que esta distinción es fundamental para entender el modelo de gestión. Por un lado, la Privatización implica la venta de un bien o servicio público al sector privado, de manera que el Estado pierde la propiedad y el control total sobre la infraestructura o el servicio, y el sector privado asume la operación y los beneficios a perpetuidad; mientras que la Concesión es un contrato en el que una entidad pública (en este caso, la ciudad de Río de Janeiro a través de la CDURP) otorga a una empresa privada el derecho de construir, operar y mantener una infraestructura o servicio público por un período determinado.

En el caso de Porto Maravilha, la CDURP concedió a un consorcio privado la gestión de la zona durante un plazo específico. Durante este tiempo, la empresa privada invierte en las obras y tiene el derecho de explotar comercialmente el área para recuperar su inversión y obtener ganancias, sin embargo, al finalizar el contrato, la infraestructura y los activos regresan al control del poder público. El Sr. Gomes enfatizó que este modelo permite atraer inversión privada para proyectos de gran escala sin que el Estado pierda la propiedad de los bienes públicos a largo plazo.

Síntesis de Entrevista estructurada Sr. Roberto Nascimento*

MGL-LA y APDI	Persona entrevistada	Relación o rol con el APDI estudiada	Criterios con los cuales cumple	Tipo de entrevista y fuente
RJ Porto Maravilha	Roberto Nascimento	Sociólogo y residente del Quilombo das Guerreiras en entorno del proyecto Porto Maravilha	C.2.4. Sector Sociedad civil organizada C.3.1. Disponibilidad y accesibilidad (mediante fuente secundaria)	**F. secundaría** Entrevista realizada en el Documental Porto, Maravilha pra quem? Por los periodistas Gabriela Maia, Jaqueline Suarez y Luis Henrick Río de Janeiro en agosto de 2019 https://www.youtube.com/watch?v=Fvlci_cQbf8



Captura de pantalla de entrevista en el Documental Porto, Maravilha pra quem? Por los periodistas Gabriela Maia, Jaqueline Suarez y Luis Henrick - Río de Janeiro en agosto de 2019
https://www.youtube.com/watch?v=Fvlci_cQbf8

Objetivo: Recoger su perspectiva basada en el rol de residente del Quilombo das Guerreiras en entorno del proyecto Porto Maravilha, y eventualmente líder de movimientos comunitarios que se han manifestado en reacción a los efectos del proyecto.

Resumen de la entrevista por temáticas principales abordadas:

La entrevista se centró en el hecho que, si bien la iniciativa trajo beneficios como la renovación urbana y la mejora de la infraestructura, también generó importantes perjuicios sociales y económicos para los habitantes de la zona, residentes originales.

Beneficios del proyecto Porto Maravilha: Según el Sr. Nascimento, uno de los principales beneficios fue la revitalización de una zona históricamente degradada, en la cual la inversión pública y privada permitieron transformar el área portuaria en un polo de desarrollo, atrayendo turismo y nuevos negocios, lo que incluyó la construcción de nuevas plazas, espacio público y equipamientos, que mejoraron la imagen de la ciudad y su oferta cultural, así como la modernización de la infraestructura de transporte. También es notable la mejora en seguridad y calidad del entorno urbano en lo medioambiental.

Perjuicios y desafíos sociales: Sin embargo, enfatizó los efectos negativos del proyecto, especialmente el desplazamiento de la población original, debido a la valorización de los inmuebles y el aumento del costo de vida han, lo que termino expulsado a la gran mayoría de los residentes tradicionales y a las comunidades como el Quilombo das Guerreiras, de manera que la especulación inmobiliaria ha hecho que la vivienda sea inaccesible para las familias de bajos ingresos, quienes se ven obligadas a mudarse a áreas periféricas, perdiendo sus lazos comunitarios y su patrimonio cultural. Además, señaló que el proyecto priorizó los intereses de los inversores y de las élites económicas, sin considerar adecuadamente las necesidades de los habitantes locales.

La revitalización, aunque estética, no se tradujo en una mejora real de la calidad de vida para todos pues la falta de diálogo y participación de las comunidades en las decisiones clave del proyecto es vista por Nascimento como un fracaso en términos de justicia social y planificación urbana inclusiva, en síntesis considera que el proyecto se ha enfocado en la "vitrina" de la ciudad, dejando de lado a quienes la habitan. Prueba de ello es que del proyecto resultaron en un desplazamiento masivo, debido a que la oferta de tan solo 34 apartamentos para albergar a más de 2,800 familias que fueron removidas es una muestra de la inequidad social del proyecto.
A esto se adiciona la pérdida de lazos comunitarios y patrimonio cultural, de manera que el impacto no es solo físico, pues las comunidades como los quilombos son la base de la identidad y la historia de la región y, al ser desplazadas, estas familias pierden su conexión con la tierra, sus redes de apoyo y las tradiciones que se transmiten de generación en generación, por lo tanto, el proyecto se concentró en la crear un espacio para una nueva élite, a costa de destruir la historia viva y las comunidades que han habitado la zona por generaciones.

- Sociólogo y residente del Quilombo das Guerreiras en entorno del proyecto Porto Maravilha

Síntesis de Entrevista Semi-estructurada Arq. Mónica Cortes Buitrago*

MGL-LA y APDI	Persona entrevistada	Relación o rol con el APDI estudiada	Criterios con los cuales cumple	Tipo de entrevista y fuente
PP. San Bernardo y Voto Nacional-La Estanzuela (Bronx D. Creativo)	Arq. Mónica Cortés Buitrago	Diseñadora urbana y paisajista, parte del equipo de la interventoría para el desarrollo de la consultoría de diseño urbano del APDI Bronx Distrito Creativo.	C.1.1. D. Físico espacial C.2.3. Sector privado / Consultorías C.3.1. Disponibilidad y accesibilidad C3.2. Perspectiva crítica	**F. primaria** Entrevista realizada por el autor en diciembre de 2024

Registro fotográfico de predios "preservados" en el marco del Plan Parcial San Bernardo.
Fuente: Autoría propia

Objetivo: Conocer su opinión como experta profesional que ha tenido contacto directo con los proyectos PP. San Bernardo y Voto Nacional-La Estanzuela (Bronx D. Creativo).

Resumen de la entrevista por temáticas principales abordadas:

Antecedentes de San Bernardo y el Bronx: La Arq. Cortés inicio refiriéndose, como antecedente, al sector de "El Cartucho", vecino de San Bernardo, y que por décadas fue reconocido como un área degradada segregada y con presencia de expendedores y tráfico de estupefacientes, prostitución, actos delictivos, etc. por tanto, fue una zona de la ciudad convertida en un tapón urbano. Poco a poco esa zona degradada fue generando un borde a unos anillos a su alrededor que permeó otras zonas urbanas como el mismo San Bernardo que en ese entonces se dedicaba especialmente a la fabricación y venta de muebles.
Este sector antiguamente denominado "El cartucho" fue objeto de iniciativas de recuperación en el punto de mayor degradación, de manera que, a través de estrategias interinstitucionales, se removió esta pieza por métodos forzosos generando que estos efectos hicieran eco en Bogotá y en la zona periférica del centro histórico. Era usual ver en los alrededores a las personas que habitaban la calle en zonas residenciales y destinadas al comercio, de manera que poco a poco estos habitantes fueron colonizando otros sectores de la ciudad en menor medida.

En cuanto al aspecto ambiental fue una pieza a la que se buscó compensar en alguna medida con la presencia del Parque Tercer Milenio como equipamiento que podría potencialmente atender a una mayor cantidad de población a la flotante dedicada al comercio.
Una de las condiciones particulares de este lugar era la presencia de algunas viviendas que fueron declaradas bienes de interés cultural por sus características arquitectónicas y algunos rasgos que permanecían aún bajo la condición de abandono, varias de estas viviendas fueron desmanteladas e incluso utilizadas como espacios para actos delictivos.

El PP San Bernardo: El espacio quedó destinado al PP San Bernardo que buscaba utilizar esa cicatriz urbana, haciendo borrón y cuenta nueva mediante acuerdos de cargas y beneficios con constructores que adquirieron estos polígonos urbanos. Considera que el problema ahora es que especialmente el área de muebles y las personas dedicadas a esta actividad durante muchos años quedaron inmersas en este tratamiento forzado en el cual su actividad económica ya no tiene lugar.
Dentro de los indicadores de espacio público y de paisajismo para la ciudad el área del centro la localidad de Santa fe y la Candelaria han tenido un déficit dado que toda la cobertura vegetal fue destinada a suelo urbano y las recientes intervenciones de infraestructura vial, si bien consideran un componente de arbolado joven, no presentan conformación de bosques urbanos, corredores ecológicos, o reservas ecológicas metropolitanas.
El PP San Bernardo surgió bajo el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá (Dto. 190 de 2004) que desafortunadamente aún no tenía políticas de manejo de ecourbanismo y sostenibilidad tan amplias como ahora se exigen. Sin embargo, se propende por incrementar el espacio público efectivo por habitante así como el número de árboles y área de zonas verdes por habitante.

Aspectos positivos y negativos: Como aspecto positivo resalta el cambio de este sector de la ciudad hacia una zona permeable asequible con oportunidad de dinámicas residenciales, sin embargo, como aspecto negativo consideró que las recientes intervenciones urbanas han dejado de lado el urbanismo integral que piensen en las necesidades de las nuevas habitantes que llegan a un sector, en este caso son torres entre 16 y 20 pisos, sin la obligación de construir colegios, jardines, centros médicos, equipamientos, etc. que atiendan las necesidades prioritarias de la nueva población que llega, simplemente la normativa se restringe a unas zonas de sesión con algunos indicadores para parques o espacio público pero queda la carga hacia la ciudad de el soporte socioeconómico de salubridad y de educación, lo cual detonará seguramente otros efectos y consecuencias que aún no vemos en los alrededores. En otras zonas de la ciudad hemos visto que alrededor de estas grandes conjuntos de torres infinitas son los barrios de desarrollo progresivo los que abastecen el comercio local que aporta la vitalidad y el sostenimiento de estas familias. Esto se percibe en el simple hecho de conseguir los víveres a la mano y no esperando abastecerse por medio del centro comercial cercano o en la plaza de mercado.

Otro de los efectos negativos son la poca vitalidad de las primeras plantas puesto que la normativa solo les exige algunas pequeñas áreas de áreas privadas afectas al uso público que pueden tener comercio y proyectarse en plazoletas hacia el espacio público, lo cual debería ser exigible en alrededor de todas las súper manzanas, de manera que al final NO quedarán rejas a lo largo de la Cra. 10ma que aíslan y que generan entornos que no son los ideales para el hábitat sostenible e integral.
En el caso particular del conjunto habitacional que colinda con la glorieta de la calle sexta, es una lástima que el proyecto a futuro se limita construir un anden mínimo sin dar solución a un empalme con niveles superiores lo cual generará zonas bajas con poco control social con dificultades de apropiación y lejos de lo que el urbanismo actual debería tener como objetivo.

El PP Voto Nacional y Centro Creativo del Bronx: La Arq. Comenta que fue otra de las zonas afectadas cuando se generó la iniciativa de recuperar el espacio degradado del Cartucho. El Bronx fue un sector que antiguamente estaba conformado por vivienda obrera y en las últimas décadas dedicado al comercio de partes y reparación de vehículos, sin embargo, desafortunadamente el mercado negro aprovecha este tipo de escenarios para la consolidación y legalización de actividades delictivas como el robo de partes de vehículos y la reventa.
Esta zona está en contacto con la ruta hacia la Plaza España, un espacio de patrimonio urbano de la ciudad que ha intentado recuperarse y aunque no ha resultado exitoso al 100% si ha permitido que se vincule para la circulación peatonal hacia la red principal de transporte como es la Calle 13, La Carrera Décima y la Av. Caraca, desde el nodo comercial de San Andresito - San José. El proyecto de recuperación y transformación de la zona del Voto Nacional se da desde la iniciativa distrital, principalmente en periodo de la alcaldesa Claudia López, en el cual se buscaban escenarios para el cuidado, la integración y la inclusión de actividades o de espacios sociales que anteriormente no tenían lugar.
Se recupera una franja de edificaciones consideradas bien de interés cultural, La Flauta, un volumen alargado que había perdido elementos arquitectónicos del republicano, sin embargo, se vincula como espacio dedicado al comercio, a la integración cultural y que requiere también su restauración arquitectónica. Las manzanas que se priorizaron son la del Distrito Creativo del Bronx, una manzana dedicada a la Alcaldía Local de esta localidad y a esta UPL, espacios de los cuales carecía.
También de espacios públicos de calidad dedicados al intercambio cultural, y aporte de espacios libres con zonas verdes, arbolado urbano, y Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible. Las manzanas que se han priorizado serán urbanizadas por constructores privados, sin embargo, la normativa vigente (POT 555 de 2023), hace que el espacio público tenga una dotación de buena calidad, zonas verdes, áreas de infiltración de aguas de escorrentía al terreno natural, incremento de arbolado urbano con aporte en biodiversidad, cumplimiento de normativa de accesibilidad universal.

Concluyo comentando que la configuración arquitectónica de grandes torres no propende por la integración y la vida de barrio estas zonas nuevas podrían potencialmente ser espacios para armar comunidad en torno a iniciativas como huertas urbanas espacios para el ejercicio físico escenarios culturales proyectados hacia la localidad.

- Arquitecta de la Universidad Nacional de Colombia, Magister en Paisajismo de la Universidad Politécnica de Cataluña, Especialista en Diseño Urbano de la Universidad Nacional de Colombia, con amplia experiencia en consultoría de Estudios y Diseños, interventoría y construcción de Espacio Urbano y gran interés y vocación por el conocimiento integral del paisaje y los valores ecológicos en ámbitos urbanos y rurales. Experiencia docente enfocada al Énfasis en Diseño Urbano y Paisajismo. Participación como especialista del componente urbanismo y paisajismo en proyectos de Consultoría e Interventoría en Bogotá.

Fuente: https://mkfcharquitectos.com/nosotros/

Síntesis de Entrevista Semi-estructurada Sra. Sandra Arias*

MGL-LA y APDI	Persona entrevistada	Relación o rol con el APDI estudiada	Criterios con los cuales cumple	Tipo de entrevista y fuente
PP. San Bernardo y Voto Nacional-La Estanzuela (Bronx D. Creativo)	Sra. Sandra Arias	Administradora de los conjuntos Pasaje Trofeos y Siete Patios, ubicados dentro del área de influencia del Plan Parcial San Bernardo en el centro de Bogotá, Barrio Las Cruces	C.2.4. Sector Sociedad civil organizada C.3.1. Disponibilidad y accesibilidad C3.2. Perspectiva crítica	**F. primaria** Entrevista realizada por el autor en diciembre de 2024

Registro fotográfico de conjuntos Pasaje Trofeos y Siete Patios, ubicados dentro del área de influencia del Plan Parcial San Bernardo en el centro de Bogotá, Barrio Las Cruces, obtenidas en enero de 2024 durante entrevista a la Sra. Sandra Arias.
Fuente: Autoría propia

Registro fotográfico del sector del Bronx, antes de la intervención, obtenidas en enero de 2024 durante entrevista
Fuente: Autoría propia

Objetivo: Conocer la opinión de una representante de un sector de la ciudadanía respecto al Plan Parcial San Bernardo y cómo los afecta su ejecución, por ser habitantes de conjuntos de vivienda en su zona de influencia.

Resumen de la entrevista por temáticas principales abordadas:

La Sra. Sandra Arias, administradora de los conjuntos Pasaje Trofeos y Siete Patios, ubicados en el Barrio Las Cruces, dentro del área de influencia del Plan Parcial San Bernardo en el centro de Bogotá, describió la difícil situación social que enfrentan los residentes a diario, especialmente cuando transitan cerca de la zona que fue demolida para dar paso al Plan Parcial.

El Impacto de la problemática social ocasionada por la degradación de San Bernardo: Según la Sra. Arias, la vida en el Barrio las Cruces, donde se ubican los conjuntos residenciales que ella administra, por fortuna, no es tan crítica, sin embargo, comenta que en el sector de San Bernardo, tanto lo que se demolió como lo que se mantuvo, la vida está marcada por fenómenos sociales problemáticos y negativos como delincuencias, microtráfico, inseguridad, indigencia, violencia y otros.
Especialmente el tema de microtráfico ha transformado la zona en un foco de conflictos, donde la delincuencia no se limita a los espacios públicos; se ha infiltrado en los edificios residenciales, creando un ambiente de miedo constante entre los habitantes. Las familias viven con el temor de ser víctimas de robos o asaltos en sus propios hogares.

Deterioro social y Hacinamiento: Describe que la vida en el Barrio San Bernardo y su área de influencia se ha visto muy afectada por el fenómeno de la indigencia, que es un problema grave que afecta la convivencia. A esto se suman otros problemas como la falta de servicios y la desatención a esta población, creando focos de insalubridad e inseguridad que impactan negativamente a todos. La situación se agrava por el hacinamiento en algunos de estos edificios, pues, a menudo, un solo apartamento o casa alberga a varias familias, lo que genera problemas de convivencia y sobrecarga los servicios básicos. En su opinión, la falta de espacio y el deterioro de la infraestructura hacen que el día a día sea una lucha constante.

La posibilidad de cambio: Para ella, el Plan Parcial San Bernardo es una esperanza para recuperar el sector, pero la solución debe ir más allá de la simple renovación física; debe abordar las profundas problemáticas sociales que afectan a la comunidad. Comenta que la Empresa RENOBO, encargada de gestar el proyecto, ha realizado varias reuniones informativas con los vecinos del Plan Parcial, de manera que sabe que se espera construir cerca de 4000 viviendas de interés social, además de un Centro Felicidad, lo que se suma a los proyectos del Bronx Distrito Creativo y el Parque Tercer Milenio, de manera que su expectativa es que la zona en su conjunto mejore mucho, y sea cada vez más atractivo vivir allí para los ciudadanos.

Le llama especialmente la atención que se ha hablado de fortalecer la red de espacio público con cerca de 1,5 hectáreas de paseos arborizados, redes de ciclorrutas y parques, además de comercios de diversas escalas, por lo tanto, si se llegará a materializar el proyecto, sería muy atractivo, incluso para ella y su familia habitar en esa zona.

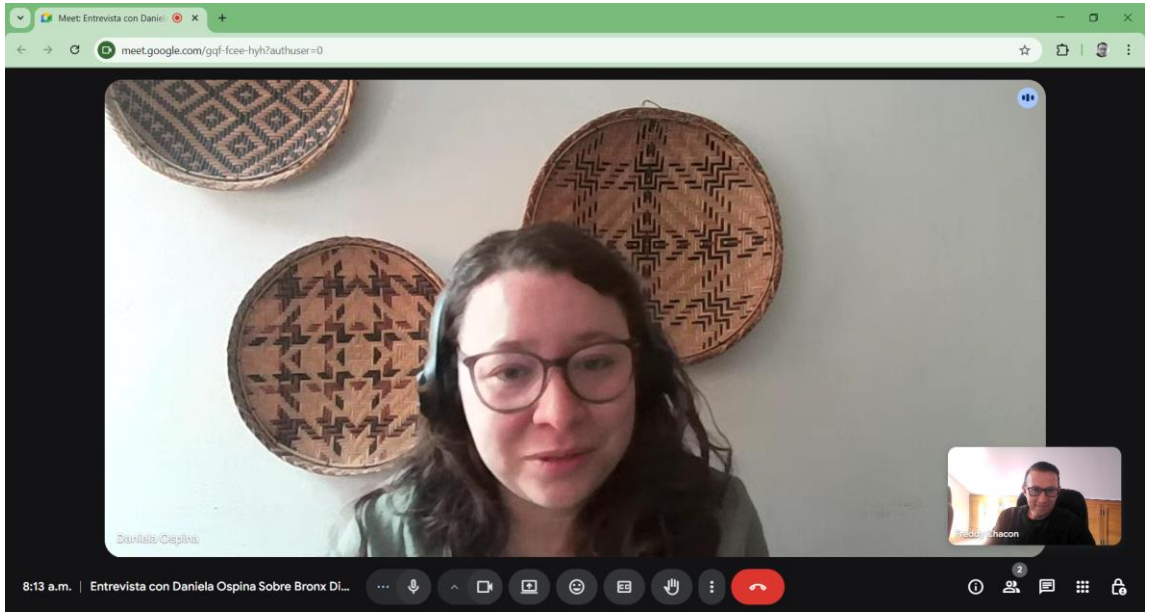
Mirada crítica al proyecto: Como aspecto que le parece especialmente cuestionable, menciona lo demorado de la gestión, configuración y ejecución del proyecto, de manera que cada día que pasa sin consolidarse o iniciarse realmente, sigue agravando las afectaciones aún vigentes, más desde que se demolió la mayoría del barrio, conservando unas pocas casas que no entiende porque se mantuvieron si estaban igualmente muy deterioradas.

- Administradora de Empresas, especializada en administración de conjuntos de vivienda, con larga trayectoria en el Centro Histórico de la Ciudad

Síntesis de Entrevista Semi-estructurada Arq. Daniela Ospina*

MGL-LA y APDI	Persona entrevistada	Relación o rol con el APDI estudiada	Criterios con los cuales cumple	Tipo de entrevista y fuente
PP. San Bernardo y Voto Nacional-La Estanzuela (Bronx D. Creativo)	Arq. Daniela Ospina	Experta en patrimonio y conocedora de estos proyectos de BTA.	C.1.1. D. Físico espacial C.2.3. Sector privado / Consultorías C.3.1. Disponibilidad y accesibilidad C3.2. Perspectiva crítica	**F. primaria** Entrevista realizada por el autor en enero de 2025

Captura de pantalla de la entrevista. Fuente: Autoría propia



Objetivo: Conocer su opinión como experta profesional, desde la perspectiva patrimonial, que ha tenido contacto directo con los proyectos PP. San Bernardo y Voto Nacional-La Estanzuela (Bronx D. Creativo).

Resumen de la entrevista por temáticas principales abordadas:

Antecedentes de estas intervenciones: Considera que son similares para las dos zonas que abarcan estos Planes Parciales, e incluso los barrio Santa Inés, conocido como El Cartucho. Estos 3 sectores han albergado o albergan aún bienes de interés cultural o son parte de tejidos patrimoniales, sin embargo, por ejemplo, en el caso de Santa Inés, las problemáticas sociales y ambientales hacen que el patrimonio pierda sus valores patrimoniales, pues estas problemáticas provocaron que los ocupantes realizaran intervenciones no adecuadas sobre los inmuebles y se deteriorara el tejido urbano, de manera que se termina por decidir demolerlos por completo, para atajar la grave crisis de seguridad y social que ahí se estaba dando.
Aclara que el manejo de la legislación del Distrito y el País sobre el Patrimonio, establece dentro de sus categorías de declaratoria, que son susceptibles de cambio de declaratoria, por ejemplo, el sector de la Cra. 24 en Bogotá, paso de ser patrimonio integral a ser patrimonio contextual en sólo 15 años, justamente por la perdida de valores patrimoniales. Reitera que, al estar en zonas deterioradas pierden su valor patrimonial, justamente por falta de control en las intervenciones, pero resalta que, más allá de las edificaciones, es vital el tejido social que lo se lo apropia y lo cuida, sino es así este patrimonio se pierde, tal como pasó con santa Inés (en lo que hoy es el Parque Tercer Milenio) y estos Planes Parciales.

Cómo debería ser una intervención integral: Es complejo porque cuando se traslapan los problemas sociales y sus aspectos tangibles (como inquilinatos, modificaciones sin control), se pierden los aspectos que lo determinaron como patrimonio, es triste pero termina siendo necesario intervenir demoliéndolos porque son prácticamente imposibles de salvar. El Bronx DC es un ejemplo de un esfuerzo importante por conservar el Patrimonio, pese a que edificios como los de allí los cortaron las obras de la Av. Caracas y la Decima, en el marco del PP, los edificios que se conservaron pasaron a ser BIC nacionales, sin embargo, la arquitectura "anónima", es decir, la residencial, es la más afectada, porque las dinámicas sociales ya no permiten su recuperación. En el Bronx se recuperan algunos como la esquina redonda, huella nostálgica de eso, y, en su conjunto la intervención permitió recuperar varias capas de la historia de la ciudad que se habían ido eliminando, de manera similar a lo que paso en Santa Inés y San Bernardo. Anota que al no ser intervenciones integrales, la problemática se va desplazando, pero lo que se esperaba conservar termina por ser invadido por delincuencia.

Desafío desde el patrimonio: El mayor desafío es tener en cuenta que la intervención en el patrimonio no se queda en la estructura física, por ejemplo, en San Bernardo, la población original resiste, pese a las problemáticas que los aquejan, siendo un aspecto relevante de su cultura la tradición de fabricación y venta de muebles, por tanto, sería un desafío procurar preservar esos valores mediante la inclusión e incluyan a la de la población existente. El patrimonio es representativo si hay un población que le duela, evitando gentrificación, que no se vayan los pobladores originales, eso debería ser tenido en cuenta, por ejemplo, complementando estos planes con VIS orientada a los propietarios originales.
En el Bronx, en los últimos años, es difícil hablar de legado de memoria porque los habitantes ya no resistieron y se tuvieron que ir.
También es clave entender que proyectos como San Bernardo hacen parte de proyectos de ciudad, como la recuperación del Hospital San Juan de Dios, por tanto se debe procurar integrarlos para que dialoguen de la mejor manera posible.

Planes parciales como herramientas para la intervención de sectores con BIC o Tejidos: El caso del Parque del 3er Milenio es un ejemplo de la necesidad de inyectar población nueva que dinamice el sector, sin embargo, el viabilizar lo económico hace que usualmente los pobladores originales no pueden acceder a viviendas en los nuevos desarrollos, eso es una gran desventaja. Lo beneficioso están en la recuperación, sin embargo, se trataba de barrios de baja densidad que pasan a ser de gran densidad, lo cual afecta estos tejidos.
El Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico PEMP-CH (aprobado en 2021), contenía elementos que procuraban preservar el paisaje urbano del CH con conos visuales protegidos, sin embargo, San Bernardo quedo por fuera, así como es verdad que deberían ser más mesurados los cambios en la norma para mitigar los impactos en este paisaje, han permitido construir hasta 21 pisos en una zona que debería estar también protegido por el contexto histórico del sector.

Conclusiones: Sobre estas 3 intervenciones, la estrategia ha sido quitar tabula rasa, no se ha tratado integralmente, de manera que las problemáticas se han ido trasladando a otras zonas de la ciudad, su mayor cuestionamiento es hacia esa no intervención integral, esas dinámicas negativas que van desplazándose a otros sectores históricos, como las cruces, por tanto, si no se interviene adecuadamente, la solución no puede ser siempre demoler el patrimonio para resolver las problemáticas sociales.

- Arquitecta y Magíster en Conservación de Patrimonio Cultural Inmueble por la Universidad Nacional de Colombia, Diplomado en Docencia Universitaria y con experiencia en la enseñanza y la investigación académica. Experiencia profesional en la investigación y gestión de información de patrimonio cultural, la coordinación y diseño de proyectos urbanos integrales, y la elaboración de expedientes para la gestión patrimonial ante entidades públicas.

Síntesis de Entrevista Semi-estructurada Dr. Elliot Parra Ávila*

MGL-LA y APDI	Persona entrevistada	Relación o rol con el APDI estudiada	Criterios con los cuales cumple	Tipo de entrevista y fuente
PP. San Bernardo y Voto Nacional-La Estanzuela (Bronx D. Creativo)	Dr. Elliot Parra Ávila	Abogado, investigador y docente, amplio conocedor de la legislación colombiana. Además, conoce el Centro de Bogotá en detalle por haber crecido allí y habitar una zona próxima actualmente	C.1.3. D. Político-normativa C.2.2. Sector académico C.2.3. Sector privado / Consultorías C.3.1. Disponibilidad y accesibilidad C3.2. Perspectiva crítica	**F. primaria** Entrevista realizada por el autor en octubre de 2024

Registro fotográfico de la entrevista con el Dr. Parra Ávila en octubre de 2025.
Fuente: Autoría propia

Objetivo: Conocer su opinión, desde su rol como abogado, investigador y docente, con amplios conocimientos sobre la legislación colombiana, además, de conocer muy bien el Centro de Bogotá y sus zonas pericentrales por haber crecido allí y habitarla actualmente.

Resumen de la entrevista por temáticas principales abordadas:
La entrevista con el Dr. Elliot Parra Ávila, se centró en su opinión sobre los procesos que dieron lugar a lo que hoy son las zonas de intervención de los Planes Parciales (PP) San Bernardo y Voto Nacional-La Estanzuela (Bronx Distrito Creativo), además de visión sobre las política publicas para realizar procesos de renovación urbana en Bogotá y la necesidad de contar con una política más integral.

Los antecedentes de las zonas de estudio: El Dr. Parra explicó que las zonas donde hoy se realizan los PP San Bernardo y el sector del Bronx no surgieron con sus problemáticas sociales de forma espontánea, sino que, por el contrario, estas áreas se convirtieron en nuevos focos de degradación tras la intervención que dio origen al Parque Tercer Milenio durante la primera administración del alcalde Enrique Peñalosa (1998-2000), cuando se desalojó de forma masiva y sin una adecuada política social o plan de reubicación integral a las poblaciones que habitaban el sector (anteriormente conocido como El Cartucho), donde convergían problemas graves de microtráfico, delincuencia, indigencia y violencia. Esta acción no fue una solución, sino un traslado geográfico de la problemática social, pues, al no ofrecer alternativas de fondo ni programas de resocialización o habitabilidad, estas poblaciones y las actividades ilegales que las rodeaban simplemente se desplazaron y concentraron en barrios adyacentes y cercanos al centro de la ciudad, incluyendo los de San Bernardo y el Bronx, que terminaron por convertirse en las llamadas "ollas" de microtráfico más notorias de la ciudad.
El experto subrayó que los proyectos actuales, si bien tienen objetivos loables, deben aprender de este error histórico, de manera que se entienda que la simple erradicación o demolición sin una política de regeneración social y económica integral para las poblaciones vulnerables, solo asegura que la problemática migre a un nuevo punto de la ciudad, por tanto, las política colombianas en este sentido deben ser preventiva y curativa en el ámbito social, no solo inmobiliaria.

Crítica a la Política de Renovación Urbana en Bogotá: El Dr. Parra Ávila comenzó señalando que las políticas actuales de renovación urbana en Bogotá, a menudo plasmadas en los Planes Parciales (PP), suelen enfocarse excesivamente en las dimensiones dimensión física y económica (demolición, construcción y valorización del suelo), dejando de lado las dimensiones social, cultural e incluso ambiental; por tanto, esta visión fragmentada no logra transformar de manera sostenible el tejido urbano y social de áreas complejas como las que se abarcan en el estudio.

Necesidad de una Política de Regeneración Urbana Integral: En consecuencia, el experto ve con buenos ojos la posibilidad de que Bogotá migre del concepto de "renovación urbana" al de “regeneración urbana integral“, pues en su visión, implica un enfoque más amplio que busca integración social (garantizar la permanencia y el bienestar de los habitantes originales, combatiendo la gentrificación y el desplazamiento), sostenibilidad ambiental (al incorporar criterios de diseño ecológico y resiliencia urbana) y preservación de la memoria y el patrimonio (valorar y conservar el patrimonio cultural e histórico de la zona, incluso en los contextos de degradación como en el caso del "Bronx".

Modelos Foráneos vs. Realidad Colombiana: Enfatizó la necesidad de evitar copiar acríticamente los modelos de renovación urbana de Estados Unidos o de regeneración en Europa, pues, estos modelos, si bien exitosos en sus contextos, no tienen en cuenta las particularidades socioeconómicas y la complejidad jurídica de Colombia, especialmente en cuanto a la informalidad, el hacinamiento y los derechos de los ocupantes, por tanto, sugiere que la política de regeneración debe ser adaptada a la realidad colombiana, tomando como base la participación real y vinculante de la comunidad.

Referencia a los Proyectos de Bogotá: Al referirse a los proyectos del PP San Bernardo + San Bernardo – Tercer Milenio y el PP Voto Nacional-La Estanzuela (Bronx Distrito Creativo), el Dr. Parra Ávila planteó que, ve un riesgos en San Bernardo pues, debido a la gran escala del proyecto, aunque prometedora, debió requerir una política social robusta para manejar la reubicación de cientos de familias y evitar que la simple renovación física desplazara la pobreza a otras zonas de la ciudad, como seguramente ocurrió. Por otra parte, ve en el del Bronx Distrito Creativo un acierto en el sentido que este proyecto, al intentar convertir un foco de degradación social extrema en un Centro de Talento Creativo y sede de la Alcaldía de Los Mártires, es un ejemplo de cómo la renovación, más entendida como regeneración puede ir más allá de la vivienda, utilizando la cultura y la institucionalidad como palancas de cambio social; no obstante, advirtió que el éxito final dependerá de que los beneficios (empleo, oportunidades) lleguen efectivamente a las poblaciones afectadas y no solo a nuevos inversionistas.
Concluyó que una política de regeneración exitosa requiere un marco jurídico y presupuestal que priorice la justicia social urbana sobre la simple rentabilidad inmobiliaria.

- Doctorando en Derecho en la Universidad Nacional de Colombia, Mag. en Investigación en Derecho de European University Institute, Italia, Mag. en Derecho de la Universidad Nacional de Colombia, Especialista en Derecho Procesal de la Universidad del Rosario y Abogado de la Universidad Nacional de Colombia.

Fuente:
chrom:extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.umng.edu.co/documents/20127/425563/PDF+Docente+ELLIOT+PARRA+AVILA.pdf/178d4dc7-2388-5def-fb2d-2fe50e6cf5ce?t=168937082077

Síntesis de Entrevista estructurada Dr. Horacio Gago*

MGL-LA y APDI	Persona entrevistada	Relación o rol con el APDI estudiada	Criterios con los cuales cumple	Tipo de entrevista y fuente
La Muralla LMA	Dr. Horacio Gago*	Presidente de ELIS y Dir. General de Proyecto Lima Rimac Renace entidad encargadas de recuperación de barrios en áreas degradadas de LMA	C.1.3. D. Político-normativa C.2.1. Sector público C.3.1. Disponibilidad y accesibilidad (mediante fuente secundaría) C3.2. Perspectiva crítica	**F. secundaría** Entrevista realizada por TV Perú en Septiembre de 2013 https://www.youtube.com/watch?v=661mpp2FqAY&t=12s Se complementa con otros trabajos del entrevistado

Captura de pantalla de entrevista realizada por TV Perú en Septiembre de 2013
https://www.youtube.com/watch?v=661mpp2FqAY&t=12s

Objetivo: Recoger sus aclaraciones basadas en el rol de Presidente de ELIS y Dir. General de Proyecto Lima Rímac Renace entidad encargadas de recuperación de barrios en áreas degradadas de LMA.

Resumen de la entrevista por temáticas principales abordadas:

La entrevista se centró en evidenciar los beneficios que el proyecto trajo para la comunidad de este sector y los mecanismos de gestión participativa que lo hicieron viable.

Impacto del Deterioro Urbano y Hacinamiento: El Dr. Gago explicó que el deterioro urbano no es solo un problema estético, sino que tiene profundas consecuencias sociales, económicas y de salud, pues la falta de infraestructura, la suciedad, la inseguridad y la mala calidad de los servicios públicos generan un entorno de desigualdad y exclusión social. El hacinamiento, por su parte, agrava estos problemas, pues vivir en espacios reducidos y saturados aumenta el estrés, los conflictos familiares y los problemas de salud física y mental, por tanto, señaló que las comunidades hacinadas son más vulnerables a enfermedades y tienen menos oportunidades de desarrollo personal. Califica la vida en estos entornos como precaria, peligrosa y estresante, de manera que a los residentes les cuesta ver un futuro prometedor.
Enfatiza que es un mito que el morador de un área tugurizada no es confiable, sin embargo, él sostiene que esto no es verdad, por el contrario, esta comunidad es clave en el desarrollo de este tipo de proyecto, pues los afecta de manera directa y, si es posible ganar su confirmada y llegar a acuerdos, se cuenta con un capital social invaluable, gracias a su capacidad de asociatividad.

La paradoja de los barrios céntricos: Gago explicó que la aparente contradicción entre la ubicación estratégica y el estado de deterioro se debe a varios factores, pues históricamente, el centro de Lima ha sido un lugar de asentamiento para migrantes de otras regiones, lo que ha generado un crecimiento desordenado y una falta de planificación urbana adecuada. Además, la desinversión pública y privada a lo largo de décadas ha provocado el abandono de edificaciones y el deterioro de la infraestructura, situación que crea un círculo vicioso: la decadencia aleja a los inversores y a los residentes con mayores ingresos, y la falta de inversión acelera aún más el deterioro.

El desafío de la recuperación: Señaló que proyectos como Lima Rímac Renace buscan romper este ciclo y que el objetivo es recuperar estos barrios no solo para los turistas, sino para sus propios habitantes, destacando además que la recuperación de estos espacios urbanos es más compleja que simplemente construir o demoler, ya que implica enfrentar problemas de hacinamiento, inseguridad y falta de servicios básicos, por tanto, el éxito de estas iniciativas radica en la colaboración entre las autoridades, la empresa privada y, sobre todo, los vecinos, quienes son los principales beneficiarios y guardianes de la transformación. Un aspecto clave es la legalización de la titulación de los predios para que los habitantes pasen de posesionarios a propietarios, buscando sinergias con el gobierno local.

Destacó que este tipo de proyectos buscan revertir esta situación mediante una intervención integral en donde el objetivo no es solo mejorar la infraestructura, sino también fortalecer el tejido social, lo cual se logra a través de la participación de los propios vecinos en la toma de decisiones, la mejora de los espacios públicos y la promoción de actividades comunitarias. La clave del éxito, según el Dr. Gago, es entender que la recuperación de un barrio no es solo un proyecto de construcción, sino un proceso de empoderamiento de las personas, al involucrar a la comunidad, se crea un sentido de pertenencia que garantiza la sostenibilidad de los cambios a largo plazo. Se trata de una idea que procura el ganar - ganar, de manera que se beneficia la comunidad, la ciudad e incluso los posibles inversores privados.

- Doctor en Derecho, UNIVERSIDAD PONTIFICIA COMILLAS, Abogado DOCENTE ORDINARIO – AUXILIAR Tiempo parcial por asignaturas (TPA) Departamento Académico de Derecho - Sección Derecho y exfuncionario del gobierno de LMA

Síntesis de Entrevista estructurada Sr. Jesús Fernández y Sra. Nora Grandez*

MGL-LA y APDI	Persona entrevistada	Relación o rol con el APDI estudiada	Criterios con los cuales cumple	Tipo de entrevista y fuente
La Muralla LMA	Sr. Jesús Fernández Sra. Nora Grandez	Residentes y habitantes del conjunto La Muralla y presidente e integrante de la Junta Asociación de Vivienda la Muralla en 2013, respectivamente.	C.2.4. Sector Sociedad civil organizada C.3.1. Disponibilidad y accesibilidad (mediante fuente secundaría) C3.2. Perspectiva crítica	**F. secundaría** Entrevista realizada por TV Perú en Septiembre de 2013 https://www.youtube.com/watch?v=dHYRj7HBZlg Se complementa con la opinión de otros residentes del Conjunto

Captura de pantalla de entrevista realizada por TV Perú en Septiembre de 2013
https://www.youtube.com/watch?v=dHYRj7HBZlg

Objetivo: Recoger su percepción, en calidad de residentes y habitantes del conjunto La Muralla y presidente e integrante de la Junta Asociación de Vivienda la Muralla en 2013, respectivamente.

Resumen de la entrevista por temáticas principales abordadas:

En general, se abordó el tema de cómo era antes del proyecto habitar en esta zona y los grandes beneficios que trajo para la comunidad, contando con su participación activa.

Habitar esta zona antes del proyecto: La Sra. Grandez explica que antes del proyecto se habitaba en este mismo lugar bajo condiciones precarias , con poco acceso a los servicios públicos, en condición de hacinamiento y en muchas ocasiones se convivía con problemas sociales como delincuencia, prostitución y otras cosas. Eso afectaba a la comunidad, por ejemplo, los niños se enfermaban constantemente debido a los hongos, la humedad y el agua sucia.

El procesos de realización del Conjunto: El Sr. Fernández comenta que fue un proceso de mucho esfuerzo y sacrificio en el cual muchos de los vecinos estuvieron trabajando, pero que fue una gran oportunidad que dio el gobierno de la ciudad para beneficiar a las personas de menores recursos, además de contar con un trabajo en el mismo proyecto y así pagar su cuota inicial de la vivienda que recibió mas adelante.

En el proceso trabajaron especialmente mujeres jóvenes y mayores, así como también hombres que habitaban el lugar, todos ellos capacitados laboralmente por el gobierno de la ciudad en construcción (todas las personas mayores de 14 años podían participar) para que trabajaran en el mismo proyecto, con lo cual se abarataron costos, además de permitir que ese mismo trabajo cubriera la cuota inicial. Esto fue especialmente importante para la comunidad porque permitió garantizar preservar y consolidar el tejido social preexistente.
Durante el proceso, la gran mayoría de personas que habitaban este lugar tubo que ir a casas temporales, propiedad de EMILIMA, y por las cuales se pagaba un bajo costo, con lo cual se facilitó que aceptaran dejar libre el predio para derrumbar las edificaciones tugurizadas e inhabitables, para posteriormente construir el proyecto con el que se cuenta hoy en día.

Vivir ahora en el Conjunto la Muralla: Los dos habitantes coinciden en destacar su muy significativo salto en calidad de vida, se sienten orgullosos de habitar allí y, aún más, de haber participado en la construcción de sus propias viviendas. Destacan la voluntad y la cooperación que mostraron la mayoría de habitantes originales del lugar, lo que fue premiado a la larga con una nueva forma de vida, digna y satisfactoria para ellos y sus familias.

Aspectos que podrían ser mejor en futuras intervenciones: Infortunadamente el proyecto no logró conservar el 100% de familias y personas preexistentes en el lugar, pues sólo 71 familias se mantuvieron porque recibieron un bono de viviendas y mostraron compromiso durante todo el proceso, lo que les permitió acceder a la cuota inicial e incluso pagar las cuotas acordadas, con anticipación.

- Habitantes del conjunto La Muralla e integrantes de la junta Asociación de Vivienda la Muralla en 2013.

BOGOTÁ - COLOMBIA

Datos Contextuales de la ciudad- BOGOTÁ

Continente: Latinoamérica

País: Colombia

Ciudad: Bogotá

DC1 Fundación
1470 (precolonial) - 1538 (época colonial)

1325-1521 Mexico · 1469-1535 Lima · 1502-156 Río de Janeiro · 1470-1538 Bogotá · 1536-1580 Buenos Aires

DC2 Ranking por tamaño
27

DC3 Categoría política
Capital del país y/o Distrito capital y Estado unitario y

DC4 - DC5 -DC6 Población
Población Urbana hasta 2022
7.873.316 habitantes
Población Metropolitana hasta 2022
8.034.649 habitantes
Población Metropolitana hasta 2024
7.929.539 habitantes

DC7 Tasa de crecimiento
%

DC8 Superficie km2
478 km2

DC9 Densidad
192,3 hab/ha

DC10 Condición geográfica
Centro del país al interior, en la cordillera oriental

DC11 Altura
2.625 m.s.n.m

DC12 Clima
Inviernos fríos o templados y veranos frescos

DC13 Temperatura
Promedio: 13.9°c
Mínima: Bellavo de 0°c
Máxima: 29°c

DC14 - DC15 susceptible de "R"
Área definida como susceptible de Regenerar, Revitalizar, Renovar
Área km2
%

DC16 PIB - PPA
Producto Interno Bruto
176.447 USD / per cápita
Paridad de Poder Adquisitivo
33.087 (2020) - 72 de 301

DC17 Índice de Desarrollo Humano - IDH
0,758 (Alto, 2022)

DC18 Ranking de biodiversidad mundial
Nº2

Datos Contextuales Específicos

BOGOTÁ - COLOMBIA
Pieza Centro Proyecto San Juan
"Centro San Bernardo + San Bernardo Tercer Milenio"

Renovación Urbana "San Bernardo – Tercer Milenio"

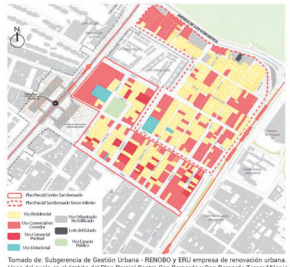
DCE-1 Localización Específica
Está dentro de la localidad de Santa Fé, en la UPL (23) centro histórico, barrio San Bernardo.

Localidad de Santa Fé · Barrio San Bernardo

DCE-2 Vocación original de la pieza de ciudad
En el plano de 1810 de Bogotá, Santa Fé se constituyó como una zona de uso residencial, y comercial en torno a una plazoleta con una iglesia como eje central de poder.

Tomado de: Atlas Histórico de Bogotá. Instituto Distrital de Patrimonio Cultural 2007

DCE-3 Vocación de la pieza de ciudad
Tiene usos mixtos residenciales, comerciales y de servicios, articulados al sistema transporte público Desarrollo Orientado al Transporte (DOT).



Tomado de: Subgerencia de Gestión Urbana - RENOBO y ERU empresa de renovación urbana. Usos del suelo en el ámbito del Plan Parcial Centro San Bernardo y San Bernardo Tercer Milenio.

DCE-4 Año de gestión
En el 2021 se gestionó el Plan Parcial Centro San Bernardo, y en el 2019 se gestionó el Plan Parcial San BernardoTercer Milenio

DCE-5 Población actual
El Plan Centro San Bernardo registra una población de 1.789 habitantes. El Plan San Bernardo Tercer Milenio registra una población de 1.968 habitantes.

DCE-6 Estado de la intervención
El estado del Plan Centro San Bernardo, es en proceso. El estado del Plan Tercer Milenio, es adoptado.

DCE-7 Área de la intervención
En total el Plan Centro San Bernardo, y el Plan Tercer Milenio, tiene 0.158 km 2.

Político - Normativa

BOGOTÁ - COLOMBIA
Pieza Centro Proyecto San Juan
"Centro San Bernardo + San Bernardo Tercer Milenio"

MACRO

DPN -1 Política Marco (Territorio) PUNTOS 3.5

Denominación y año de la Política de Ordenamiento del Territorial que lo enmarcó: Plan Especial de Manejo y Protección Distrito Capital del Centro Histórico de Bogotá y el Plan de Ordenamiento Territorial POT Bogotá 2016.

DPN -2 Tipología de pieza de ciudad PUNTOS 4.5

Definición de la tipología de APDI de acuerdo a los planes de ordenamiento del territorio: Es un Plan Parcial para revitalizar el entorno urbano del centro histórico.

POT — PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

MESO

DPN -3 Tratamiento Definido PUNTOS 3.9

Tratamiento definido en los planes de tratamiento del territorio para intervenir el APDI en atención a su estado degradación: Tratamiento de Renovación Urbana, Decreto 492 de 2007 Plan Centro San Bernardo y Decreto 880 de 1998 Plan San Bernardo Tercer Milenio.

Tomado de: Subgerencia de Gestión Urbana – RENOBO

DPN -4 Política Especifica o Instrumentos de Gestión PUNTOS 3.9

Instrumento normativo especifico empleado en la intervención: Instrumentos Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) de BIC y la Primera Línea del Metro de Bogotá (PLMB)

MICRO

DPN -5 Modelo de gestión y gobernanza PUNTOS 3.5

BAJO MEDI ALTO

Entendiendo que una adecuada gobernanza esta determinada por el nivel de transparencia, integridad, legalidad, políticas sólidas, participación ciudadana, rendición de cuentas y capacidad de respuesta.

Se evidencia participación activa y influyente de los ciudadanos, mediante foros, conversatorios, reuniones, asambleas, etc. Promoviendo el fortalecimiento de la identidad de los barrios y las relaciones entre distintos actores del ámbito local.

El informe de gestión RENOBO 2020-2023, para actividades alineadas con el cronograma.

Existe invitación a la comunidad a participar en la Socialización para conocer y expresar inquietudes y observaciones a la comunidad involucrada en el proyecto.

RENOBO

DPN -6 Participación Ciudadana PUNTOS 3.0

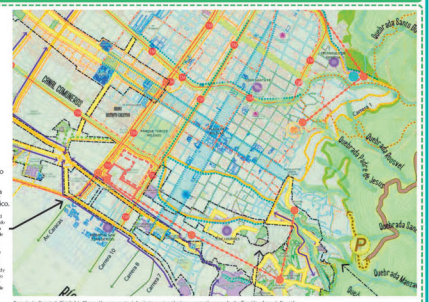
BAJO MEDI ALTO

PROMEDIOS DE 3.7

Medio - Ambiental

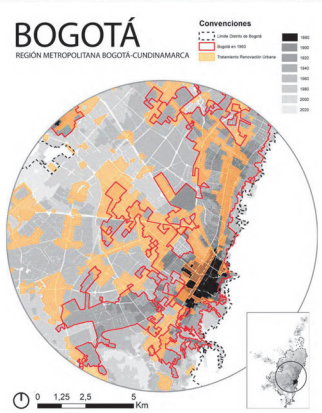
BOGOTÁ - COLOMBIA
Pieza Centro Proyecto San Juan
"Centro San Bernardo + San Bernardo Tercer Milenio"

MACRO



BOGOTÁ - COLOMBIA

Datos Contextuales de la ciudad- BOGOTÁ



Datos Contextuales Específicos

BOGOTÁ - COLOMBIA
Voto Nacional La Estanzuela, Bronx Distrito Creativo

Voto Nacional La Estanzuela Bronx Distrito Creativo

DCE-1 Localización Específica
Está dentro de la localidad de Los Mártires en la UPL (23) centro histórico, barrios T

DCE-2 Vocación original de la pieza de ciudad
En 1936 barrio Voto Nacional tenían actividades comerciales de diverso tipo y modalidad, residenciales, religiosas, y en 1952 el barrio La Estanzuela surgió como un barrio obrero.

Tomado de: Aerofotografías 1936 Voto Nacional Y 1952 de La Estanzuela del Instituto Geográfico Agustín

DCE-3 Vocación de la pieza de ciudad
Se dedica a usos residenciales, institucionales, culturales, comerciales y de servicios, para el desarrollo del Distrito Creativo.

Tomado de: Elaboración ERU SGU con base en el Inventario predial 2017 UAECD. Usos del suelo en el ámbito del Plan Parcial Voto Nacional - La Estanzuela.

DCE-4 Año de gestión
En el 2019 se adoptó el Plan Parcial Voto Nacional - La Estanzuela.

DCE-6 Estado de la intervención
El estado del Plan Parcial Voto Nacional - La Estanzuela a la fecha, es en proceso.

DCE-5 Población actual
El Plan Parcial Voto Nacional - La Estanzuela tiene una población de 1.024 habitantes.

DCE-7 Área de la intervención
El Plan Parcial Voto Nacional - La Estanzuela tiene 0.144 km 2.

Político - Normativa

BOGOTÁ - COLOMBIA
Voto Nacional La Estanzuela, Bronx Distrito Creativo

MACRO

DPN -1	Política Marco (Territorio)	PUNTOS	3.5
DPN -2	Tipología de pieza de ciudad	PUNTOS	4.5

Denominación y año de la Política de Ordenamiento del Territorial que lo enmarco: Plan Especial de Manejo y Protección Distrito Capital del Centro Histórico de Bogotá y el Acuerdo 645 de 2016, con el POT Bogotá.

Definición de la tipología de APDt de acuerdo a los planes de ordenamiento del territorio: Es un Plan Parcial desarrollado en dos sectores, destacando uno de carácter institucional y dotacional.

MESO

DPN -3	Tratamiento Definido	PUNTOS	3.9
DPN -4	Política Especifica o Instrumentos de Gestión	PUNTOS	3.9

Tratamiento definido en los planes de tratamiento del territorio para intervenir el APDt en atención a su estado degradación: Tratamiento Renovación Urbana, del Decreto 190 de 2004.

Instrumento normativo especifico empleado en la intervención: Instrumentos como Primera Línea del Metro de Bogotá (PLMB) y una ampliación de estación de Transmileno.

Tomado de: Elaboración ERU Plan Zonal Centro

MICRO

DPN -5	Modelo de gestión y gobernanza (BAJO MEDI ALTO)	PUNTOS	4.0
DPN -6	Participación Ciudadana (BAJO MEDI ALTO)	PUNTOS	3.5

Entendiendo que una adecuada gobernanza esta determinada por su nivel de transparencia, integridad, legalidad, políticas sólidas, participación ciudadana, rendición de cuentas y capacidad de respuesta.

Se evidencia participación activa y influyente de los ciudadanos, mediante foros, conversatorios, reuniones, asambleas, etc. Promoviendo el fortalecimiento de la identidad de los barrios y las relaciones entre distintos actores del ámbito local

Durante la alcaldía 2020-2023, se gestionó una Alianza Público, Privada (APP) para dar inicio a la construcción.

RENOBO

Socialización de reinicio de obras de RenoBo para informar a la comunidad involucrada en el proyecto.

PROMEDIOS DE **3.9**

Medio - Ambiental

BOGOTÁ - COLOMBIA
Voto Nacional La Estanzuela, Bronx Distrito Creativo

MACRO

Tomado de: Secretaría Distrital de Planeación como parte de los instrumentos técnicos y normativos para la planificación urbana de Bogotá

DMA-1	Puesta en valor de elementos de la EE a nivel urbano (BAJO MEDI ALTO)	PUNTOS	5.0
DMA-2	Proximidad con Estructura Ecológica Urbana (BAJO MEDI ALTO)	PUNTOS	5.0

PROMEDIOS DE **5.0**

Medio - Ambiental

BOGOTÁ - COLOMBIA
Voto Nacional La Estanzuela, Bronx Distrito Creativo

MESO

Tomado de: Elaboración ERU SGU, Sistema de Espacio Público Propuesto.

DMA-3	Puesta en valor de elem. de la EE a nivel barrial A nivel barrial busca articulación con La Plaza Los Mártires y el Parque La Estanzuela (BAJO MEDI ALTO)	PUNTOS	5.0
DMA-4	Aporte a la restauración ecológica (Alm. C. climático/renaturalización) Área de cesión de parque de franjas de control ambiental equivalentes al 3.03 % del área bruta del proyecto. (BAJO MEDI ALTO)	PUNTOS	5.0
DMA-5	Área Verde por habitante - AVUpc Contempla 5.8 m²/hab. (BAJO MEDI ALTO)	PUNTOS	3.0
DMA-6	Árboles por habitante Contempla 0.87 árboles/hab Plan Voto Nacional - La Estanzuela. (BAJO MEDI ALTO)	PUNTOS	2.0
DMA-7	Calidad del aire Estimación 19.29 µg/m³ de PM2.5. (BAJO MEDI ALTO)	PUNTOS	3.0
DMA-8	Proximidad con Estructura Ecológica barriales A nivel barrial a 300m de los Parques Voto Nacional 14 018 con 8.000 m² Y La Estanzuela 14 011 con 5.000 m². (BAJO MEDI ALTO)	PUNTOS	3.5

TOTAL PROMEDIOS DE **3.6**

Medio - Ambiental

BOGOTÁ - COLOMBIA
Voto Nacional La Estanzuela, Bronx Distrito Creativo

MICRO

Tomado de: Elaboración ERU-SGU, Imager Urbana propuesta para plazoleta, cubierta con celdas fotovoltaicas para edificios patrimoniales.

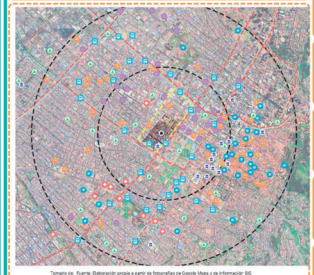
DMA-9	Propicia uso de energías BA - Incorporación de energías renovables Instalación de cubiertas con celdas fotovoltaicas para edificios patrimoniales. (BAJO MEDI ALTO)	PUNTOS	4.0
DMA-10	Conectividad de áreas verdes Integración con Corredor ecológico Avenida Los Comuneros (CE 6) (BAJO MEDI ALTO)	PUNTOS	5.0
DMA-11	Aporte al metabolismo urbano mediante la inclusión de agricultura urbana y terrazas verdes Terrazas verdes, Iluminación Eficiente y Ventilación cruzada. (BAJO MEDI ALTO)	PUNTOS	4.0
DMA-12	Diversidad de especies de individuos arbóreos y vegetación Contempla más de 6 especies arbóreas diferentes, de las cuales el 67% son nativas. (BAJO MEDI ALTO)	PUNTOS	5.0
DMA-13	Inclusión de sistemas de gestión y ahorro de agua Incorporación Sistema Urbano de Drenaje Sostenible (SUDS). (BAJO MEDI ALTO)	PUNTOS	4.0

TOTAL PROMEDIOS DE **4.4**

Físico - Espacial

BOGOTÁ - COLOMBIA
Voto Nacional La Estanzuela, Bronx Distrito Creativo

MACRO



Tomado de: Fuente: Elaboración propia a partir de fotografías via Google Maps y de información SIG

DFE-1	Integración con S. de Movilidad de la ciudad (Proximidad) 15 minutos o menos Estación TransMilenio, Línea del MetroY Sistema Integrado de Transporte Público (SITP). (BAJO MEDI ALTO)	PUNTOS	5.0
DFE-2	Integración con el sistema de equipamientos urbanos Proximidad a equipamientos básicos 15 minutos o menos. (BAJO MEDI ALTO)	PUNTOS	5.0
DFE-3	Aporte a la oferta de Vivienda Social 1 486 viviendas de Interés Social son el 40% del total se destinara a VIS. (BAJO MEDI ALTO)	PUNTOS	4.0
DFE-4	Cantidad de Espacio Público por habitante (m2 / Habitante) Contempla 4.26 m²/hab de Espacio Público por Habitante. (BAJO MEDI ALTO)	PUNTOS	2.5
DFE-5	Espacio público en relación con el total de espacio libre 4.93 ha Espacio público es 67.17% del área libre 7.34 ha. (BAJO MEDI ALTO)	PUNTOS	4.0
DFE-6	Relación de superficie espacio de la intervención vs APD tota 14,4 ha son 45% de 32 ha del Distrito Voto Nacional. (BAJO MEDI ALTO)	PUNTOS	2.5

TOTAL PROMEDIOS DE PUNTOS **3.8**

Físico - Espacial

BOGOTÁ - COLOMBIA
Voto Nacional La Estanzuela, Bronx Distrito Creativo

MESO

Tomado de: Elaboracion propia sobre Renobo Empresa de renovación y desarrollo urbano de Bogotá - Voto nacional La estanzuela

convenciones
Comercio Primeros Pisos
E.P. (Areas de Descanso, Deporte, Juegos, Encuentro)
Transporte Sostenible Cicloruta
Transporte Público
Transporte Privado

DFE-7	Diversidad de usos (Proximidad) Usos de comercio, servicios en primer planta y vivienda en altura. (BAJO MEDI ALTO)	PUNTOS	3.5
DFE-8	Calidad del S. de Espacio Público Protección, confort y place. Funcionalidad - Las Gaitas, Estancia, amarillo Ludi, Cyeco. Ofrece acceso a más del 50% de criterios de usos. (BAJO MEDI ALTO)	PUNTOS	3.5
DFE-9	Superficie destinada a la movilidad peatonal EP+ vías 42.36% del total de 14.4 Ha (BAJO MEDI ALTO)	PUNTOS	3.0
DFE-10	Superficie destinada a la movilidad ciclista Entre el 10 % del área destinada. (BAJO MEDI ALTO)	PUNTOS	3.5
DFE-11	Superficie destinada a la movilidad vehicular - Transporte público Vinculado a menos de 100m de redes de transporte masivo (BAJO MEDI ALTO)	PUNTOS	5.0
DFE-12	Superficie destinada a la movilidad vehicular - Transporte privado Menos del 30 % destinado a Vías Transporte Privado (BAJO MEDI ALTO)	PUNTOS	5.0

TOTAL PROMEDIOS DE PUNTOS **3.9**

Físico - Espacial

BOGOTÁ - COLOMBIA
Voto Nacional La Estanzuela, Bronx Distrito Creativo

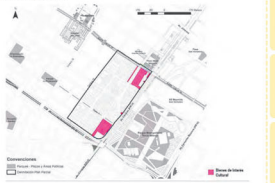
MICRO

Perfil - Calle 10 - Peatonalización

Perfil - Calle 9 - Propuesta

Tomado de: Elaboracion Renobo Empresa de renovación y desarrollo urbano de Bogotá - Voto nacional La estanzuela

Bienes de Interés Cultural BIC



Tomado de: Elaboracion Renobo Empresa de renovación y desarrollo urbano de Bogotá - Voto nacional La estanzuela

DFE-13	Accesibilidad universal del espacio público 80% de espacio público destinado para la movilidad reducida (BAJO MEDI ALTO)	PUNTOS	4.0
DFE-14	Calidad de la Vivienda Cumple con menos del 75 % de criterios (BAJO MEDI ALTO)	PUNTOS	2.0
DFE-15	Diversidad tipológica de las edificaciones 2 Tipologías Continua en plataforma y Aislada. (BAJO MEDI ALTO)	PUNTOS	2.0
DFE-16	Diversidad de la oferta de Vivienda 3 Tipologías vivienda VIS y VIP, vivienda No VIS. (BAJO MEDI ALTO)	PUNTOS	3.0
DFE-17	Preservación del Patrimonio Construido Conservación en su totalidad del patrimonio preexistente. (BAJO MEDI ALTO)	PUNTOS	5.0

TOTAL PROMEDIOS DE PUNTOS **3.2**

Socio - Económica

BOGOTÁ - COLOMBIA
Voto Nacional La Estanzuela, Bronx Distrito Creativo

MACRO

Tomado de: ERU-SGU, Imager 20. Plano Propuesta Urbanística Plan Parcial Voto Nacional - La Estanzuela

convenciones
Plan Parcial Voto Nacional - La Estanzuela
Parques propuestos
Control Ambiental
Áreas Afectadas al Uso Público
Red de Bici-Usuarios
Equipamiento Existente
Bien de Interés Cultural

DSE-1	Densidad poblacional - Apuesta por la ciudad compacta vs ciudad dispersa (densidad) - Relación de la densidad poblacional de la ciudad vs la de la pieza de ciudad Bogotá tiene 192,3 hab/ha y el Plan Parcial es de 71 hab/ha. (BAJO MEDI ALTO)	PUNTOS	1.0
DSE-2	Mitigación de la gentrificación (% de habitantes iniciales que perduraron) La intervención es integral al proyectar una ciudad peatonal asociadas a la gentrificación. (BAJO MEDI ALTO)	PUNTOS	3.0
DSE-3	Mercado (Oferta - demanda). La intervención se entiende como integral en tanto regula la oferta y demanda de vivienda evitando la gentrificación y atrayendo nueva población, incluyendo vivienda social Regula la oferta y demanda con 4.000 viviendas de interés social en 14.4 ha, evitando la gentrificación y atrayendo nueva población. (BAJO MEDI ALTO)	PUNTOS	4.0

TOTAL PROMEDIOS DE PUNTOS **4.3**

Socio - Económica

BOGOTÁ - COLOMBIA
Voto Nacional La Estanzuela, Bronx Distrito Creativo

MESO

Tomado de: ERU-SGU, Imagen 1 Proyecto Plaza Centro Plan Parcial Voto Nacional - La Estanzuela

MICRO

Tomado de: ERU-SGU, Sistema de Equipamientos propuestos Plan Parcial Voto Nacional - La Estanzuela

DSE-4	Valor del suelo El valor promedio representa una disminución del 41.67%. (BAJO MEDI ALTO)	PUNTOS	5.0
DSE-5	Número de nuevas empresas o negocios Uso Comercio actual es 59.800 m², y el Plan Parcial proyecta 16.331 m² de comercio a escala zonal y más de 42.000 m² (BAJO MEDI ALTO)	PUNTOS	3.0
DSE-6	Percepción de seguridad El proyecto plantea señalización y pasos seguros en cruces e intersecciones, generando conexiones peatonales protegidas, y la activación del espacio público mediante comercio en los primeros pisos, fomentando vigilancia natural y crearnamo social. (BAJO MEDI ALTO)	PUNTOS	3.5
DSE-7	Participación ciudadana - Implementación de propuestas ciudadanas Participación comunitaria a través de procesos formativos sobre huertas urbanas, encuentros con artistas gestores culturales, y reuniones con el comité de acompañamiento ciudadano. (BAJO MEDI ALTO)	PUNTOS	4.0
DSE-8	Índice de cohesión social El representante de los comerciantes autopartistas, afirmó que la participación liderada por Renobo les ha permitido estar informados desde el inicio del proceso, facilitando la coordinación de medidas necesarias para el desarrollo adecuado del proyecto. (BAJO MEDI ALTO)	PUNTOS	5.0

TOTAL PROMEDIOS DE PUNTOS **3.0**

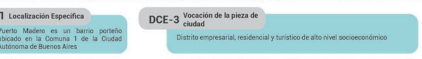
BUENOS AIRES - ARGENTINA

Datos Contextuales de la ciudad- BUENOS

Pais: Argentina

Ciudad: Buenos aires.

DC1 Fundación
1536 (precolonial) - 1580 (epoca colonial)



DC2 Ranking por tamaño — 17

DC3 Categoria politica
Capital del país y/o Ciudad Autónoma y Entidad Federativa (Provincia)

DC4 - DC5 -DC6 Población
Población Urbana hasta 2022
17.876.743 habitantes
Población Metropolitana hasta 2022
17.876.743 habitantes
Población Metropolitana hasta 2024
18.208.887 habitantes

DC7 Tasa de crecimiento
1,8%

DC8 Superficie km2
13.285 km2

DC9 Densidad
1,241 hab/km2

DC10 Condición geográfica
Ciudad Costera situada en la región centro-este en plena llanura pampeana

DC11 Altura
0 - 30 m.s.n.m

DC12 Clima
Templado húmedo de tipo pampeano

DC13 Temperatura
Promedio: 17°c
Mínima: 7.8 a 14°c
Máxima: Entre 27 a 28°c

DC14 - DC15 susceptible de "R"
Área definida como susceptible de Regenerar, Revitalizar, Renovar
Área 36.9 Km2 17.9%

DC16 PIB - PPA
Producto Interno Bruto
299 230 USD / per cápita
Paridad de Poder Adquisitivo
17 559 (2020) - 53 de 301

DC17 Índice de Desarrollo Humano - IDH
0,849 (Muy Alto, 2022)

DC18 Ranking de biodiversidad mundial
Nº4

Datos Contextuales Específicos

BUENOS AIRES - ARGENTINA
Puerto Madero Master Plan

DCE-1 Localización Especifica
Puerto Madero es un barrio porteño ubicado en la Comuna 1 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

DCE-2 Vocación original de la pieza de ciudad
Puerto industrial y comercial. Antiguos docks portuarios construidos a finales del siglo XIX

Tomado_de_:https://www.researchgate.net/figure/PLANOS-DE-PUERTO-MADERO-APROBADOS-EN-1883-HISTAMARCOMAR-S-F_fig2_329814866

DCE-3 Vocación de la pieza de ciudad
Distrito empresarial, residencial y turístico de alto nivel socioeconómico

Tomado de: https://buenosaires.gob.ar/areas/planeamiento_obras/planeamiento/informes_territoriales/barrios/pdf/puerto_madero_2008.pdf , Pág 5

DCE-4 Año de gestión
1989 (Inicio del proyecto de renovación urbana)

DCE-5 Población actual
7000 habitantes

DCE-6 Estado de la intervención
Concluida (primera etapa), en expansión hacia Puerto Nuevo

DCE-7 Área de la intervención
1.7 km2

Puerto Madero Master Plan

Político - Normativa

BUENOS AIRES - ARGENTINA
Puerto Madero Master Plan

MACRO

DPN-1 Política marco (Territorio) — PUNTOS 4.5

DPN-2 Tipología de pieza de ciudad - definición — PUNTOS 4.5

Denominación y año de la Política de Ordenamiento del Territorial que lo enmarcó: Código Urbanístico de BA (Gobierno de Buenos Aires, 2024)

Buenos Aires Ciudad | SECDU Secretaría de Desarrollo Urbano

Definición de la tipología de APDI de acuerdo a los planes de ordenamiento del territorio: CABA esta dividida política y administrativamente en 15 comunas (Ley N° 1.777de 2005)

Buenos Aires Ciudad | Seclyt

MESO

DPN-3 Tratamiento definido — PUNTOS 5.0

DPN-4 Política específica APD o Instrumentos de gestión APD — PUNTOS 5.0

Tratamiento definido en los planes de tratamiento del territorio para intervenir el APDI en atención a su estado degradación: Definido normativamente como un "Área de Desarrollo Prioritario" (ADP) según el Código Urbanístico. Su tipología corresponde a un "Distrito U" (Urbanización Determinada),

Instrumento normativo específico empleado en la intervención: Se implementaron los siguientes instrumentos específicos:
1. Corporación Antiguo Puerto Madero S.A. (CAPMSA)
2. Plan Maestro
3. Concursos arquitectónicos
4. Convenios urbanísticos
5. Incentivos fiscales

Imagen_tomada_de_:https://www.modernabuenosaires.org/proyectos-urbanos/plan-maestro-de-desarrollo-urbano-para-puerto-madero

MICRO

DPN-5 Modelo de gestión y gobernanza — PUNTOS 3.5 — BAJO **MEDIO** ALTO

DPN-6 Participación ciudadana — PUNTOS 2.0 — **BAJO** MEDIO ALTO

Representa un caso paradigmático de gobernanza público-privada en Argentina, estructurado en tres niveles:
1. Nivel estratégico: La Corporación Antiguo Puerto Madero S.A. (CAPMSA)
2. Nivel táctico: Consejo de Planificación Urbana y comités específicos para la aprobación de proyectos arquitectónicos y urbanos, donde participaban representantes gubernamentales, profesionales y académicos.
3. Nivel operativo: Gerencias especializadas dentro de CAPMSA para la gestión cotidiana, comercialización de parcelas, supervisión de obras y mantenimiento. - Escasa participación

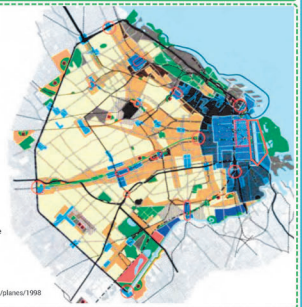
Ha sido uno de los aspectos más criticados del proyecto, debido a:
- Mecanismos formales limitados pues no incorporó originalmente mecanismos robustos de participación ciudadana, por tanto, las decisiones principales fueron tomadas por técnicos y funcionarios, con escasa consulta pública.

PROMEDIOS DE PUNTOS 4.1

Medio - Ambiental

BUENOS AIRES - ARGENTINA
Puerto Madero Master Plan

MACRO



Tomada_de_:https://observatorioamba.org/planes-y-proyectos/caba/planes/1998-2008-plan-urbano-ambiental/ficha

Contribución significativa en la puesta en valor de elementos de la EE a través de:
1. Recuperación de la ribera del Río de la Plata
2. Integración con la Reserva Ecológica Costanera Sur
3. Parque Micaela Bastidas y Parque Mujeres Argentinas
4. Corredor verde del Dique 4

Esta red de espacios verdes y azules mejoró significativamente el funcionamiento ecosistémico de la zona este de CABA, aportando servicios ambientales como regulación térmica, gestión de escorrentías e incremento de biodiversidad urbana.

DMA-1 Puesta en valor de elementos de la EE a nivel urbano — BAJO MEDIO ALTO — PUNTOS 5.0

DMA-2 Proximidad con Estructura Ecológica Urbana — BAJO MEDIO ALTO — PUNTOS 5.0

PROMEDIOS DE PUNTOS 5.0

Medio - Ambiental

BUENOS AIRES - ARGENTINA
Puerto Madero Master Plan

MESO

Fuente: Elaboración propia sobre https://www.researchgate.net/figure/Puerto-Maderos-map-source-CAPM_fig2_336149605

1. Pr- ste de la mujer
2. Hilton Hotel
3. Plaza Holanda
4. Repsol-YPF
5. Parque Mujeres Argentinas
6. Torres La Pare
7. Vivienda El Faro
8. Ex Portella Building
9. Fuente Hotel + Universe
10. La Portella
11. Parque Micaela Bastidas
12. Anfiteatro
13. Museo de Calzos
14. Espigón Puo Ultra

Fuente: https://www.mujeresdeempresa.com/puerto-madero-un-paseo-por-el-barrio-gourmet-de-buenos-aires

DMA-3 Puesta en valor de elem. de la EE a nivel barrial
1.Sist. de bulevares arbolados - 12 km
2.Malecones 4 diques y otras acciones
BAJO MEDIO ALTO — PUNTOS 5.0

DMA-4 Aporte a la restauración ecológica (Alm. C. climático/renaturalización)
1. Recuperacion Bordes costeros
2. Sist. de drenaje urbano sostenible
BAJO MEDIO ALTO — PUNTOS 4.0

DMA-5 Área Verde por habitante - AVUpc
Contempla 25.45 m²/hab
(Comparativa contextual: Media de Buenos Aires: 6.2 m²/hab)
BAJO MEDIO ALTO — PUNTOS 4.5

DMA-6 Árboles por habitante
Indicador 0.54 árboles por habitante
BAJO MEDIO ALTO — PUNTOS 5.0

DMA-7 Calidad del aire
promedio anual PM2.5: 12 µg/m³.
BAJO **MEDIO** ALTO — PUNTOS 3.5

DMA-8 Proximidad con Estructura Ecológica barriales
A menos de 300 metros de un espacio verde de al menos 0.5 hectáreas.
BAJO MEDIO ALTO — PUNTOS 5.0

TOTAL — PROMEDIOS DE PUNTOS 4.5

Medio - Ambiental

BUENOS AIRES - ARGENTINA
Puerto Madero Master Plan

MICRO

Fuente: Imagenes tomadas de Google Earth.

DMA-9 Propicia uso de energias BA - Incorporación de energías renovables
Desarrollo progresivo pero desigual mediante instalaciones fotovoltaicas (instalada aprox. 4200 m² de paneles solares).
BAJO MEDIO ALTO — PUNTOS 3.7

DMA-10 Conectividad de áreas verdes
A través del sistema de bulevares y paseos que conectan los cuatro diques con la Reserva Ecológica
BAJO MEDIO ALTO — PUNTOS 3.8

DMA-11 Aporte al metabolismo urbano mediante la inclusión de agricultura urbana y terrazas verdes
Aproximadamente el 25% de los edificios mas recientes incorporan algun tipo de terraza verde o jardin vert.
BAJO MEDIO ALTO — PUNTOS 4.0

DMA-12 Diversidad de especies de individuos arbóreos y
Registra 4,200 árboles pertenecientes a 28 especies diferentes
BAJO MEDIO ALTO — PUNTOS 4.0

DMA-13 Inclusión de sistemas de gestión y ahorro de agua
Sistema de gestión de aguas pluviales que incluye 12 km de canalizaciones que permiten la recolección y reutilización parcial del agua de lluvia.
BAJO MEDIO ALTO — PUNTOS 4.0

TOTAL — PROMEDIOS DE PUNTOS 3.9

Físico - Espacial

BUENOS AIRES - ARGENTINA
Puerto Madero Master Plan

MACRO

Fuente: Elaboración propia a partir de fotografías de Google Maps y de información SIG https://buenosaires.gob.ar/areas/planeamiento_obras/planeamiento/informes_territoriales/barrios/pdf/puerto_madero_2008.pdf

DFE-1 Integración con S. de Movilidad de la ciudad (Proximidad)
Puerto Madero se integra al sistema de movilidad urbana a través de múltiples modalidades: (autobuses, metro, ecobicis.)
BAJO MEDIO ALTO — PUNTOS 4.5

DFE-2 Integración con el sistema de equipamientos urbanos
Alta concentración de equipamientos urbanos en un radio de 15 min.
BAJO MEDIO ALTO — PUNTOS 5.0

DFE-3 Aporte a la oferta de Vivienda Social
Menos del 5% de vivienda social.El aporte de Puerto Madero a la vivienda social es limitado
BAJO MEDIO ALTO — PUNTOS 1.0

DFE-4 Cantidad de Espacio Público por habitante (m2 / Habitante)
Aprox. 28 m² /h, población estimada de 16,000 personas.
BAJO MEDIO ALTO — PUNTOS 5.0

DFE-5 Espacio público en relación con el total de espacio libre
De 70 Ha espacio libre, 45 Ha estan destinas a espacio publico, el 64%.
BAJO MEDIO ALTO — PUNTOS 4.0

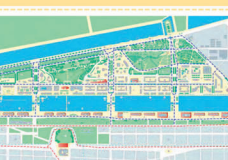
DFE-6 Relación de superficie ocupada de la intervención vs APD total
Intervención de 170 hectáreas que ya abarcan casi el 100% del APD en esta zona
BAJO MEDIO ALTO — PUNTOS 5.0

TOTAL — PROMEDIOS DE PUNTOS 4.0

Físico - Espacial

BUENOS AIRES - ARGENTINA
Puerto Madero Master Plan

MESO



Fuente: Elaboración propia sobre https://www.researchgate.net/figure/Puerto-Maderos-map-source-CAPM_fig2_336149605

Fuente: Google earth

DFE-7 Diversidad de usos (Proximidad)
Alta mezcla de usos (residencial, comercial, oficinas, educativo, cultural y recreativo)
BAJO MEDIO ALTO — PUNTOS 5.0

DFE-8 Calidad del S. de Espacio Público
Protección, confort y placer. Hyderelstad - Jan Gehl
Más del 50% de los criterios de Gehl (protección, confort y placer)
BAJO MEDIO ALTO — PUNTOS 5.0

DFE-9 Superficie destinada a la movilidad peatonal
De 40 hectáreas el 45% está dedicado a la movilidad peatonal
BAJO **MEDIO** ALTO — PUNTOS 3.9

DFE-10 Superficie destinada a la movilidad ciclista
15 km de ciclovías que ocupan aproximadamente 3 hectáreas (7,5% de la superficie total de circulación)
BAJO MEDIO ALTO — PUNTOS 4.0

DFE-11 Superficie destinada a la movilidad vehicular - Transporte público
Ocupa 4 hectáreas (10% de la superficie de circulación)
BAJO MEDIO ALTO — PUNTOS 4.0

DFE-12 Superficie destinada a la movilidad vehicular - Transporte privado
Ocupa 15 hectáreas (37,5% de la superficie de circulación)
BAJO MEDIO ALTO — PUNTOS 3.5

TOTAL — PROMEDIOS DE PUNTOS 4.2

Físico - Espacial

BUENOS AIRES - ARGENTINA
Puerto Madero Master Plan

MICRO

Fuentes: https://observatorioamba.org/opinion/puerto-madero-puerto-norte-las-derivas-del-proyecto-urbano https://www.google.com/maps/place/Puerto+Madero,+Cdad.+Autónoma+de+Buenos+Aires,+Argentina/

DFE-13 Accesibilidad universal del espacio público
El 92% del espacio público en Puerto Madero cumple con los estándares de accesibilidad universal
BAJO MEDIO ALTO — PUNTOS 4.8

DFE-14 Calidad de la Vivienda
Las unidades residenciales presentan estándares elevados
BAJO MEDIO ALTO — PUNTOS 5.0

DFE-15 Diversidad tipológica de las edificaciones
El tejido edilicio de Puerto Madero presenta variedad tipologica
BAJO MEDIO ALTO — PUNTOS 5.0

DFE-16 Diversidad de la oferta de Vivienda
Predominio de viviendas de alto estandar, con cierta diversidad por areas.
BAJO **MEDIO** ALTO — PUNTOS 3.8

DFE-17 Preservación del Patrimonio Construido
Puerto Madero ha preservado importantes elementos patrimoniales
BAJO MEDIO ALTO — PUNTOS 4.5

TOTAL — PROMEDIOS DE PUNTOS 4.6

Socio - Económica

BUENOS AIRES - ARGENTINA
Puerto Madero Master Plan

MACRO

Tomado_de:https://buenosaires.gob.ar/areas/planeamiento_obras/planeamiento/informes_territoriales/barrios/pdf/puerto_madero_2008.pdf Pag 17-18

Fuente: Google Earth

DSE-1 Densidad poblacional - Apuesta por la ciudad compacta vs ciudad dispersa (densidad) - Relación de la densidad poblacional de la ciudad vs la de la pieza de
94 hab/ha (16,000 habitantes en 170 hectáreas
BAJO MEDIO ALTO — PUNTOS 3.5

DSE-2 Mitigación de la gentrificación (% de habitantes iniciales que perduraron)
Sin poblacion previa significativa, pero desarrollo exclusivo para estratos altos, al tratarse de un desarrollo sobre terrenos anteriormente no residenciales (zona portuaria en desuso), no experimento desplazamiento directo, pero si tuvo efectos indirectos en barrios circundantes (San Telmo y La Boca), donde el valor del suelo aumentó 200–300% entre 1998–2010, generando desplazamiento de aprox. 12% de la población original de estos barrios.
BAJO MEDIO ALTO — PUNTOS 2.0

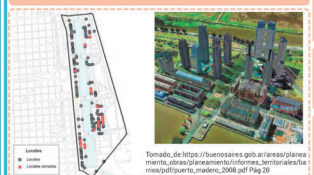
DSE-3 Mercado (Oferta - demanda).
La intervención se entiende como integral en tanto regula la oferta y demanda de vivienda evitando la gentrificación y atrayendo nueva población, incluyendo vivienda social
- Regulado únicamente por el libre mercado con precios entre los más altos de la ciudad. El mercado inmobiliario presenta características distintivas:
- Valor promedio de venta residencial: USD 6,500/m² (vs USD 3,200/m² promedio en CABA)
- Valor promedio de alquiler residencial: USD 25/m²/mes
BAJO MEDIO ALTO — PUNTOS 2.0

TOTAL — PROMEDIOS DE PUNTOS 2.5

Socio - Económica

BUENOS AIRES - ARGENTINA
Puerto Madero Master Plan

MESO



Tomado_de:https://buenosaires.gob.ar/areas/planeamiento_obras/planeamiento/informes_territoriales/barrios/pdf/puerto_madero_2008.pdf Pag 20

MICRO

Tomado_de: google Earth , Imagenes de zonas comerciales.

DSE-4 Valor del suelo
Incremento superior al 300% respecto a zonas aledañas.
BAJO MEDIO ALTO — PUNTOS 1.0

DSE-5 Número de nuevas empresas o negocios
Alberga actualmente: 420 empresas (280 se establecieron en los últimos 15 años), 180 locales comerciales, 85 establecimientos gastronómicos.
BAJO MEDIO ALTO — PUNTOS 5.0

DSE-6 Percepción de seguridad
Tasas de criminalidad 65% inferiores al promedio de la ciudad, registrando los índices más altos de percepción de seguridad en CABA.
• 92% de los residentes considera el barrio "muy seguro" o "seguro"
BAJO MEDIO ALTO — PUNTOS 5.0

DSE-7 Participación ciudadana - Implementación de propuestas ciudadanas
Aunque normativamente está claramente establecido, en la práctica se presenta escasa implementación de propuestas ciudadanas. El nivel de participación ciudadana es relativamente bajo:
BAJO MEDIO ALTO — PUNTOS 1.0

DSE-8 Índice de cohesión social
Presenta indicadores mixtos de cohesión social:
•Alto nivel de homogeneidad socioeconómica (Índice de Gini: 0.25)
•Medio nivel de interacción entre residentes (40% dice conocer a sus vecinos)
•Alta participación en eventos culturales (78% de residentes)
•Baja identificación con la comunidad
BAJO MEDIO ALTO — PUNTOS 2.5

TOTAL — PROMEDIOS DE PUNTOS 2.9

CDMX CIUDAD DE MÉXICO - MÉXICO

Datos Contextuales de la ciudad- Ciudad de México

País: México

Ciudad: Ciudad de México

DC1 Fundación
1325 (Mexicas) - 1521 (España)

DC2 Ranking por tamaño
7

DC3 Categoría política
Capital del país y Entidad Federativa (Estados)

DC4 - DC5 -DC6 Población
Población Urbana hasta 2022
9,209,944 habitantes
Población Metropolitana hasta 2022
21,804,515 habitantes
Población Metropolitana hasta 2024
22,085,140 habitantes

DC7 Tasa de crecimiento
3.8%

DC8 Superficie km2
1.495 km2

DC9 Densidad
6.163 hab/km2

DC10 Condición geográfica
Ciudad al interior del país, ubicado en el valle de México

DC11 Altura
2.240 m.s.n.m

DC12 Clima
Templado Subhúmedo (87%)
Seco y semiseco (7%)
Templado húmedo (6%)

DC13 Temperatura
Promedio: 15 y 16°C, Sierra Alrtitud de Zona
Mínima: Entre el Febrero de 2 a 5 °C
Máximas: Durante 5 meses hasta 30 °C

DC14 - DC15 susceptible de "R"
Área definida como susceptible de Regenerar, Revitalizar, Renovar
Área 34.4 km2
2.36 %

DC16 PIB - PPA
Producto Interno Bruto
543 433 USD / per capita
Paridad de Poder Adquisitivo
22 803 (2020) - 14 de 301

DC17 Índice de Desarrollo Humano - IDH
0,781 (Alto, 2022)

DC18 Ranking de biodiversidad mundial
N°4

Datos Contextuales Específicos

CDMX - MÉXICO
Nuevo Polanco Proyecto de renovación y redensificación

Nuevo Polanco Proyecto de renovación y redensificación

DCE-1 Localización Específica
Alcaldía de Miguel Hidalgo, entre las colonias Granada y Ampliación Granada.

Alcaldía Miguel Hidalgo — Polanco-Nuevo Polanco

DCE-2 Vocación original de la pieza de ciudad
Antigua zona industrial con presencia de almacenes y fabricas y, en menor medida, vivienda y otros usos como comercios locales.

T o m a d o d e : https://polancoayeryhoy.blogspot.com/2015/02/el-nombre-de-polanco.html

DCE-3 Vocación de la pieza de ciudad
Proyecto de renovación y redensificación que incluye una amplia oferta inmobiliaria de nuevas viviendas de alto estrato, oficinas, comercio, entretenimiento, cultura, servicios, industrias de punta y espacios públicos integrados con movilidad sustentable y nodos de transporte diversificados.

Tomado de: Nuevo Polanco: Análisis de renovación urbana, Gabriela González Zúñiga; Jocelyn Domna Mendoza Hernández, Enero 2021, Pg20

DCE-4 Año de gestión
Se inicia hacia 1987, asociado al Plan para Polanco (aprobado en 1992, gestión en 2008 y actualización en 2014).

DCE-5 Población actual
30,000 habitantes en Nuevo Polanco (cifra aproximada según Real Estate Marquet, 2023)

DCE-6 Estado de la intervención
Cerca de su conclusión. Actualmente en proceso de promoción inmobiliario desde el 2014 con la nueva formulación del (PPDU) Programa Parcial de Desarrollo Urbano.

DCE-7 Área de la intervención
2,7 km 2

Político - Normativa

CDMX - MÉXICO
Nuevo Polanco Proyecto de renovación y redensificación

MACRO

DPN-1 Política marco (Territorio) — PUNTOS 3.9 — BAJO MEDI ALTO

DPN-2 Tipología de pieza de ciudad - definición normativa — PUNTOS 5.0 — BAJO MEDI ALTO

MESO

DPN-3 Tratamiento definido — PUNTOS 3.9 — BAJO MEDI ALTO

DPN-4 Política específica APD o Instrumentos de gestión APD — PUNTOS 4.0 — BAJO MEDI ALTO

MICRO

DPN-5 Modelo de gestión y gobernanza — PUNTOS 2.5 — BAJO MEDI ALTO

DPN-6 Participación ciudadana — PUNTOS 2.5 — BAJO MEDI ALTO

Denominación y año de la Política de Ordenamiento del Territorial que lo enmarcó: Antes Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (PGDUDF) de 2003 y posteriormente Plan de Desarrollo de CDMX 2020

Proyecto del Plan General de Desarrollo de la Ciudad de México 2020 - 2040

Definición de la tipología de APDI de acuerdo a los planes de ordenamiento del territorio: 16 Alcaldías que son órganos político-administrativos. Entre estas Alcaldía se encuentra la 11. Miguel Hidalgo, donde se localiza Nuevo Polanco. Se eligen por voto popular.

Tratamiento definido en los planes de tratamiento del territorio para intervenir el APDI en atención a su estado degradación: Tratamiento de Consolidación Urbana para el Programa Parcial para Polanco y Nuevo Polanco.

Instrumento normativo específico empleado en la intervención: El Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco fue actualizado y publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 6 de junio de 2014.

Tomado: Nuevo Polanco: renovación urbana, segregación y gentrificación en la Ciudad de México https://www.redalyc.org/journal/393/39352881001/html

Entendiendo que una adecuada gobernanza esta determinada por su nivel de transparencia, integridad, legalidad, políticas sólidas, participación ciudadana, rendición de cuentas y capacidad de respuesta.

Se evidencia participación activa y influyente de los ciudadanos, mediante foros, conversatorios, reuniones, asambleas, etc. Promoviendo el fortalecimiento de la identidad de los barrios y las relaciones entre distintos actores del ámbito local

Se realiza mediante el Sistema de Actuación por Cooperación (SAC) y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI)

La normativa dispone que se está obligados a fomentar la participación ciudadana para legitimar y democratizar las acciones derivadas del programa e implementan varias estrategias de como consultas públicas y talleres periódicos, poco aplicados

PROMEDIOS DE 3.6

Medio - Ambiental

CDMX - MÉXICO
Nuevo Polanco Proyecto de renovación y redensificación

MACRO

Tomando el globo de Chapultepec se observa integración urbana con el Bosque y Zoológico de Chapultepec. Adicionalmente, se identifican plazas interiores y corredores peatonales en los complejos privados

Nuevo Polanco

Grandes espacios Verdes (Bosque y Zoológico de Chapultepec

Tomado de: PLANOS DEL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO

DMA-1 Puesta en valor de elementos de la EE a nivel urbano — PUNTOS 3.9 — BAJO MEDI ALTO

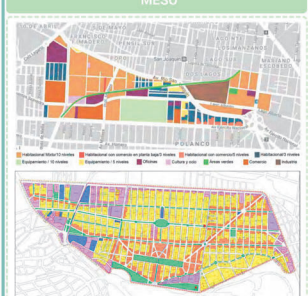
DMA-2 Proximidad con Estructura Ecológica Urbana — PUNTOS 3.9 — BAJO MEDI ALTO

PROMEDIOS DE 3.9

Medio - Ambiental

CDMX - MÉXICO
Nuevo Polanco Proyecto de renovación y redensificación

MESO



Tomado de: Nuevo Polanco: Análisis de renovación urbana, Gabriela González Zúñiga; Jocelyn Domna Mendoza Hernández, Enero 2021, Pag29

Tomado de: https://www.sedf.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/64e/815/043/64e0150432a663661139617.pdf 2014, Pag 139

DMA-3 Puesta en valor de elem. de la EE a nivel barrial — PUNTOS 4.0 — BAJO MEDI ALTO
El Parque América, Parque Lincoln, Parque Machado, Plaza Uruguay y Jardín de la República del Líbano

DMA-4 Aporte a la restauración ecológica (Aten. C. climático/renaturalización) — PUNTOS 3.0 — BAJO MEDI ALTO
Algunas medidas para impactos negativos pero sin acciones concretas

DMA-5 Área Verde por habitante - AVUpc — PUNTOS 3.5 — BAJO MEDI ALTO
Contempla 7.2m²/hab.

DMA-6 Árboles por habitante — PUNTOS 3.5 — BAJO MEDI ALTO
0.33 árboles/hab, 1 árbol por cada 3 personas.

DMA-7 Calidad del aire — PUNTOS 3.2 — BAJO MEDI ALTO
Medición 17 µg/m³ de PM2.5.

DMA-8 Proximidad con Estructura Ecológica barriales — PUNTOS 4.0 — BAJO MEDI ALTO
La estructura ecológica barrial está a 0,3 km o 5 cuadras de distancia.

TOTAL PROMEDIOS DE 3.5

Medio - Ambiental

CDMX - MÉXICO
Nuevo Polanco Proyecto de renovación y redensificación

MICRO

Tomado de: Google earth , Imagen Arbolizacion eje vial Miguel de Cervantes Saavedra

Tomado de: Google earth , Imagen Arbolizacion eje vial Av Ejercito Nacional Mexicano

Tomado de: Google earth , Vista aerea Paisajismo intersección Vial Av Rio San Joaquín y Av Ejercito nacional mexicano

DMA-9 Propicia uso de energías BA - Incorporación de energías renovables — PUNTOS 3.0 — BAJO MEDI ALTO
Implementar Plan Verde de la Secretaría del Medio Ambiente con el objetivo de reducir las emisiones de gases de efecto invernadero.

DMA-10 Conectividad de áreas verdes — PUNTOS 4.5 — BAJO MEDI ALTO
Los Corredores Urbanos Av. Miguel de Cervantes, Av. Ferrocarril de Cuernavaca conectan la zona de Nuevo Polanco.

DMA-11 Aporte al metabolismo urbano mediante la inclusión de agricultura urbana y terrazas verdes — PUNTOS 4.0 — BAJO MEDI ALTO
Considerán la implementación de proyectos relacionados con la reforestación de azoteas verdes.

DMA-12 Diversidad de especies de individuos arbóreos y — PUNTOS 4.5 — BAJO MEDI ALTO
Si contempla la incorporación de especies nativas de la región, pero no especifican especies especificas.

DMA-13 Inclusión de sistemas de gestión y ahorro de agua — PUNTOS 3.9 — BAJO MEDI ALTO
El objetivo principal es lograr la autosuficiencia hídrica y la gestión integral del agua en el Distrito Federal.

TOTAL PROMEDIOS DE 3.9

Físico - Espacial

CDMX - MÉXICO
Nuevo Polanco Proyecto de renovación y redensificación

MACRO

Fuente: Elaboración propia a partir de fotografías de Google Maps y de información SIG https://www.verbikes.mx/blogs/verbikes-blog/ciclovias-y-ciclopistas-en-mexico/

DFE-1 Integración con S. de Movilidad de la ciudad (Proximidad) — PUNTOS 3.9 — BAJO MEDI ALTO
Se cuenta con La Línea 7 del Metró, Autobús, Metrobús pasan con importantes Av como Ejército Nacional, Av Paseo de la Reforma, Anillo Periférico y azcl Gral Mariano.

DFE-2 Integración con el sistema de equipamientos urbanos — PUNTOS 5.0 — BAJO MEDI ALTO
Proximidad a equipamientos básicos 15 minutos o menos.

DFE-3 Aporte a la oferta de Vivienda Social — PUNTOS 1.0 — BAJO MEDI ALTO
La oferta de vivienda no contempla o propone la construcción de vivienda de interés social dentro de su poligono de aplicación.

DFE-4 Cantidad de Espacio Público por habitante (m2 / Habitante) — PUNTOS 2.0 — BAJO MEDI ALTO
Contempla 4 m²/hab de espacio público.

DFE-5 Espacio público en relación con el total de espacio libre — PUNTOS 4.0 — BAJO MEDI ALTO
10.93 ha Espacio público es 50.04% del área libre 21.84 ha

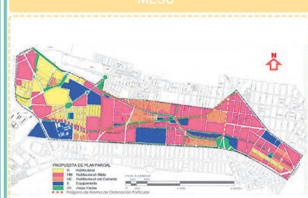
DFE-6 Relación de superficie construida de la intervención vs APD tota — PUNTOS 5.0 — BAJO MEDI ALTO
El Plan de Polanco abarca la totalidad del APD 100%

TOTAL PROMEDIOS DE PUNTOS 3.5

Físico - Espacial

CDMX - MÉXICO
Nuevo Polanco Proyecto de renovación y redensificación

MESO



Fuente: https://fidesrestelziquierdapcf.wordpress.com/wp-content/uploads/2016/02/maestria-en-desarrollo-urbano-polanco.pdf Pag 51-52

DFE-7 Diversidad de usos (Proximidad) — PUNTOS 3.9 — BAJO MEDI ALTO
Usos como Habitacional, Habitacional con Servicios, Habitacional Mixto, Comercio, culturales, industria, etc. Es deficiente en la presencia de VIS

DFE-8 Calidad del S. de Espacio Público (Intensidad, confort y placer, Funcionalidad, permeabilidad, legibilidad, belleza, armonía visual, etc.) — PUNTOS 3.0 — BAJO MEDI ALTO
Funcionalidad hacia un espacio público ambientalmente sustentable

DFE-9 Superficie destinada a la movilidad peatonal — PUNTOS 3.5 — BAJO MEDI ALTO
EP + vías 42.74%. área movilidad peatonal de 149.23. ha

DFE-10 Superficie destinada a la movilidad ciclista — PUNTOS 5.0 — BAJO MEDI ALTO
Aproximadamente al 18.25% que equivalen a 63.69 ha.

DFE-11 Superficie destinada a la movilidad vehicular - Transporte público — PUNTOS 3.5 — BAJO MEDI ALTO
Transporte Público corresponde aproximadamente al 25% +Metro

DFE-12 Superficie destinada a la movilidad vehicular - Transporte privado — PUNTOS 3.0 — BAJO MEDI ALTO
Transporte Privado corresponde aproximadamente al 40%

TOTAL PROMEDIOS DE PUNTOS 3.6

Físico - Espacial

CDMX - MÉXICO
Nuevo Polanco Proyecto de renovación y redensificación

MICRO

DFE-13 Accesibilidad universal del espacio público — PUNTOS 4.0 — BAJO MEDI ALTO
Incorpora acciones de mejoramiento urbano para que lleven a cabo tanto las autoridades como los particulares

DFE-14 Calidad de la Vivienda — PUNTOS 5.0 — BAJO MEDI ALTO
Nuevas edificaciones, la mayoría de las viviendas cumple con las características de la vivienda

DFE-15 Diversidad tipológica de las edificaciones — PUNTOS 5.0 — BAJO MEDI ALTO
Presenta más de 5 tipologías de edificaciones para los usós del suelo.

DFE-16 Diversidad de la oferta de Vivienda — PUNTOS 2.0 — BAJO MEDI ALTO
Solo presenta oferta de vivienda a las tipologías de ingresos medios y altos.

DFE-17 Preservación del Patrimonio Construido — PUNTOS 3.5 — BAJO MEDI ALTO
Originalmente para Polanco se propone la gestión y protección de usos de todo el patrimonio según de los inmuebles catalogados, sin embargo, para Nuevo Polanco no se aplica sino que se demuelen las casas existentes.

Fuente: https://www.google.es/maps/place/Nuevo+Polanco,+Ciudad+de+México,+CDMX,+México/ https://fidesrestelziquierdapcf.wordpress.com/wp-content/uploads/2016/02/maestria-en-desarrollo-urbano-polanco.pdf Pag 64

TOTAL PROMEDIOS DE PUNTOS 3.9

Socio - Económica

CDMX - MÉXICO
Nuevo Polanco Proyecto de renovación y redensificación

MACRO

Tomado de: Nuevo Polanco: Análisis de renovación urbana, Gabriela González Zúñiga; Jocelyn Domna Mendoza Hernández, Enero 2021, Pag19

Tomado de: Google earth , Imagenes street view, areas de redensificación

DSE-1 Densidad poblacional - Apuesta por la ciudad compacta vs ciudad dispersa (densidad) - Relación de la densidad poblacional de la ciudad vs la de la pieza de ciudad — PUNTOS 3.5 — BAJO MEDI ALTO
. Nuevo Polanco propone una redensificación muy significativa respecto a la situación inicial, de manera que, aunque no se define una densidad única porque varía de un predio a otro, se estima en promedio una densidad media de 250 viv. / hect.

DSE-2 Mitigación de la gentrificación (% de habitantes iniciales que perduraron) — PUNTOS 2.0 — BAJO MEDI ALTO
Presenta competencia ente la actividad habitacional y la económica, debido a que en ciertas zonas una actividad desplaza a la otra. Un problema significativo es la alta gentrificación

DSE-3 Mercado (Oferta - demanda). — PUNTOS 2.0 — BAJO MEDI ALTO
La intervención se entiende como integral en tanto regula la oferta y demanda de vivienda evitando la gentrificación y atrayendo nueva población, incluyendo vivienda social
De los 32 desarrollos identificados en la zona de Polanco, no estuvieron orientados a brindar a las personas de escasos recursos vivienda accesible.

TOTAL PROMEDIOS DE PUNTOS 2.5

Socio - Económica

CDMX - MÉXICO
Nuevo Polanco Proyecto de renovación y redensificación

MESO

Tomado de: Google earth , Imagenes street view, paisaje comercial

DSE-4 Valor del suelo — PUNTOS 3.9 — BAJO MEDI ALTO
Frente al Bosque de Chapultepec, con valor por encima del promedio, zonas a la Calz. General Mariano Escobedo a menor precio. En Nuevo Polanco el costo del suelo se dispró de manera incluso desproporsionada

DSE-5 Número de nuevas empresas o negocios — PUNTOS 5.0 — BAJO MEDI ALTO
Se construyetrón centros comerciales y se fortalecieron los corredores viales comerciales.

DSE-6 Percepción de seguridad — PUNTOS 3.9 — BAJO MEDI ALTO
Los residentes y peatones consideran que la zona es relativamente segura, pero en general la zona de Miguel Hidalgo tiene una percepcion de inseguridad del 36.0

MICRO

Tomado de: Google earth , Imagenes street view, comercio informal

DSE-7 Participación ciudadana - Implementación de propuestas ciudadanas — PUNTOS 3.0 — BAJO MEDI ALTO
En teoria, se llevaron acabo Talleres de Participación Ciudadana y Consultas Públicas para consegur la aprobación mayoritaria de vecinos y habitantes de la zona, sin embargo, se documentan numerosos reclamos ciudadanos.

DSE-8 Índice de cohesión social — PUNTOS 5.0 — BAJO MEDI ALTO
En principio, en Polanco se procuró preservar el tejido social existente, sin embargo, en Nuevo Polanco la sustitución de un tejido barrial de caracter más bien vecinal por un tejido de complejos cerrados de viviendas no favorece la cohesión social entre los nuevos habitantes

TOTAL PROMEDIOS DE PUNTOS 4.1

RÍO DE JANEIRO - BRASIL

Datos Contextuales de la ciudad- RÍO DE

País: Brasil

Ciudad: Río de Janeiro

DC1 Fundación
1502 (Precabralina)
1565 (Colonial)

DC2 Ranking por tamaño
23

DC3 Categoría política
Río de Janeiro, fundida como São Sebastião do Rio de Janeiro, es una ciudad, municipio brasileño y Capital del estado homónimo.

DC4 - DC5 -DC6 Población
Población Urbana hasta 2022
6,211,223 habitantes
Población Metropolitana hasta 2022
12,053,111 habitantes
Población Metropolitana hasta 2024
11,210,615 habitantes

DC7 Tasa de crecimiento
0.46%

DC8 Superficie km2
1.200,330 km2

DC9 Densidad
5.174 hab/km2

DC10 Condición geográfica
Ciudad costera atlántica, ubicada en el sureste de Brasil

DC11 Altura
0 - 380 m.s.n.m

DC12 Clima
Tropical atlántico, caracterizado por ser cálido, húmedo y lluvioso durante la mayor parte del año.

DC13 Temperatura
Mínima: Julio 20 °c
Máxima: Febrero 30°c

DC14 - DC15 susceptible de "R"
Área definida como susceptible de Regenerar, Revitalizar, Renovar
Área 19.68 km2
0.002 %

DC16 PIB - PPA
Producto Interno Bruto
28296$ USD / per capita
Paridad de Poder Adquisitivo
22434 (2020) - 45 de 301

DC17 Índice de Desarrollo Humano - IDH
0,760 (Alto, 2022)

DC18 Ranking de biodiversidad mundial
N°1

Datos Contextuales Específicos

RÍO DE JANERIO - BRASIL
Porto Maravilla Gamboa Operación Urbana

Porto Maravilla Gamboa Operación Urbana

DCE-1 Localización Específica
Ubicada en zona de Puerto y cerca de la Estación de trenes y la zona Centro de RJ.

DCE-3 Vocación de la pieza de ciudad
Área urbana multifuncional que combina usos culturales, turísticos, empresariales, residenciales y, en menor medida, actividades portuarias modernizadas.

DCE-2 Vocación original de la pieza de ciudad
Estratificación social del espacio: mientras las élites ocupaban las zonas altas y salubres de la ciudad, la zona portuaria concentraba viviendas obreras precarias.

Figura 2
Fonte: Prefeitura do Rio de Janeiro.

Tomado de: https://apublica.org/2016/08/a-outra-historia-do-porto-maravilha

Tomado de: https://www.anparq.org.br/dvd-enanparq/simposios/129/129-642-1-SP.pdf , Pág 11

DCE-4 Año de gestión
Fase preparatoria (2001-2009)
Formalización y estructuración (2009-2011)

DCE-5 Población actual
22.000 hab

DCE-6 Estado de la intervención
El proyecto Porto Maravilha se encuentra actualmente en un estado de implementación intermedio, con avances significativos pero desiguales en sus diferentes componentes y áreas geográficas.

DCE-7 Área de la intervención
5,0 km2

Político - Normativa

RÍO DE JANERIO - BRASIL
Porto Maravilla Gamboa Operación Urbana

MACRO

DPN-1 Política marco (Territorio) — PUNTOS 4.0

DPN-2 Tipología de pieza de ciudad - definición normativa — PUNTOS 4.5

Denominación y año de la Política de Ordenamiento del Territorial que lo enmarcó: Nacional: Estatuto de la Ciudad (Ley Federal Nº 10.257/2001), que regula Operaciones Urbanas Consorciadas (OUC). Metropolitano: Plan Metropolitano de RJ.

Definición de la tipología de APDI de acuerdo a los planes de ordenamiento del territorio: Caso significativo de hibridación conceptual y jurídica: combina categorías de la legislación urbanística brasileña con influencias internacionales adaptadas al contexto local.

MESO

DPN -3 Tratamiento definido — PUNTOS 4.5

DPN -4 Política específica APD o Instrumentos de gestión APD — PUNTOS 5.0

Tratamiento definido en los planes de tratamiento del territorio para intervenir el APDI en atención a su estado degradación: Tratamiento urbanístico de "Renovación urbana integral con preservación selectiva del patrimonio histórico" de enfoque mixto con diversas modalidades de intervención - concilia renovación, recualificación y preservación.

Instrumento normativo específico empleado en la intervención: Se implementa un sofisticado sistema de instrumentos de gestión y financiamiento – caso innovador y complejo de asociación público-privada para la regeneración urbana en LA.

Tomado de https://www.inteligenciaurbana.org/2021/05/porto-maravilha.html

MICRO

DPN -5 Modelo de gestión y gobernanza — PUNTOS 3.5 — BAJO MEDI ALTO

DPN -6 Participación ciudadana — PUNTOS 1.5 — BAJO MEDI ALTO

El modelo de gestión y gobernanza se considera paradigmático de articulación entre actores públicos y privados en la transformación de áreas urbanas estratégicas. Se caracteriza por su complejidad institucional, su enfoque empresarial y su carácter parcialmente experimental en el contexto brasileño, configurando una estructura multinivel con complementariedades, pero también tensiones entre diferentes lógicas de actuación

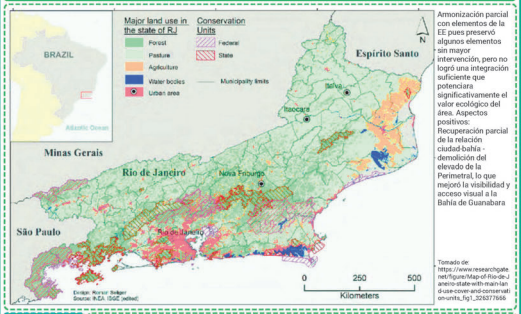
El proceso de participación ciudadana presenta deficiencias significativas, pues, aunque formalmente se estableció el Foro Comunitario del Puerto, se evidencia una baja incidencia real de la ciudadanía en las decisiones estructurantes del proyecto. Comunidades tradicionales del área (morros da Providência, Conceição, Pinto y Livramento), han denunciado procesos de exclusión en la toma de decisiones sobre intervenciones que afectaron directamente sus territorios.

PROMEDIOS DE 3.8

Medio - Ambiental

RÍO DE JANERIO - BRASIL
Porto Maravilla Gamboa Operación Urbana

MACRO



Amonización parcial con elementos de la EE pues preservó algunos elementos sin mayor intervención, pero no logró una integración suficiente que potenciara significativamente el valor ecológico del área. Aspectos positivos: Recuperación parcial de la relación ciudad-bahía - demolición del elevado de la Perimetral, lo que mejoró la visibilidad y acceso visual a la Bahía de Guanabara

Tomado de: https://www.researchgate.net/figure/Maps-of-Rio-de-Janeiro-state-with-main-land-use-cover-and-conservation-units_fig1_269277866

DMA-1 Puesta en valor de elementos de la EE a nivel urbano — BAJO MEDI ALTO — PUNTOS 3.0

DMA-2 Proximidad con Estructura Ecológica Urbana — BAJO MEDI ALTO — PUNTOS 3.8

PROMEDIOS DE 3.8

Medio - Ambiental

RÍO DE JANERIO - BRASIL
Porto Maravilla Gamboa Operación Urbana

MESO

Figura 4 Figura No Subsistema da ZEIS Porto Maravilha paralelos de utilização de CEPAC

convenciones
Áreas Verdes

Tomado de: https://www.inteligenciaurbana.org/2021/05/porto-maravilha.html

Tomado de: Google earth

DMA-3 Puesta en valor de elem. de la EE a nivel barrial — PUNTOS 2.0
Deficiencias significativas en la puesta en valor de elementos de la EE local pues no logró armonizarse adecuadamente
BAJO MEDI ALTO

DMA-4 Aporte a la restauración ecológica (Aten. C. climático/renaturalización) — PUNTOS 2.0
Aporte débil a la restauración ecológica y a la mitigación del cambio climático, pues no incorporó mayores estrategias
BAJO MEDI ALTO

DMA-5 Área Verde por habitante - AVUpc - — PUNTOS 2.0
El indicador de (AVUpc) presenta aproximadamente 3,2 m²/habitante de área verde urbana
BAJO MEDI ALTO

DMA-6 Árboles por habitante — PUNTOS 2.0
Se calcula un total de 0,15 árboles por habitante, es decir casi 1 árbol por cada 6 habitantes.
BAJO MEDI ALTO

DMA-7 Calidad del aire — PUNTOS 3.5
Oscilan entre 12-20 µg/m³ según los registros en las estaciones de monitoreo próximas al área.
BAJO MEDI ALTO

DMA-8 Proximidad con Estructura Ecológica barriales — PUNTOS 2.5
La mayoría de las áreas habitadas dentro del perímetro de intervención se encuentran a más de 1 km o 10min.
BAJO MEDI ALTO

TOTAL PROMEDIOS DE 2.3

Medio - Ambiental

RÍO DE JANERIO - BRASIL
Porto Maravilla Gamboa Operación Urbana

MICRO

Tomado de: Google Earth , canal Av Francisco Bicalho

Tomado de: Google Earth , Praça de la República (Al límite Costado sur de intervención Porto maravilla)

Tomado de: Google Earth , Mosteiro de Sao Bento

DMA-9 Propicia uso de energías BA - Incorporación de energías renovables — PUNTOS 2.5
Presenta insuficiencia deficiencias significativas en la implementación de energías limpias/BA.
BAJO MEDI ALTO

DMA-10 Conectividad de áreas verdes — PUNTOS 2.5
No se evidencia la implementación de corredores ecológicos claramente definidos que los articulen en el contexto de la intervención urbana
BAJO MEDI ALTO

DMA-11 Aporte al metabolismo urbano mediante la inclusión de agricultura urbana y terrazas verdes — PUNTOS 1.0
No incorporó realmente elementos de agricultura urbana ni terrazas verdes
BAJO MEDI ALTO

DMA-12 Diversidad de especies de individuos arbóreos y vegetación — PUNTOS 3.5
No incorporó de manera significativa sistemas de gestión y ahorro de agua
BAJO MEDI ALTO

DMA-13 Inclusión de sistemas de gestión y ahorro de agua — PUNTOS 2.5
No incorporó de manera significativa sistemas de gestión y ahorro de agua
BAJO MEDI ALTO

TOTAL PROMEDIOS DE 2.5

Físico - Espacial

RÍO DE JANERIO - BRASIL
Porto Maravilla Gamboa Operación Urbana

MACRO

Fuente: Elaboración propia a partir de fotografías de Google Maps y de información SIG https://www.rj.org.br/storio/rio/mapas-metro.com/mapas/Rio%20de%20Janeiro/mapa-metro-rio-janeiro.jpg

DFE-1 Integración con S. de Movilidad de la ciudad (Proximidad) — PUNTOS 4.5
El sistema VLT que conecta la zona portuaria con el centro de la ciudad y con estaciones de metro, tren y autobús
BAJO MEDI ALTO

DFE-2 Integración con el sistema de equipamientos urbanos — PUNTOS 3.8
Nuevos equipamientos urbanos que complementaron la oferta existente,
BAJO MEDI ALTO

DFE-3 Aporte a la oferta de Vivienda Social — PUNTOS 2.5
El proyecto Porto Maravilha presentó un déficit significativo en la oferta de vivienda social.
BAJO MEDI ALTO

DFE-4 Cantidad de Espacio Público por habitante (m2 / Habitante) — PUNTOS 3.8
Paso de aproximadamente 2.8 m²/hab a 7.2 m²/hab.
BAJO MEDI ALTO

DFE-5 Espacio público en relación con el total de espacio libre — PUNTOS 2.5
Aprox. el 28% del espacio libre total corresponde a espacio público accesible
BAJO MEDI ALTO

DFE-6 Relación de superficie (verdes) de la intervención vs APD tota — PUNTOS 4.5
Superficie de aprox de 500 ha, más del 80% del área portuaria degradada.
BAJO MEDI ALTO

TOTAL PROMEDIOS DE PUNTOS 3.6

Físico - Espacial

RÍO DE JANERIO - BRASIL
Porto Maravilla Gamboa Operación Urbana

MESO

Fuente: Elaboración propia a partir de fotografías de Google Maps y de información SIG

Mapa de las nuevas vías de circulación

Tomado de: https://imaginariodejaneiro.com/porto-maravilha-el-proyecto-que-transformo-rio

DFE-7 Diversidad de usos (Proximidad) — PUNTOS 3.9
Uso mixto del suelo, con aproximadamente un 60-65% de las tipologías de usos previstas
BAJO MEDI ALTO

DFE-8 Calidad del S. de Espacio Público — PUNTOS 4.0
Aproximadamente con el 65-70% de los criterios de calidad establecidos
BAJO MEDI ALTO

DFE-9 Superficie destinada a la movilidad peatonal — PUNTOS 4.5
Aprox. el 53% del área destinada a espacios públicos al peaton
BAJO MEDI ALTO

DFE-10 Superficie destinada a la movilidad ciclista — PUNTOS 4.0
17 km de ciclovías, representan alrededor del 7% del área de EP
BAJO MEDI ALTO

DFE-11 Superficie destinada a la movilidad vehicular - Transporte público — PUNTOS 5.0
65% del área destinada a vías está diseñada para priorizar el Trans. publ.
BAJO MEDI ALTO

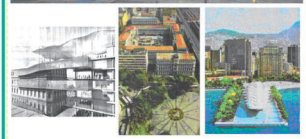
DFE-12 Superficie destinada a la movilidad vehicular - Transporte privado — PUNTOS 5.0
25%, Demolición del elevado de la perimetral y la construcción de túneles
BAJO MEDI ALTO

TOTAL PROMEDIOS DE PUNTOS 4.4

Físico - Espacial

RÍO DE JANERIO - BRASIL
Porto Maravilla Gamboa Operación Urbana

MICRO



Fuente: https://revistas.unal.edu.co/index.php/bitacora/article/view/18892/19783 Pg 49-51

DFE-13 Accesibilidad universal del espacio público — PUNTOS 4.5
90% del espacio público creado o renovado en el proyecto Porto Maravilha
BAJO MEDI ALTO

DFE-14 Calidad de la Vivienda — PUNTOS 3.9
Cumplen con aproximadamente el 80% de los criterios de habitabilidad según los estándares de UN-Habitat
BAJO MEDI ALTO

DFE-15 Diversidad tipológica de las edificaciones — PUNTOS 4.0
Presenta 4 tipologías principales de edificaciones
BAJO MEDI ALTO

DFE-16 Diversidad de la oferta de vivienda — PUNTOS 2.5
2-3 tipologías por ingresos económicos, en especial medio-alto
BAJO MEDI ALTO

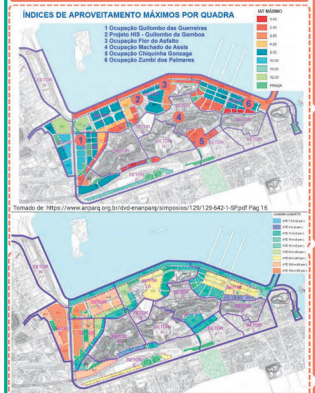
DFE-17 Preservación del Patrimonio Construido — PUNTOS 4.5
Preserva aproximadamente el 90% del patrimonio construido
BAJO MEDI ALTO

TOTAL PROMEDIOS DE PUNTOS 3.9

Socio - Económica

RÍO DE JANERIO - BRASIL
Porto Maravilla Gamboa Operación Urbana

MACRO



Tomado de: https://www.anparq.org.br/dvd-enanparq/simposios/129/129-642-1-SP.pdf Pág 16

Tomado de: https://es.wikipedia.org/wiki/Archivo:Porto_Maravilha_-_Rio_de_Janeiro_-_Brasil_-_Mapa_de_Zoneamento_-_Edifica%C3%A7%C3%A3o_-_Gabarito_de_altura_-_Mapa_1.jpg

DSE-1 Densidad poblacional - Apuesta por la ciudad compacta vs ciudad dispersa (densidad) - Relación de la densidad poblacional de la ciudad vs la de la pieza de ciudad — PUNTOS 3.8
La zona portuaria tenía una densidad aproximada de 40 hab/ha antes de que después de la operación urbana aumentó a alrededor de 90-100 hab/ha, acercándose a la densidad del resto del centro de RJ (120 hab/ha)
BAJO MEDI ALTO

DSE-2 Mitigación de la gentrificación (% de habitantes iniciales que perduraron) — PUNTOS 2.5
Se estima que solo el 45% de los habitantes originales permanecieron en el área después de la intervención.
BAJO MEDI ALTO

DSE-3 Mercado (Oferta - demanda). — PUNTOS 2.5
La intervención se entiende como integral en tanto regula la oferta y demanda de vivienda evitando la gentrificación y atrayendo nueva población, incluyendo vivienda social
La dinámica del mercado inmobiliario ha estado principalmente regulada por el libre mercado, con una limitada intervención del gobierno local para garantizar la inclusión social.
BAJO MEDI ALTO

TOTAL PROMEDIOS DE PUNTOS 2.9

Socio - Económica

RÍO DE JANERIO - BRASIL
Porto Maravilla Gamboa Operación Urbana

MESO

Tomado de: https://use.metropolis.org/case-studies/porto-maravilha-urban-operation

Tomado de: https://www.engecorps.com/roads-and-urban-roads-ing/maravilha-port

MICRO

Tomado de: Google Earth

DSE-4 Valor del suelo — PUNTOS 1.0
Incrementó entre un 300% y 400% desde el inicio de la operación urbana hasta 2022, superando ampliamente el incremento del tejido urbano contiguo (que experimentó alzas del 50-80% en el mismo período
BAJO MEDI ALTO

DSE-5 Número de nuevas empresas o negocios — PUNTOS 3.8
El proyecto Porto Maravilha generó un incremento del 25% en el número de negocios en comparación con el tejido urbano contiguo
BAJO MEDI ALTO

DSE-6 Percepción de seguridad — PUNTOS 3.9
Las estadísticas de criminalidad muestran una disminución del 40% en delitos contra la propiedad y del 36% en delitos violentos desde 2011 hasta 2022
BAJO MEDI ALTO

DSE-7 Participación ciudadana - Implementación de propuestas ciudadanas — PUNTOS 2.0
La implementación de propuestas ciudadanas ha sido limitada pues, aunque se establecieron mecanismos formales como el Consejo Consultivo del Porto Maravilha, la mayoría de las decisiones estructurales ya estaban definidas antes de las consultas públicas.
BAJO MEDI ALTO

DSE-8 Índice de cohesión social — PUNTOS 2.0
Ha mostrado serias deficiencias en la promoción de la cohesión social entre los diferentes grupos socioeconómicos que habitan o frecuentan el área.
BAJO MEDI ALTO

TOTAL PROMEDIOS DE PUNTOS 2.5

LIMA - PERÚ

Datos Contextuales de la ciudad- LIMA

Pais: Perú

Ciudad: Lima

DC1 Fundación
1.569 (Precolonial I. Inca)
1.535 (Colonial)

DC2 Ranking por tamaño
29

DC3 Categoría política
Capital del país y Estado Unitario y Descentralizado

DC4 - DC5 -DC6 Población
Población Urbana hasta 2022
9.191.700 habitantes
Población Metropolitana hasta 2022
10.044.141 habitantes
Población Metropolitana hasta 2024
10.432.193 habitantes

DC7 Tasa de crecimiento
4.1%

DC8 Superficie km2
2.819 km2

DC9 Densidad
3.697 hab/km2

DC10 Condición geográfica
Centro del territorio nacional. Vertiente Occidental de los andes peruanos. Interandinas y del litoral.

DC11 Altura
0 - 860 m.s.n.m

DC12 Clima
Árido y semicálido - húmedo

DC13 Temperatura
Mínima: Junio - Noviembre 13 - 17°c
Máxima: Diciembre - Mayo 27.87 °c - 28°c

DC14 - DC15 susceptible de "R"
Área definida como susceptible de Regenerar, Revitalizar, Renovar
Área 14.1 km2
0.5 %

DC16 PIB - PPA
Producto Interno Bruto
130.538 USD / per capita
Paridad de Poder Adquisitivo
15.405 (2020) - 99 de 301

DC17 Índice de Desarrollo Humano - IDH
0,762 (Alto, 2022)

DC18 Ranking de biodiversidad mundial
N°5

Datos Contextuales Específicos

LIMA - PERÚ
Conjunto de Vivienda La Muralla

Conjunto de Vivienda La Muralla

DCE-1 Localización Específica
Cruce de Jr Ancash con Jr. Lampa , en el distrito de Cercado de Lima , Centro Histrico de Lima.

Distrito cercado de Lima | Conj. Viv. La Muralla

DCE-2 Vocación original de la pieza de ciudad
Originalmente uso residencial . Predios aledaños: (Casa Bodega y cuadra, casa balcon eclectico, casa Mendoza, casa 13 puertas, parque La Muralla).

Tomado de: https://lima2000.com/mapas-historicos

DCE-3 Vocación de la pieza de ciudad
Uso actual residencial y comercial multifamiliar, 71 viviendas (vivienda productiva) y equipamiento comercial (Restaurante)

Tomado de: https://habitar-arq.blogspot.com/2015/05/lineamientos-y-proyectos-estrategicos.html

DCE-4 Año de gestión
Se inicia como Proyecto de renovación urbana de la manzana "Rastro de San Francisco", propuesta por la Municipalidad de Lima 2003

DCE-5 Población actual
Se considera que los habitantes estan en 355 teniendo en cuenta que cuenta con 71 unidades residenciales que pueden estar ocupadas en promedio por 5 habitantes por unidad. Ya que las unidades cuentan con entre 3 y 5 habitaciones.

DCE-6 Estado de la intervención
Se inagura el 17 de enero 2008 con el nombre del Conjunto Habitacional La Muralla, llamada así por su cercanía al Parque La Muralla

DCE-7 Área de la intervención
0,63 km2

Político - Normativa

LIMA - PERÚ
Conjunto de Vivienda La Muralla

MACRO

DPN-1 Política marco (Territorio) — PUNTOS 3.9

DPN-2 Tipología de pieza de ciudad - definición normativa — PUNTOS 4.5

Denominación y año de la Política de Ordenamiento del Territorial que lo enmarcó: Cuenta con el Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima al 2040 (Municipalidad Metropolitana de Lima, 2021), en el cual se refieren de manera explícita que apunte a la sostenibilidad, integralidad y resiliencia y refiera la RU

Definición de la tipología de APDI de acuerdo a los planes de ordenamiento del territorio: La división político administrativa de LMA se estructura en dos niveles principales, por un lado, Lima Metropolitana que es la entidad mayor y abarca la ciudad de Lima en su totalidad.

MESO

DPN-3 Tratamiento definido — PUNTOS 5.0

DPN-4 Política específica APD o Instrumentos de gestión APD — PUNTOS 4.5

Tratamiento definido en los planes de tratamiento del territorio para intervenir el APDI en atención a su estado degradación: Intervención sobre inmuebles de propiedad Municipal declarados como Micro Zonas de Tratamiento con fines de renovación Urbana mediante D.A. Nº 161 del 28.09.03. Programa Municipal de Renovación Urbana

Instrumento normativo específico empleado en la intervención: Ley N° 27.972/2003, Ley de las Municipalidades, ARTÍCULO 73. MATERIAS DE COMPETENCIA MUNICIPAL , 1.6. Renovación urbana - establecia mecanismos para la gestión municipal, incluyendo la promoción de programas de desturgurización y renovación urbana. Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aprobado mediante Decreto Supremo Nº 027-2003-VIVIENDA

Tomado de: https://andina.pe/agencia/noticia-municipalidad-lima-inicia-trabajos-para-renovacion-urbana-parque-la-muralla-803629.aspx

MICRO

DPN-5 Modelo de gestión y gobernanza — PUNTOS 4.5 — BAJO MEDI ALTO

DPN-6 Participación ciudadana — PUNTOS 4.5 — BAJO MEDI ALTO

Respaldados por la ley organica de la Municipalidad , se realizo el seguimiento y adquisición de predios , para la ejecución del proyecto. Ofrece una gestión desde alianzas público privadas (en particular con los vecinos en este caso) en las que lidera el gobierno local - clara y eficiente regulación.

Se realizo un censo poblacional de los predios a intervenir , otorgando un puntaje segun antiguedad y nivel de probreza; asi se realizarón acuerdos con los moradores con mayor puntaje, donde se capacito a los moradores en construcción con el fin de emplearlos en la ejecución del proyecto y crear un compromiso y vinculo directo con el proyecto. Se eligieron 71 familias con la

Ley Orgánica de Municipalidades LEY N° 27972

PROMEDIOS DE 4.4

Medio - Ambiental

LIMA - PERÚ
Conjunto de Vivienda La Muralla

MACRO

Tomado de: https://www.researchgate.net/publication/359555824_Residencial-La-Muralla

Se realiza la recuperacion del Parque La Muralla el cual es de caracter Metropolitano. El proyecto se articula además con la posible intervención del Río Rimac.

DMA-1 Puesta en valor de elementos de la EE a nivel urbano — BAJO MEDI ALTO — PUNTOS 4.5

DMA-2 Proximidad con Estructura Ecológica Urbana — BAJO MEDI ALTO — PUNTOS 4.5

PROMEDIOS DE 4.5

Medio - Ambiental

LIMA - PERÚ
Conjunto de Vivienda La Muralla

MESO

Conjunto de vivienda La Muralla

Tomado de: Google Earth

Tomado de: Google Earth

Conjunto de vivienda La Muralla

DMA-3 Puesta en valor de elem. de la EE a nivel barrial — PUNTOS 4.5
A nivel barrial por su proximidad cuenta con el parque la Muralla y con el Malecón del Río Rimac
BAJO MEDI ALTO

DMA-4 Aporte a la restauración ecológica (Clima, Climatico/ mejoramiento del aire) — PUNTOS 4.5
Articulación con la recuperacion del parque La Muralla, lo que contribuye de manera importante al mejoramiento ecologico del entorno inmediato
BAJO MEDI ALTO

DMA-5 Área Verde por habitante - AVUpc — PUNTOS 1.0
Se calcula un área aproximada de 816 m² entre 355 habitantes para un total de 2.29m²/habitante
BAJO MEDI ALTO

DMA-6 Arboles por habitante — PUNTOS 2.0
Se calculan 18 arboles, lo que genera una indicador de 1 árbol por cada 20
BAJO MEDI ALTO

DMA-7 Calidad del aire — PUNTOS 1.0
Los indicadores en 2025 Estacion Santa Anita 182, se encuentran entre 41.30 µg/m³ y 131.92 µg/m³ PM2.5
BAJO MEDI ALTO

DMA-8 Proximidad con Estructura Ecológica barrriales — PUNTOS 4.5
El parque la Muralla y el futuro proyecto de Río Rimac se encuentran muy proximo al proyecto
BAJO MEDI ALTO

TOTAL PROMEDIOS DE 3.4

Medio - Ambiental

LIMA - PERÚ
Conjunto de Vivienda La Muralla

MICRO

Tomado de: https://www.serpar.gob.pe/noticias/parque-de-la-muralla
Tomado de: Malecón río Rimac, Google Earth

Tomado de: 377916711-Conjunto-Habitacional-y-Parque-LA-MURALLA.pdf

Tomado de: 377916711-Conjunto-Habitacional-y-Parque-LA-MURALLA.pdf

DMA-9 Propicia uso de energías BA - Incorporación de energías renovables — PUNTOS 1.0
No se encuentra registro de uso de fuentes renovables de energía
BAJO MEDI ALTO

DMA-10 Conectividad de áreas verdes — PUNTOS 1.0
No hay una conectividad directa entre el proyecto La Muralla y el parque La Muralla pese a su proximidad.
BAJO MEDI ALTO

DMA-11 Aporte al metabolismo urbano mediante la inclusión de agricultura urbana y terrazas verdes — PUNTOS 1.0
No hay registro de incorporación de huertas urbanas y/o terrazas verdes
BAJO MEDI ALTO

DMA-12 Diversidad de especies de individuos arbóreos y — PUNTOS 2.0
Segun el registro fotografico se manejan dos especies arboreas, una especie de jardineria y corbertura en cesped
BAJO MEDI ALTO

DMA-13 Inclusión de sistemas de gestión y ahorro de agua — PUNTOS 1.0
No hay registro de la implementación de sistema de recolleccion agua lluvia, gestion de aguas grises o tratamiento de aguas residuales
BAJO MEDI ALTO

TOTAL PROMEDIOS DE 1.2

Físico - Espacial

LIMA - PERÚ
Conjunto de Vivienda La Muralla

MACRO

Fuente: Elaboración propia a partir de fotografías de Google Maps y de información SIG

DFE-1 Integracion con S. de Movilidad de la ciudad (Proximidad) — PUNTOS 5.0
Entre el acceso al proyecto y la parada de autobus mas proxima (sobre Av. Abancay) hay una distancia de 450m (6 min caminando).
BAJO MEDI ALTO

DFE-2 Integración con el sistema de equipamientos urbanos — PUNTOS 5.0
La distancia a equipamientos de salud (Centro de salud) es de 600 m (8 min. caminando).
BAJO MEDI ALTO

DFE-3 Aporte a la oferta de Vivienda Social — PUNTOS 5.0
El 100% de las 71 unidades de vivienda fueron destinadas para los moradores de los predios existentes.
BAJO MEDI ALTO

DFE-4 Cantidad de Espacio Público por habitante (m2 / Habitante) — PUNTOS 2.5
Contempla 2,73m²/hab, 972 m² de espacio público entre 355 habitantes.
BAJO MEDI ALTO

DFE-5 Espacio público en relación con el total de espacio libre — PUNTOS 5.0
972m² de espacio público es 54% del área libre (1.788 m² aprox.
BAJO MEDI ALTO

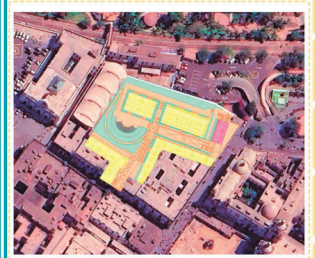
DFE-6 Relación de superficie ocupada de la intervención vs APD total — PUNTOS 5.0
77 predios son menos del 1 % de 1325 predios para R.Urbana.Sin embargo, dentro de esta manzana logra una recuperacion del 100 % del área degrad.
BAJO MEDI ALTO

TOTAL PROMEDIOS DE PUNTOS 4.5

Físico - Espacial

LIMA - PERÚ
Conjunto de Vivienda La Muralla

MESO



Fuente elaboracion propia sobre https://es.scribd.com/doc/223417597/Residencial-La-Muralla Pag 3

CONVENCIONES
VIVIENDA
COMERCIO
ZONA VERDE
ESPACIO PÚBLICO (PEATONAL)

DFE-7 Diversidad de usos (Proximidad) — PUNTOS 5.0
El proyecto contempla uso residencial y comercial (Restaurante),.
BAJO MEDI ALTO

DFE-8 Calidad del S. de Espacio Público — PUNTOS 3.5
Cuenta con areas de descanso y encuentro social. No juegos y deportes
BAJO MEDI ALTO

DFE-9 Superficie destinada a la movilidad peatonal — PUNTOS 5.0
Espacio público es de 972m² de la cual está destinada para el transito peatonal 682 m², 70%
BAJO MEDI ALTO

DFE-10 Superficie destinada a la movilidad ciclista — PUNTOS 1.0
Dentro del proyecto no hay areas destinadas a transito de bicicletas .
BAJO MEDI ALTO

DFE-11 Superficie destinada a la mov. vehicular - Trans. público — PUNTOS 5.0
No hay areas destinadas a transito de transporte público, sin embargo el entorno cuenta con una red suficiente
BAJO MEDI ALTO

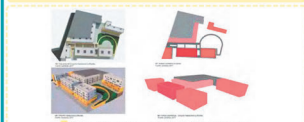
DFE-12 Superficie destinada a la mov. vehicular - Trans. privado — PUNTOS 4.0
No hay areas destinadas a transito de transporte privado, el casco histórico prioriza el uso para el peatón y restringe el vehiculo.
BAJO MEDI ALTO

TOTAL PROMEDIOS DE PUNTOS 3.9

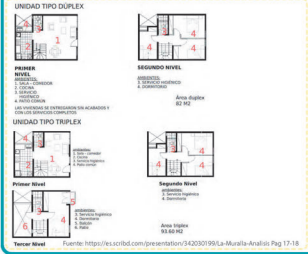
Físico - Espacial

LIMA - PERÚ
Conjunto de Vivienda La Muralla

MICRO



Fuente: https://es.scribd.com/document/358653452/Conjunto-Habitacional-La-Muralla Pag 13



Fuente: https://es.scribd.com/presentation/342030199/La-Muralla-Analisis Pag 17-18

DFE-13 Accesibilidad universal del espacio público — PUNTOS 2.0
Cuenta con una rampa que permite la accesibilidad universal del primer nivel con el segundo nivel, no asi con los demas niveles del proyecto.
BAJO MEDI ALTO

DFE-14 Calidad de la Vivienda — PUNTOS 4.0
Las dimensiones , acceso a servicios ,condiciones estructurales y habitabilidad estan garantizadas.
BAJO MEDI ALTO

DFE-15 Diversidad tipológica de las edificaciones — PUNTOS 4.0
Se incorporan dos tipologias (Doble cruja y cruja sencilla).
BAJO MEDI ALTO

DFE-16 Diversidad de la oferta de Vivienda — PUNTOS 2.0
Se encuentran dos tipologias de vivienda (Duplex y Triplex)
BAJO MEDI ALTO

DFE-17 Preservación del Patrimonio Construido — PUNTOS 4.5
Recuperado los frentes de la Casa Bodega y Cuadra, Casa del balcon Colectico, Casa Mendoza, Casa de las Trece Puertas, Casa del Rastro
BAJO MEDI ALTO

TOTAL PROMEDIOS DE PUNTOS 3.3

Socio - Económica

LIMA - PERÚ
Conjunto de Vivienda La Muralla

MACRO

Tomado de: https://habitar-arq.blogspot.com/2015/05/lineamientos-y-proyectos-estrategicos.html

Tomado de: https://redivivis.com/la-muralla

DSE-1 Densidad poblacional - Apuesta por la ciudad compacta vs ciudad dispersa (densidad) - Relación de la densidad poblacional de la ciudad vs la de la pieza de ciudad — PUNTOS 5.0
El proyecto contempla 355 habitantes en 6290,39 m² (56.438 h/km²) . Densidad de 188 Viv/Hect. Aumentando de manera considerable la densidad de población.
BAJO MEDI ALTO

DSE-2 Mitigación de la gentrificación (% de habitantes iniciales que perduraron) — PUNTOS 3.5
Se infiere que en el predio vivian aproximadamente 100 familias de la cuales se quedan en el proyecto 71 familias , el 70% de los habitantes originales, Mientras la población restante fue asignada a otros proyectos.
BAJO MEDI ALTO

DSE-3 Mercado (Oferta - demanda). — PUNTOS 5.0
La intervención se entiende como integral en tanto regula la oferta y demanda de vivienda evitando la gentrificación y atrayendo nueva población, incluyendo vivienda social
La asigancion de las unidades de vivienda fue totalmente controlada por la Municipalidad como vivienda social.
BAJO MEDI ALTO

TOTAL PROMEDIOS DE PUNTOS 4.5

Socio - Económica

LIMA - PERÚ
Conjunto de Vivienda La Muralla

MESO

Tomado de: https://es.wikipedia.org/wiki/Estación_de_Desamparados#/media/Archivo:Lima_gare.jpg

Tomado de: https://grupodar.pe/blog/razones-vivir-centro-historico

MICRO

Tomado de: Google Earth, Imagen restaurante que forma parte del proyecto La Muralla

Tomado de: https://es.scribd.com/document/509558824/Residencial-La-Muralla Pag 4

DSE-4 Valor del suelo — PUNTOS 5.0
El valor del suelo no se incremento de manera importante ya que el proyecto en su totalidad se maneja como vivienda social y accesible económicamente ($10.000 US por unidad de vivienda)
BAJO MEDI ALTO

DSE-5 Número de nuevas empresas o negocios — PUNTOS 4.0
El proyecto contempla tres locales comerciales nuevos que antes no existian.
BAJO MEDI ALTO

DSE-6 Percepción de seguridad — PUNTOS 5.0
Si bien la percepción de seguridad en Lima se encuentra que entre el 75.2% y 90% dicen sentirse inseguros, el proyecto contribuyo a de manera importante ya que antes de la intervencion era totalmagado como guarida de ladrones y foco de prostitución, despues de la intervencion esta percepción del entorno inmediato cambio.
BAJO MEDI ALTO

DSE-7 Participación ciudadana - Implementación de propuestas ciudadanas — PUNTOS 5.0
Los habitantes iniciales del predio participaron en su construcción, luego de una capacitacion, garantizando la participacion directa y la apropiacion del proyecto por parte de sus habitantes.
BAJO MEDI ALTO

DSE-8 Índice de cohesión social — PUNTOS 5.0
Las participación de los habitantes en su construcción genero la apropiacion directa hacia el proyecto.
BAJO MEDI ALTO

TOTAL PROMEDIOS DE PUNTOS 4.8

FORMULARIO 8

Informe de valoración de la tesis por cada evaluador externo

Thesis assessment report

Datos de la tesis y del doctorando / *PhD thesis data*	
Nombre y apellidos */ Surname and name*	Freddy Chacón Chacón
Título de la tesis / *Thesis title*	Peri-centralidades degradadas en megalópolis latinoamericanas. Oportunidades para la regeneración urbana integral
Programa de doctorado */ Doctoral Programme*	Sostenibilidad y Regeneración Urbana.

Datos del evaluador / *Thesis evaluator data*	
Nombre y apellidos / Surname and name	Eduardo Rojas
Universidad o Entidad *University or Institution*	Weitzman School of Design, University of Pennsylvania, Estados Unidos
Correo electrónico / *Email*	eduardorojasarq@gmail.com

	VALORACIÓN DE LA TESIS / THESIS ASSESSMENT			
	Muy Buena Very Good	Buena Good	Suficiente Adequate	Deficiente Poor
Originalidad / Interés en el tema Originality / Interest of the thesis topic	X			
Relevancia de los objetivos Relevance of objectives	X			
Marco teórico y Antecedentes Theoretical framework and background		X		
Metodología Methodology		X		
Relevancia de los resultados Relevance of results		X		
Discusión / Conclusiones Discussion / Conclusions			X	
Bibliografía, otras fuentes y recursos Bibliography, other sources and resources		X		
Aspectos formales Formal aspects		X		

INFORME RAZONADO DE LOS APARTADOS VALORADOS (Utilice la extensión que considere adecuada)

REASONED REPORT OF THE ASSESSED SECTIONS (Use the length you consider appropriate)

Originalidad / Interés en el tema **Originality / Interest of the thesis topic**
La temática de la tesis es muy pertinente. Como lo documenta el autor, en las megaciudades de América Latina (MGL-LA) existen amplias áreas peri centrales degradadas (APD) que requieren intervenciones que aborden el deterioro urbano y pongan estas áreas en usos urbanos necesarios en forma eficiente y equitativa.
Relevancia de los objetivos Relevance **of objectives**
La tesis plantea correctamente la necesidad de repensar la forma como se ha actuado en las MGL-LA con relación a esta problemática abogando por una mirada holística e integral mediante el uso de herramientas cualitativas y cuantitativas basada en el concepto de Regeneración Urbana Integral (RUI).
Marco teórico y Antecedentes **Theoretical framework and background**
La tesis avanza en la conceptualización de RUI formulando preguntas de investigación pertinentes y precisas. En su desarrollo el autor correctamente recurre a los diversos acuerdos internacionales, recomendaciones de entidades internacionales, académicos y profesionales destacados, para desarrollar una conceptualización del enfoque que puede ser un referente para instaurar prácticas de rehabilitación de APD en MGL-LA con mayores niveles de

integralidad.

Metodología
Methodology

La tesis hace un trabajo sistemático y detallado para identificar ideas fuerza, recomendaciones de diseño y parámetros de medición de buenas prácticas para evaluar la integralidad de las intervenciones de renovación urbana.
El autor aplica estos parámetros al análisis de casos de estudio localizados en MGL de América Latina: Ciudad de México (CDMX), Buenos Aires (CABA), Rio de Janeiro (RJ), Bogotá (BTA) y Lima (LMA) que son pertinentes para el objetivo de la tesis por ser proyectos ya ejecutados o en estados avanzados de ejecución. Por esta razón son relevantes para validar una metodología analítica que busca identificar factores que contribuyen a lograr intervenciones de renovación urbana integradas.

Relevancia de los resultados
Relevance of results

La tesis hace un análisis creativo de las prácticas actuales de Regeneración Urbana y aporta un marco analítico comprehensivo para identificar y diseñar intervenciones integradas en el futuro. El uso del marco analítico para revisar proyectos de RU en LAC muestra su utilidad y permite detectar que en la mayoría de los casos las deficiencias de integralidad se centran en los temas socioeconómicos (equidad y gentrificación) y ambientales (sostenibilidad). La metodología propuesta por el autor—y su validación a través de su uso en el análisis de proyectos ejecutados en LAC—aporta un marco conceptual y una compilación amplia de estándares que ayudarían a futuros diseñadores de proyectos de RU a alcanzar la meta de integralidad definida por el concepto de RUI.

Discusión / Conclusiones
Discussion / Conclusions

El trabajo sistemático y detallado del autor identifica ideas fuerza, recomendaciones de diseño y parámetros de medición de buenas prácticas para orientar y evaluar la integralidad de las intervenciones de renovación urbana en LAC. Asimismo, propone complementar los análisis FODA tradicionales de la planificación estratégica con estudios detallados de las interrelaciones entre factores: FO fortalezas-oportunidades, DO debilidades-oportunidades, FA fortalezas-amenazas, DA debilidades-amenazas. Estos análisis ayudan a detectar interacciones entre factores y son de gran valor orientador en el diseño y ejecución de nuevos proyectos de RU para alcanzar le integralidad buscada y convertirse en proyectos integrados (RUI).

Bibliografía, otras fuentes y recursos
Bibliography, other sources and resources

El documento es exhaustivo en su cobertura de los temas analizados, está debidamente respaldado por citas bibliográficas y extensivas tablas analíticas.

Aspectos formales
Formal aspects

Como todo texto extenso se beneficiará de una revisión de estilo para reducir las redundancias argumentales, y resolver pequeños errores de redacción. El texto hace use extensivo de abreviaturas y acrónimos sin embargo no todos están en la lista incluida en el documento. Es necesario completarla.

Valoración global
Global assessment

La tesis analizada hace un análisis creativo de las prácticas actuales de Regeneración Urbana y aporta un marco analítico comprehensivo para identificar y diseñar intervenciones integradas en el futuro. El uso del marco analítico para evaluar proyectos de RU en LAC muestra su utilidad y permite detectar que en la mayoría de los casos las deficiencias de integralidad se centran en los temas socioeconómicos (equidad y gentrificación) y ambientales (sostenibilidad). La metodología propuesta por el autor—y su validación a través de su uso en el análisis de proyectos ejecutados en LAC—aporta un marco conceptual y una compilación amplia de estándares que ayudarían a futuros diseñadore de proyecto de RU a alcanzar la meta de integralidad definida por el concepto de RUI.

¿Considera usted que esta tesis doctoral es apta para su defensa pública?
Do you consider that this doctoral thesis is suitable for its public defence?

FORMULARIO 8

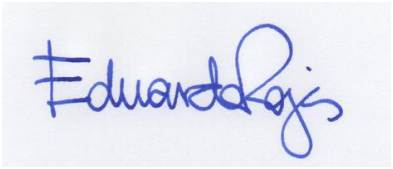
Informe de valoración de la tesis por cada evaluador externo

Thesis assessment report

	Sí, en su estado actual / Yes, as submitted
X	Sí, después de algunos cambios menores (Incluya todos los cambios o enmiendas que usted considera esenciales para proceder a la defensa de la tesis. Utilice el espacio que considere oportuno). Yes, after minor review (Please include all changes that you consider indispensable. Please use the length you consider appropriate). Mi principal sugerencia es que el autor destaque la contribución original en su tesis. Esto es, presente el marco analítico que le permite identificar temáticas y parámetros de éxito para proyectos de RUI en forma independiente de los casos de estudio. Así, la tesis gana en relevancia proyectual al proponer un esquema operacional para el diseño y ejecución de proyectos de renovación urbana integral (RUI) que fue validado por su aplicación a casos de estudio en LAC. De esta manera la tesis adquiere relevancia para el diseño proyectos de RUI y no solo es un estudio de casos "ex post" que detecta falencias. Esto debería reflejarse en las conclusiones de la tesis. Las actuales están aún muy dominadas por la visión de evaluación "ex post" del capítulo 4.
	Solo después de modificaciones importantes (Incluya todos los cambios o enmiendas que usted considera esenciales para proceder a la defensa de la tesis. Utilice el espacio que considere oportuno). Only after major review (Please include all changes that you consider indispensable. Please use the length you consider appropriate).
	No

En caso de que la tesis requiera modificaciones importantes, ¿estaría dispuesto a revisarla de nuevo una vez las modificaciones hayan sido abordadas por el doctorando? If the thesis requires major review, would you be willing to review it again once the modifications have been addressed by the doctoral student?	
X	SI / YES
	NO

Fecha y firma / Date and signature



Washington DC 4 de agosto de 2025

---

1 Firma electrónica: Todos los firmantes deberán utilizar un sistema de firma electrónica válido según la normativa de administración electrónica de la UPM.

2 Información sobre protección de datos de carácter personal: Conforme a lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679, le informamos que sus datos personales serán tratados por la UPM con la finalidad de gestionar la formación académica e investigadora de sus estudiantes. Si desea más información puede contactar con proteccion.datos@upm.es. Podrá ejercer sus derechos sobre tratamiento de datos de carácter personal, en los términos establecidos por la normativa vigente, presentando la correspondiente solicitud en Sede Electrónica de la UPM: https://sede.upm.es/.

3 Este impreso deberá ser cumplimentado por el evaluador externo y deberá ser entregado en un plazo máximo de 20 días a partir de la fecha de recepción de la tesis. En el caso de que el evaluador externo proponga cambios, deberá indicar si acepta revisar las modificaciones y, una vez realizadas por el doctorando, deberá cumplimentar otro informe (del mismo formato) en el plazo de 10 días.

FORMULARIO 8
Informe de valoración de la tesis por cada evaluador externo
Thesis assessment report

Datos de la tesis y del doctorando / *PhD thesis data*	
Nombre y apellidos */ Surname and name*	Freddy Chacón Chacón
Título de la tesis / *Thesis title*	Pericentralidades degradadas en megalópolis latinoamericanas: Oportunidades para la regeneración urbana integral
Programa de doctorado */ Doctoral Programme*	Sostenibilidad y Regeneración Urbana.

Datos del evaluador / *Thesis evaluator data*	
Nombre y apellidos / Surname and name	José Carpio Pinedo
Universidad o Entidad *University or Institution*	Universidad Politécnica de Madrid
Correo electrónico / *Email*	jose.carpio@upm.es

	VALORACIÓN DE LA TESIS / THESIS ASSESSMENT			
	Muy Buena Very Good	Buena Good	Suficiente Adequate	Deficiente Poor
Originalidad / Interés en el tema Originality / Interest of the thesis topic	X			
Relevancia de los objetivos Relevance of objectives	X			
Marco teórico y Antecedentes Theoretical framework and background		X		
Metodología Methodology		X		
Relevancia de los resultados Relevance of results	X			
Discusión / Conclusiones Discussion / Conclusions	X			
Bibliografía, otras fuentes y recursos Bibliography, other sources and resources			X	
Aspectos formales Formal aspects	X			

INFORME RAZONADO DE LOS APARTADOS VALORADOS (Utilice la extensión que considere adecuada)
REASONED REPORT OF THE ASSESSED SECTIONS (Use the length you consider appropriate)

Originalidad / Interés en el tema
Originality / Interest of the thesis topic

- La tesis afronta un reto importante y de gran interés, de una manera original y que aporta a la literatura sin duda alguna. Cabría insistir sobre la originalidad, identificando (si existen) evaluaciones multitemáticas o tranversales similares de planificación sobre la ciudad existente e internacional en el contexto de América Latina. Si no existen, resaltar este hecho.
- Se recomienda ser algo más específico en el resumen y en todo el capítulo 1: ¿de qué tipo(s) de problemas, marcos de referencia y soluciones/planes estamos hablando?, ¿qué tipo de aspectos e intervenciones son analizados? Además, definir “áreas pericentrales degradadas” (criterios de definición y si la degradación es física y/o de otro tipo), aunque se incluya en 2.3, se echa de menos antes. También identificar los métodos y fuentes en el resumen.

Relevancia de los objetivos
Relevance **of objectives**

- Los objetivos están suficientemente claros, si bien cabe concretar (ver comentario anterior).

Marco teórico y Antecedentes
Theoretical framework and background

- De forma general, el capítulo 2 consigue lo que se propone ("tejiendo conceptos"). No obstante, se echa de menos una mayor y mejor revisión de los antecedentes y literatura sobre las APC (no sólo en LA) y sobre la evolución de áreas metropolitanas LA.
    - Se puede explicar de forma más clara/sistemática el proceso de degradación de las APD (2.6) en base a referencias de la literatura sobre procesos de crecimiento rápido, suburbanización, abandono de los centros, etc.
    - P.38 – sobre los ejemplos que son un "contrasentido", en el terreno socioeconómico, en LA hay que recuperar lo relativo a los centros históricos (ver por ej. las publicaciones de Fernando Carrión) y de los distritos especiales (ver lo que recogimos en Carpio-Pinedo y Chapple, 2021). Sin la suficiente descripción de antecedentes, resulta más débil la afirmación del capítulo 3 ("*es pertinente recordar, lo tratado en los capítulos anteriores respecto a la novedad que aún supone para las MGL-LA la posibilidad de emplear el enfoque de la RUI en intervenciones que procuran recuperar APD*")
- 2.7.1-2.7.3 – en estos tres apartados hay ciertos solapes, por lo que se aconseja rematar con una síntesis o lista de los elementos que se toman de esos tres planteamientos para llevar al análisis de la tesis. (Quedan claros más adelante, cuando se aplican. Basta con traer aquí los elementos de las tablas de análisis)

Metodología
Methodology

Globalmente, la metodología está explicada de manera correcta. A continuación, se ofrecen algunas notas, dudas o sugerencias, en el caso de que el doctorando las juzgue útiles.

p. 50 - ¿qué casos reconocidos como buenas prácticas?
3.1.1. Se echa de menos una gráfica con la evolución de la población en las 5 MGL conjuntamente, para comparar las fechas de mayor crecimiento/expansión. La figura 9 no lo permite. También situar en cada gráfica de cada ciudad las fechas de planificación de los proyectos aquí estudiados.
- sobre la doble lógica de la urbanización en LA, se recomienda revisar la obra de Milton Santos
3.1.2 Es útil el intento de modelo conceptual explicativo. Mejoraría la aportación puesta en relación con los modelos espaciales de, por ejemplo, la Escuela de Chicago de sociología urbana, y/o los morfológicos de la escuela británica (la idea de "fringe" entre otras).. ¿Las APD son esa "burbuja" única? ¿Son más un anillo de borde? ¿Un sector?
3.2.2 En la figura 15 (y similares en otras ciudades) ¿"tratamiento de reciclamiento" son las mismas zonas que las susceptibles de reciclamiento? Si no lo son, quizás deberían añadirse.
p. 99 – choca el bajísimo dato de áreas susceptibles de reciclaje para Rio. Lleva a pensar en diferentes criterios de medida. Por ejemplo, ¿se incluyen las superficies sin urbanizar de los "morros" y las amplias zonas de foresta? Contextualizar un poco ese dato.

Figura 34 _ quizás podría modificarse o completarse con otra para relacionar los diferentes instrumentos entre sí (similitudes, diferencias, etc.)

p. 147 – el texto indica una escala de Likert de 1 a 5, pero la tabla 18 de 0 a 5.
p. 148 – se debe justificar el tamaño de la muestra y la selección de personas entrevistadas.

En la tabla con descriptores / indicadores, añadir el método por el que se completa: ¿trabajo de campo, análisis de documentos, entrevistas, análisis en SIG…? (O realizar tabla aparte con esta cuestión)
…
DS6 – si se toman cifras (objetivas) de delincuencia, entonces no debería ser "percepción" (subjetiva).
En lugar de los planos de situación de las figuras 36, 40, etc. (donde no se identifica siempre el centro) quizás se podría marcar la localización reutilizando como fondo las figuras 15, 17, etc.

Relevancia de los resultados **Relevance of results**
- Resultados de gran valor.
Discusión / Conclusiones **Discussion / Conclusions**
- La discusión de los resultados es buena y consigue identificar los puntos más interesantes para contribuir a la literatura, al igual que las conclusiones. - La discusión podría fortalecerse poniendo los resultados a dialogar más con la literatura previa. - En las conclusiones, tras las oportunidades e "ideas sugerentes" (enfocadas a su aplicabilidad en planificación), cabría incluir también algunas breves ideas para continuar la investigación (desde la academia).
Bibliografía, otras fuentes y recursos **Bibliography, other sources and resources**
- Algunas secciones de la tesis dependen excesivamente de un escaso número de referencias. Se aconseja completar o justificar esta cuestión. En los apartados 2.2, 2.3,… pero especialmente en el 3.2.1 (apartado fundamental para la tesis.)
Aspectos formales **Formal aspects**
- Globalmente bien presentada, aspectos gráficos muy destacables.
Valoración global **Global assessment**
- Muy buena tesis ya en su estado actual, por lo que se encuentra prácticamente lista para defensa. Se incluyen a continuación algunos cambios menores para ello.

¿Considera usted que esta tesis doctoral es apta para su defensa pública? ***Do you consider that this doctoral thesis is suitable for its public defence?***	
	Sí, en su estado actual / Yes, as submitted
X	**Sí,** después de algunos cambios menores (Incluya todos los cambios o enmiendas que usted considera esenciales para proceder a la defensa de la tesis. Utilice el espacio que considere oportuno). Yes, after minor review (Please include all changes that you consider indispensable. Please use the length you consider appropriate). **Se han identificado algunos errores menores, sobre todo tipográficos, que aconsejo corregir:** - Ojo a algunas frases especialmente enrevesadas. La primera del último párrafo de la p.5 (de más 6 líneas!) o en p. 16 ("que confluyen en el llamado hacia la idea de lo que aquí se podría sintetizar bajo la idea de") - P.14 "el todo está en la parte" → "el" sin tilde. - Misma página – "(Cerda, 2010)" → "(2010)" ya que se cita al autor fuera del paréntesis. - P. 24 "casos históricos" → "cascos históricos" - P. 25 "la mayor la correspondencia" - Son varias las citas textuales en las que no se incluye el número de página (pp. 30, 31, 32, 35, 36, 37 ...).

	Cita primer párrafo, no se entiende si es de Lees et al. o de Sorando y Ardura. Además, debe llevar nº página por ser literal. - P.42. "Por su parte Martín-Consuegra, Alonso, & Frutos (Martín-Consuegra, Alonso, & Frutos, 2015), 2015 comentan" - P.33 "tejidos consolidado" - P.35 – pie figura 6. "conceto" → "concepto" - P.36 – no se entiende si las citas son de Hernández et. al. (2015) o de Hernández & Rodríguez (2017) - En títulos de apartados 4.2-4.6 añadir entre paréntesis el nombre/acrónimo de la ciudad, tras el nombre de la intervención. - P. 50 – cuando se habla de inundaciones, ¿por qué no mencionar las que se han dado en AL? Por ejemplo, las de Rio Grande do Sul, Brasil, en 2024. - P. 55 "cuidades" → "ciudades" - P. 59 "platear" → "plantear" - P. 60 "ciudades contemporáneos" → "ciudades contemporáneas" - P. 62 "cada nación experimento" → "cada nación experimentó" - P. 63 "Boudinho" → "bondinho" - P.85 "refrieren" → "refieren" - P.96 "se ven obligada" → "se ven obligados" - P.97 "Prefeitura Rio" → "Prefeitura do Rio" - P.97 "perdida" → "pérdida" - P. 145 "aportadas por de" → "aportadas por" - P. 201 – hay citas sin fecha. Si no la tienen, añadir "s.f." - P. 215 – "gestando este este Plan" quitar un "este" - P. 258 "aporte medio ambiente ambiental que" - P. 260 – dokcs → docks - P. 296 – "torres de vivienda de mediana altura (12 a 14 pisos)" → ¿mediana? - P. 323 – título inacabado - P. 335 – "rosando" → "rozando" - P. 344 – "desequilibrios social" → "desequilibrios sociales" - P. 347 – "por suso" → "por usos" - P. 352 – título 5.2.3 revisar - P. 357 – "als" → "las"
	Solo después de modificaciones importantes (Incluya todos los cambios o enmiendas que usted considera esenciales para proceder a la defensa de la tesis. Utilice el espacio que considere oportuno). Only after major review (Please include all changes that you consider indispensable. Please use the length you consider appropriate).
	No

En caso de que la tesis requiera modificaciones importantes, ¿estaría dispuesto a revisarla de nuevo una vez las modificaciones hayan sido abordadas por el doctorando? If the thesis requires major review, would you be willing to review it again once the modifications have been addressed by the doctoral student?	
X	SI / YES
	NO

Fecha y firma / Date and signature

---

1 Firma electrónica: Todos los firmantes deberán utilizar un sistema de firma electrónica válido según la normativa de administración electrónica de la UPM.

2 Información sobre protección de datos de carácter personal: Conforme a lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679, le informamos que sus datos personales serán tratados por la UPM con la finalidad de gestionar la formación académica e investigadora de sus estudiantes. Si desea más información puede contactar con proteccion.datos@upm.es. Podrá ejercer sus derechos sobre tratamiento de datos de carácter personal, en los términos establecidos por la normativa vigente, presentando la correspondiente solicitud en Sede Electrónica de la UPM: https://sede.upm.es/.

3 Este impreso deberá ser cumplimentado por el evaluador externo y deberá ser entregado en un plazo máximo de 20 días a partir de la fecha de recepción de la tesis. En el caso de que el evaluador externo proponga cambios, deberá indicar si acepta revisar las modificaciones y, una vez realizadas por el doctorando, deberá cumplimentar otro informe (del mismo formato) en el plazo de 10 días.

FORMULARIO 8
Informe de valoración de la tesis por cada evaluador externo
Thesis assessment report

Datos de la tesis y del doctorando / *PhD thesis data*	
Nombre y apellidos */ Surname and name*	Freddy Chacón Chacón
Título de la tesis / *Thesis title*	Pericentralidades degradadas en megalópolis latinoamericanas: Oportunidades para la regeneración urbana integral. Degraded Pericentralities in Latin American Megalopolises: Opportunities for Integral Urban Regeneration.
Programa de doctorado */ Doctoral Programme*	Sostenibilidad y Regeneración Urbana.

Datos del evaluador / *Thesis evaluator data*	
Nombre y apellidos / Surname and name	Gustavo Romanillos Arroyo
Universidad y Centro / Entidad *University or Institution*	Universidad Complutense de Madrid
Correo electrónico / *Email*	Universidad Complutense de Madrid

	VALORACIÓN DE LA TESIS / THESIS ASSESSMENT			
	Muy Buena Very Good	Buena Good	Suficiente Adequate	Deficiente Poor
Originalidad / Interés en el tema Originality / Interest of the thesis topic	X			
Relevancia de los objetivos Relevance of objectives	X			
Marco teórico y Antecedentes Theoretical framework and background	X			
Metodología Methodology		X		
Relevancia de los resultados Relevance of results		X		
Discusión / Conclusiones Discussion / Conclusions		X		
Bibliografía, otras fuentes y recursos Bibliography, other sources and resources	X			
Aspectos formales Formal aspects	X			

INFORME RAZONADO DE LOS APARTADOS VALORADOS (Utilice la extensión que considere adecuada)
REASONED REPORT OF THE ASSESSED SECTIONS (Use the length you consider appropriate)

Originalidad / Interés en el tema **Originality / Interest of the thesis topic**
Temática de gran interés y actualidad, con una aplicación a múltiples ciudades y ámbitos urbanos de América Latina y también a nivel global, dad la metodología replicable desarrollada.
Relevancia de los objetivos Relevance **of objectives**
Se introduce bien el problema y se establece una hipótesis explicativa y una hipótesis propositiva de manera clara. Los objetivos son también claros, bien articulados con las hipótesis y la problemática introducida.
Marco teórico y Antecedentes **Theoretical framework and background**
Muy bien presentado, articula los trabajos existentes y sus conceptos e ideas de manera bien articulada y con un

carácter muy pedagógico, acompañando el texto con algunos esquemas de elaboración propia que son de gran utilidad (por ejemplo, los mapas mentales de las Figuras 4-8). También se da un buen equilibrio entre referencias a autores internacionales y otros nacionales que han estudiado la Regeneración Urbana recientemente, desde distintas perspectivas, ofreciendo una visión rica.

Los casos de estudio introducen y caracterizan bien, compaginando datos con cartografía que muestra el rápido crecimiento de las megalópolis seleccionadas (Figura 10). Los modelos conceptuales explicativos de su evolución me han resultado muy atractivos y explicativos. Como detalle menor: Estaría bien que el gráfico de la Figura 9, representando el crecimiento demográfico de estas ciudades, se actualizase a fechas recientes para todos los casos de estudio (último dato de la CDMX es 2015, o el de Lima es 2010).

Asimismo, se describen correctamente las Áreas Pericentrales Degradadas en las ciudades seleccionadas, citando fuentes y cartografiando cada caso de estudio. Sorprenden mucho las diferencias entre ciudades como Buenos Aires, Bogotá o Lima, que a nivel cartográfico ya muestran que los tratamientos de renovación urbana identificados tienen una naturaleza y propósito bien diferenciados.

Finalmente, es de mucha utilidad la tabla 28 que sintetiza los datos contextuales específicos de cada caso de estudio, y se considera válida y de mucho interés la metodología para la sección de los casos de estudio.

Metodología
Methodology

La metodología general se describe en el apartado “1.5 Planteamiento metodológico general”, y posteriormente no hay un apartado más desarrollado de metodología. Sin embargo, dentro del capítulo 3, los subcapítulos “3.4 El modelo de análisis: Descriptores e indicadores”, describe el modelo de análisis, pudiéndose entender como una sección de metodología más extendida, que el documento necesita. Por ello creo conveniente crear unnuevo capítulo de metodología y sacar el 3.4 de la Caracterización de los estudios de caso. De hecho, el capítulo 3 podría centrarse en la caracterización de las MGL-LA estudiadas, y dejar otro capítulo para la “Metodología y selección de los casos de estudio”, dentro de estas MGL-LA estudiadas, como un capítulo 4 aparte.

Por otro lado, en la sección 1.5 se dice que *“la investigación materializa esa mirada holística e integral mediante el uso y la triangulación de herramientas propias del paradigma cuantitativo (como uso de bases de datos, revisión bibliográfica, revisión de datos estadísticos, revisión de la legislación y normativa, análisis de datos empleando cartografía gestionada mediante sistemas de información geográfica – SIG, etc.)”.* Sin embargo, el análisis de los casos de estudio del documento no presenta análisis cuantitativos realizados en base SIG o cartografía avanzada realizada con SIG, sino mapas sencillos de ubicación de las distintas actuaciones, elaborados a partir de Google Earth. Este trabajo se refleja mejor en las fichas del Anexo 2 (incompletas, que solo incluyen en caso de Bogotá ahora mismo). Convendría quizá llevar alguno de estos mapas al cuerpo del texto, del capítulo de resultados, y no dejarlo sólo en el Anexo 2, para que se entienda mejor la aplicación de la metodología. Estaría bien simplemente incluir al menos una selección de mapas. También conviene referenciar mejor las fuentes de las que proceden las capas utilizadas en estos mapas.

El análisis incluye algunos aspectos cuantitativos, en dimensiones como “Área verde por habitante”, “Árboles por habitante”, “Distancia o tiempo a equipamientos”, etc., pero estos datos parecen haberse sacado de fuentes existentes (fuentes que no veo indicadas al hablar de los casos de estudio y tampoco en la tabla de la sección 4.1.1.). ¿Cómo se han obtenido estos valores? ¿Cuáles son las fuentes? Es necesario indicar en base a qué se muestran los valores indicados (por ejemplo, que en Planco los equipamientos básicos están a menos de 15 minutos), cuales son las fuentes y cómo, en función del valor, se ha dado la calificación de deficiente, aceptable u óptimo. Definir mejor con qué criterio se otorgan las puntuaciones reflejadas en las fichas.

Volviendo al tema de los SIG: En base a lo comentado anteriormente, creo que debería reformularse la descripción de la metodología y no poner hincapié en un trabajo con SIG que en verdad no se muestra (al menos por ahora) en el documento presentado.

En cuanto a las entrevistas: Sería necesario un subcapítulo aparte, dentro del nuevo capítulo de metodología, donde se decribiesen en detalle: Criterios de selección de las personas entrevistadas, entrevista realizada (preguntas y

respuestas), etc. Actualmente todo lo que hay es una tabla (Tabla 19), con información muy poco detallada, donde todo lo que se indica es que se realizaron "entrevistas semiestructuradas". No vuelve a detallarse nada más al respecto, y sólo se hacen alusiones a "de acuerdo a las entrevistas" en muchos de los resultados. En cualquier caso, las entrevistas se realizan a 2 – 3 (máximo) personas por cada ciudad analizada: normalmente un habitante y otra persona con perfil académico o de la admnisitración. La muestra es tan pequeña que habrá que reflejar (en la lectura de los análisis, los resultados y en las conclusiones), que es poco significativa, tomando lo reflejado en ellas como información complementaria pero no necesariamente representativa de ninguno de los colectivos. Si se hubises querido tener en cuenta a la población, quizá había que haber realizado una encuesta más masiva, o haberse concentrado en menos casos de estudio. A priori, incluir entrevistas es algo positivo, pero así planteado, se revela como una debilidad. Conviene introducir muy bien todo lo anterior, para que la aportación sea -aunque limitada- valiosa.
Los resultados se presentan a través del "Modelo de análisis", sintetizado en la sección 4.1.1. Se dice que se contrasta con las entrevistas a expertos y habitantes, pero no tenemos acceso a estas entrevistas y, por otro lado, la muestra, como se comentó anteriormente, es muy baja, dado que suele ser de dos personas (1 habitante y un académico o trabajador de alguna institución), así que esto mismo también conviene ponerlo siempre en consideración, para darle una validez más bien limitada. También se habla en la introducción del capítulo 4, de que la información se ha contrastado con el "reconocimiento de campo" realizado en CDMX, CABA y BTA, pero este trabajo de campo tampoco se ha descrito en la metodología. Todo esto conviene definirlo mejor.

En el modelo de análisis, el cálculo de los valores promedios de cada dimensión, ¿es la media de los parciales o tienen pesos distintos? Convendría definir esto en la metodología, y dar una justificación a que todos tengan el mismo peso o pesos distintos, para aclararlo y darle también más rigor. Finalmente, el promedio de las 4 dimensiones, también parece tener en cuenta el mismo peso para cada dimensión. ¿Esto es algo consensuado? De nuevo conviene justificarlo. Hay muchos modelos multicriterio en el que los pesos de los fatores vienen dados por paneles de expertos, siendo algo enormemente relevante. Si se toma de una metodología dada, conviene también justificarlo.

Relevancia de los resultados
Relevance of results

El capítulo 4 podría llamarse "Análisis y Discusión de los Resultados", más claro que "Discusión-resultados y análisis".
En la introducción al capítulo 4 (pag. 223) se habla de que el Anexo 2 incluye fichas de síntesis de cada uno de los estudios de caso, pero sólo se ven las del caso de Bogotá. Quizá el anexo está incompleto y, si es así, quedo a la espera de las fichas restantes.
En este anexo se visualizan cuestiones como la proximidad, trazada como buffers circulares a cierta distancia del centro del caso de estudio analizado. Aquí se pediría que se precisase cuál es el radio de dichas circunferencias (a partir de la velocidad peatonal considerada) y que se incluya también que dicho buffer es una gran simplificación, dado que lo más correcto sería calcular dicha área de cobertura realizando un análisis de redes (a través de las calles). Por otro lado, se incluyen múltiples equipamientos, usos del suelo y demás datos que conviene referenciar debidamente.

La tabla del Modelo de análisis contiene un error en las secciones donde se presentan las ciudades. Para el caso de Puerto Madero, en la primera sección se habla de la CDMX en lugar de Buenos Aires, y los datos están copiados de México, así que habría que corregir esta errata.

Se valora la inclusión de la matriz de estrategias FO-DO-FA-DA. Aunque lo incluido es siempre de orden general (naturalmente, dada la cantidad de elementos y casos de estudio), es un ejercicio de interés y valor.

La discusión de resultados de cada caso de estudio es extensa y detallada. Quizá hubiese sido conveniente sintetizarla más y acortar su extensión, pero en este punto está bien dejarlo así, ya las tablas permiten una lectura sintética complementaria.

La comparativa final de los casos de estudio está bien enfocada. Sin embargo, convendría incluir una reflexión sobre la importancia del promedio: Tendrían la misma valoración un caso de estudio equilibrado en las cuatro dimensiones (por ejemplo, con 4 en las 4) y otro desequilibrado (de puntuaciones, por ejemplo, 5,5,3,3). Conviene hacer una reflexión en este sentido para incluir por ejemplo la importancia de la desviación de una dimensión con respecto a la

media, de modo que se penalicen las actuaciones poco equilibradas. Por poner un ejemplo, simplemente creo necesaria una reflexión mayor en este sentido.

Discusión / Conclusiones
Discussion / Conclusions

La sección es muy completa en la descripción y reflexión sobre los resultados, pero tiene algunas carencias importantes.
En primer lugar, es importante incluir un sub-captítulo o apartado de "Limitaciones de la investigación", en el que se reflexione crírticamente sobre las limitaciones de la metodología aplicada y, por tanto, se acoten más algunas de las conclusiones. Entre las limitaciones: las encuestas con 2-3 personas entrevistadas por cada caso de estudio, los análisis realizados de manera aproximada (por ejemplo, los análisis en cuanto proximidad de equipamientos, son muy básicos y generales y un estudio más detallado sería sin duda necesario).

También habría que reflexionar sobre los sistemas de cuantifican las valoraciones y calculan promedios por dimensiones y luego agregados. Son muy necesarios, pero también son muy sensibles a los pesos que se otorga a cada dimensión. El presente trabajo parece dar el mismo peso a cada variable y a cada dimensión. Esto en otros trabajos de investigación, como se ha indicado, se hace a partir del trabajo de un panel de expertos. Por ello, quizá también se podría indicar aquí el valor de la metodología pero que en su aplicación, convendría reflexionar sobre estas cuestiones. Es más, sería natural que los pesos tuvieran un valor distinto en distintos contextos.

En definitiva, se necesita un análisis algo más autocrítico en la sección de conclusiones para hacerla más rica. Todo trabajo tiene sus limitaciones, pero es conveniente reconocerlas, valorarlas y arrojar luz sobre posibles mejoras en investigaciones a futuro.

Bibliografía, otras fuentes y recursos
Bibliography, other sources and resources

Muy completa, variada en cuanto a tipos de fuentes, autores, nacionalidades y fechas.

Aspectos formales
Formal aspects

Sería muy útil crear marcadores de las distintas secciones en el documento pdf, para facilitar la navegación.
Sería práctico incluir algunos de los mapas ubicados en las fichas, dentro del cuerpo de resultados.

Valoración global
Global assessment

Un trabajo de mucho interés, actualidad y valor. Muy ambicioso en su aplicación a tantos casos de estudio, y más limitado en cuanto a aspectos como la profundidad de los análisis propios (SIG) o encuestas (de limitada muestra). Es sin duda un trabajo que abre posibles trabajos a futuro que completen los aspectos anteriores que, por cuestión de espacio, quedan más limitados.
En resumen, se trata de una tesis que aporta una contribución de gran interés académico y con gran aplicación para las políticas urbanas.

¿Considera usted que esta tesis doctoral es apta para su defensa pública?

FORMULARIO 8

Informe de valoración de la tesis por cada evaluador externo

Thesis assessment report

	Do you consider that this doctoral thesis is suitable for its public defence?
	Sí, en su estado actual / Yes, as submitted
X	Sí, después de algunos cambios menores (Incluya todos los cambios o enmiendas que usted considera esenciales para proceder a la defensa de la tesis. Utilice el espacio que considere oportuno). Yes, after minor review (Please include all changes that you consider indispensable. Please use the length you consider appropriate). Los aspectos a modificar son los mencionados anteriormente en cada una de las secciones.
	Solo después de modificaciones importantes (Incluya todos los cambios o enmiendas que usted considera esenciales para proceder a la defensa de la tesis. Utilice el espacio que considere oportuno). Only after major review (Please include all changes that you consider indispensable. Please use the length you consider appropriate).
	No

	En caso de que la tesis requiera modificaciones importantes, ¿estaría dispuesto a revisarla de nuevo una vez las modificaciones hayan sido abordadas por el doctorando? If the thesis requires major review, would you be willing to review it again once the modifications have been addressed by the doctoral student?
X	SI / YES
	NO

Fecha y firma / Date and signature

---

1 Firma electrónica: Todos los firmantes deberán utilizar un sistema de firma electrónica válido según la normativa de administración electrónica de la UPM.

2 Información sobre protección de datos de carácter personal: Conforme a lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679, le informamos que sus datos personales serán tratados por la UPM con la finalidad de gestionar la formación académica e investigadora de sus estudiantes. Si desea más información puede contactar con proteccion.datos@upm.es. Podrá ejercer sus derechos sobre tratamiento de datos de carácter personal, en los términos establecidos por la normativa vigente, presentando la correspondiente solicitud en Sede Electrónica de la UPM: https://sede.upm.es/.

3 Este impreso deberá ser cumplimentado por el evaluador externo y deberá ser entregado en un plazo máximo de 20 días a partir de la fecha de recepción de la tesis. En el caso de que el evaluador externo proponga cambios, deberá indicar si acepta revisar las modificaciones y, una vez realizadas por el doctorando, deberá cumplimentar otro informe (del mismo formato) en el plazo de 10 días.

FORMULARIO 9
Respuesta a los informes de los evaluadores externos

Datos de la tesis y del doctorando	
Nombre y apellidos	Freddy Chacón Chacón
Título de la tesis	Pericentralidades degradadas en megalópolis latinoamericanas: Oportunidades para la regeneración urbana integral
Programa de doctorado	Sostenibilidad y Regeneración Urbana.
Área Doctoral	Arquitectura

Datos de los directores de tesis	
Nombre y apellidos	Dr. José Miguel Fernández Güell

Justificación de los cambios efectuados en la tesis en respuesta a los informes de los evaluadores externos

El presente documento constituye la síntesis de la respuesta y atención a las observaciones, sugerencias y recomendaciones emitidas mediante los Formulario 8 (Informes de valoración de la tesis) por parte de cada uno de los 3 evaluadores externos que participan en el proceso. En ese sentido, para cada aspecto observado se presenta la cita textual emitida por los evaluadores (entre comillas y con cursiva), seguita de la abreviatura **RTA./** que presenta la Respuesta o atención realizada, la cual se puede constatar en el documento de tesis en su nueva versión en la página referida.
Es pertinente comentar que dichas observaciones y sugerencias han sido de invaluable ayuda para mejorar el documento, por lo cual se agradece especialmente a cada uno de los lectores participes en este proceso.

1. ATENCIÓN A OBSERVACIONES EMITIDAS POR EL DR. JOSÉ CARPIO PINEDO

1.1. *Observación:* *"(…) Cabría insistir sobre la originalidad, identificando (si existen) evaluaciones multitemáticas o transversales similares de planificación sobre la ciudad existente e internacional en el contexto de América Latina. Si no existen, resaltar este hecho".*

RTA./: Se atiende la observación incluyendo en la introducción y en el capítulo de conclusiones un apartado en el cual se subraya la originalidad de la tesis, describiendo además la insuficiencia de evaluaciones multitemáticas o transversales similares de planificación sobre la ciudad existente en el contexto de América Latina (ver páginas 5 y 403).

1.2. Observación: "*Se recomienda ser algo más específico en el resumen y en todo el capítulo 1: ¿de qué tipo(s) de problemas, marcos de referencia y soluciones/planes estamos hablando?, ¿qué tipo de aspectos e intervenciones son analizados? Además, definir "áreas pericentrales degradadas" (criterios de definición y si la degradación es física y/o de otro tipo), aunque se incluya en 2.3, se echa de menos antes. También identificar los métodos y fuentes en el resumen".*

RTA./: Se atiende la observación especificando en el resumen y en el capítulo 1 el problema analizado (no sostenibilidad de APD en MGL-LA y nivel de integralidad de las intervenciones realizadas en APD de las MGL-LA), el marco de referencia (Conceptualización de la RUI, sumada a consideraciones respecto a armonizar la relación ciudad - naturaleza y humanizar las ciudades) y las soluciones que se tratan en la tesis (APDI en 5 MGL-LA) y el tipo de aspectos e intervenciones (análisis multidimensional político normativo, medio ambiental, físico espacial y socio económico) (ver páginas x del resumen, 4 de la introducción y 8 - 10 de la síntesis del problema). De igual forma, se enuncia de manera sintética la definición de "áreas pericentrales degradadas", partiendo del entendido que se trata principalmente de degradación física, pero que redunda en otras variables a considerar. (ver página 8 - síntesis del problema). Finalmente, de identifican los métodos y fuentes en el resumen y en la introducción (ver páginas X y 4).

1.3. Observación: *"De forma general, el capítulo 2 consigue lo que se propone ("tejiendo conceptos"). No*

obstante, se echa de menos una mayor y mejor revisión de los antecedentes y literatura sobre las APC (no sólo en LA) y sobre la evolución de áreas metropolitanas LA.
Se puede explicar de forma más clara/sistemática el proceso de degradación de las APD (2.6) en base a referencias de la literatura sobre procesos de crecimiento rápido, suburbanización, abandono de los centros, etc".

RTA./: Se atiende la observación incluyendo el apartado *2.4. Antecedentes: APD en Norte América, Europa y MGL-LA,* en el cual se amplía la revisión de los antecedentes y literatura sobre APD, tocando los casos de estos 3 contextos, procurando atender la sugerencia de explicar de forma más clara los procesos de degradación de las APD, a partir de literatura sobre procesos de crecimiento rápido, suburbanización y abandono de los centros históricos (ver páginas 29 a 33).

1.4. Observación: *"P.38 – sobre los ejemplos que son un "contrasentido", en el terreno socioeconómico, en LA hay que recuperar lo relativo a los centros históricos (ver por ej. las publicaciones de Fernando Carrión) y de los distritos especiales (ver lo que recogimos en Carpio-Pinedo y Chapple, 2021). Sin la suficiente descripción de antecedentes, resulta más débil la afirmación del capítulo 3 ("es pertinente recordar, lo tratado en los capítulos anteriores respecto a la novedad que aún supone para las MGL-LA la posibilidad de emplear el enfoque de la RUI en intervenciones que procuran recuperar APD").*

RTA./: Se atiende la observación ampliando lo desarrollado en el apartado referido a los ejemplos que son un "contrasentido", en el terreno socioeconómico refiriéndose a los centros históricos en LA, a partir de la literatura sugerida (ver páginas 45 a 49).

1.5. Observación: *"2.7.1-2.7.3 – en estos tres apartados hay ciertos solapes, por lo que se aconseja rematar con una síntesis o lista de los elementos que se toman de esos tres planteamientos para llevar al análisis de la tesis. (Quedan claros más adelante, cuando se aplican. Basta con traer aquí los elementos de las tablas de análisis)".*

RTA./: Se atiende la observación incluyendo el numeral *2.8.4. Elementos comunes entre los referentes* en el cual se subrayan los solapes entre estos tres referentes y los elementos que desde allí se llevan al modelo de análisis (ver páginas 71-73).

1.6. Observación: *"Globalmente, la metodología está explicada de manera correcta. A continuación, se ofrecen algunas notas, dudas o sugerencias, en el caso de que el doctorando las juzgue útiles.*
p. 50 - ¿qué casos reconocidos como buenas prácticas?".

RTA./: Se atiende la observación describiendo algunos ejemplos reconocibles en MGL-LA como buenas prácticas en el camino por avanzar hacia ciudades sostenibles, resilientes y humanas (ver páginas 61 - 63).

1.7. Observación: *"3.1.1. Se echa de menos una gráfica con la evolución de la población en las 5 MGL conjuntamente, para comparar las fechas de mayor crecimiento/expansión. La figura 9 no lo permite. También situar en cada gráfica de cada ciudad las fechas de planificación de los proyectos aquí estudiados".*

RTA./: Se atiende la observación mejorando la figura 9, de manera que se presentan los datos de cada una de las 5 MGL-LA estudiadas, a la vez que se incluyen los principales hitos de las APDI en cada una de estas ciudades. Como elemento concluyente de esta comparativa, se incluye gráfica en la cual se ve conjuntamente la evolución de la demografía de las 5 MGL-LA estudiadas (ver página 83).

1.8. Observación: *"sobre la doble lógica de la urbanización en LA, se recomienda revisar la obra de Milton Santos".*

RTA./: Se atiende la observación incluyendo referencia al trabajo de Milton Santos sobre este particular (ver páginas 80 a 81).

1.9. Observación: *"3.1.2 Es útil el intento de modelo conceptual explicativo. Mejoraría la aportación puesta en relación con los modelos espaciales de, por ejemplo, la Escuela de Chicago de sociología urbana, y/o los morfológicos de la escuela británica (la idea de "fringe" entre otras). ¿Las APD son esa "burbuja" única? ¿Son más un anillo de borde? ¿Un sector?".*

RTA./: Se atiende la observación aclarando gráfica y textualmente en los esquemas que las APD no son una única burbuja, sino que son varias y de diversas morfologías (manchas, ejes, nodos, sector, etc.). Es muy interesante la sugerencia de poner este modelo conceptual en relación con los modelos espaciales de referencia (tales como los de la Escuela de Chicago de Sociología Urbana), sin embargo, por limitaciones de tiempo no se ha podido realizar en este trabajo adicional (ver páginas 91 - 92).

1.11. Observación: *"3.2.2 En la figura 15 (y similares en otras ciudades) ¿"tratamiento de reciclamiento" son las mismas zonas que las susceptibles de reciclamiento? Si no lo son, quizás deberían añadirse".*

RTA./: Amablemente se aclara que la figura 15 y las otras similares para las otras ciudades las áreas identificadas como de Tratamiento de Reciclamiento, en principio, de acuerdo a las fuentes oficiales de cada ciudad, ya incluyen aquellas susceptibles de reciclamiento.

1.12. Observación: *"p. 99 – choca el bajísimo dato de áreas susceptibles de reciclaje para Rio. Lleva a pensar en diferentes criterios de medida. Por ejemplo, ¿se incluyen las superficies sin urbanizar de los "morros" y las amplias zonas de foresta? Contextualizar un poco ese dato".*

RTA./: Se atiende la observación incluyendo un párrafo que contextualiza el dato (ver página 117).

1.13. Observación: *"Figura 34 _ quizás podría modificarse o completarse con otra para relacionar los diferentes instrumentos entre sí (similitudes, diferencias, etc.)"*

RTA./: No se alcanza a atender la sugerencia principalmente por limitaciones de tiempo, pero además, por considerar que el texto que acompaña la figura 34 describe las principales similitudes y diferencias entre los instrumentos empleados en cada ciudad.

1.14. Observación: *"p. 147 – el texto indica una escala de Likert de 1 a 5, pero la tabla 18 de 0 a 5".*

RTA./: Se atiende la observación corrigiendo en la figura 35, en la página 159 y en la tabla 18 unificando la escala de Likert de 1 a 5 (ver página 166 y 167).

1.15. Observación: *"p. 148 – se debe justificar el tamaño de la muestra y la selección de personas entrevistadas".*

RTA./: Se atiende la observación incluyendo el numeral 4.1.1. Herramientas cualitativas: Entrevistas, en el cual se explican los Criterios de selección de los entrevistados y se explica el porqué del tamaño de la muestra, así como las limitaciones de la misma (ver páginas 168 a 173).

1.16. Observación: *"En la tabla con descriptores / indicadores, añadir el método por el que se completa: ¿trabajo de campo, análisis de documentos, entrevistas, análisis en SIG…? (O realizar*

tabla aparte con esta cuestión)"

RTA./: Se atiende la observación mediante la inclusión del Anexo 2. Fuentes de información para mesurar los aspectos evaluados (PDF).

1.17. ***Observación:*** *"DS6 – si se toman cifras (objetivas) de delincuencia, entonces no debería ser "percepción" (subjetiva)".*

RTA./: Se aclara amablemente que, si bien se toman como referencia datos (cifras de delincuencia), estas no logran reflejar integralmente el criterio evaluado, debido a la inexactitud de los datos (baja denuncia respecto a los delitos cometidos), muy frecuente en las MGL-LA, por tanto, se tiene en cuenta datos de percepción de seguridad ciudadana y la de los entrevistados en la investigación.

1.18. ***Observación:*** *"En lugar de los planos de situación de las figuras 36, 40, etc. (donde no se identifica siempre el centro) quizás se podría marcar la localización reutilizando como fondo las figuras 15, 17, etc".*

RTA./: Se atiende la sugerencia referenciando en cada una de las imágenes la ubicación del APDI estudiada, así como una aproximada del Centro Histórico de cada ciudad.

1.19. ***Observación:*** *"La discusión podría fortalecerse poniendo los resultados a dialogar más con la literatura previa.*
- En las conclusiones, tras las oportunidades e "ideas sugerentes" (enfocadas a su aplicabilidad en planificación), cabría incluir también algunas breves ideas para continuar la investigación (desde la academia)".

RTA./: Se atiende la observación incluyendo el apartado 6.4. Perspectivas para continuar con la investigación en el cual se plantea una reflexión en el sentido sugerido (ver páginas 403 a 405).

1.20. ***Observación:*** *"Algunas secciones de la tesis dependen excesivamente de un escaso número de referencias. Se aconseja completar o justificar esta cuestión. En los apartados 2.2, 2.3,… pero especialmente en el 3.2.1 (apartado fundamental para la tesis.)"*

RTA./: Se atiende la observación ampliando en número de referencias empleadas en los apartados 2.2, 2.3, (ver páginas 22 a 28) 3.2.1. (ver páginas 100 a 105)

1.21. ***Observación:*** *"Se han identificado algunos errores menores, sobre todo tipográficos, que aconsejo corregir:*
- Ojo a algunas frases especialmente enrevesadas. La primera del último párrafo de la p.5 (de más 6 líneas!) o en p. 16 ("que confluyen en el llamado hacia la idea de lo que aquí se podría sintetizar bajo la idea de")"

RTA./: Se atiende la observación ajustando la redacción de estos párrafos (ver páginas 5 y 16)

1.22. **Varias observaciones de ortotipografía**

Observación: *- P.14 "el todo está en la parte"- "el" sin tilde.*
RTA./: Se atiende la observación eliminando la tilde.

- Misma página – "(Cerda, 2010)" - "(2010)" ya que se cita al autor fuera del paréntesis.
RTA./: Se corrige la cita

- P. 24 "casos históricos" - "cascos históricos"
RTA./: Se corrige el texto

- P. 25 "la mayor la correspondencia"
RTA./: Se corrige el texto

- Son varias las citas textuales en las que no se incluye el número de página (pp. 30, 31, 32, 35, 36, 37 ...). Cita primer párrafo, no se entiende si es de Lees et al. o de Sorando y Ardura. Además, debe llevar nº página por ser literal.

RTA./: Se incluyen las páginas de los aportados citados textualmente

- P.42. "Por su parte Martín-Consuegra, Alonso, & Frutos (Martín-Consuegra, Alonso, & Frutos, 2015), 2015 comentan"
RTA./: Se corrige la citación de esta cita

- P.33 "tejidos consolidado"
RTA./: Se corrige el texto

- P.35 – pie figura 6. "conceto" - "concepto"
RTA./: Se corrige el texto

- P.36 – no se entiende si las citas son de Hernández et. al. (2015) o de Hernández & Rodríguez (2017)
RTA./: Se precisa la citación y se incluye numeración de página

- En títulos de apartados 4.2-4.6 añadir entre paréntesis el nombre/acrónimo de la ciudad, tras el nombre de la intervención.
RTA./: Se incluyen los acrónimos de cada ciudad en cada apartado

- P. 50 – cuando se habla de inundaciones, ¿por qué no mencionar las que se han dado en AL? Por ejemplo, las de Rio Grande do Sul, Brasil, en 2024.
RTA./: Se complementa con lo sugerido y otros casos recientes en LA

- P. 55 "cuidades" - "ciudades"
RTA./: Se corrige el texto

- P. 59 "platear" - "plantear"
RTA./: Se corrige el texto

- P. 60 "ciudades contemporáneos" - "ciudades contemporáneas"
RTA./: Se corrige el texto

- P. 62 "cada nación experimento" - "cada nación experimentó"
RTA./: Se corrige el texto

- P. 63 "Boudinho" - "bondinho"
RTA./: Se corrige el texto

- P.85 "refrieren" - "refieren"
RTA./: Se corrige el texto

- P.96 "se ven obligada" - "se ven obligados"
RTA./: Se corrige el texto

- P.97 "Prefeitura Rio"- "Prefeitura do Rio"
RTA./: Se corrige el texto
- P.97 "perdida" - "pérdida"
RTA./: Se corrige el texto

- P. 145 "aportadas por de" - "aportadas por"
RTA./: Se corrige el texto

- P. 201 – hay citas sin fecha. Si no la tienen, añadir "s.f."
RTA./ Se incluye la fecha

- P. 215 – "gestando este este Plan" quitar un "este"
RTA./: Se corrige el texto

- P. 258 "aporte medio ambiente ambiental que"
RTA./: Se corrige el texto

- P. 260 – dokcs – docks
RTA./: Se corrige el texto

- P. 296 – "torres de vivienda de mediana altura (12 a 14 pisos)" - ¿mediana?

RTA./: Se aclara el texto indicando que la altura definida allí esta en el rango de mediana (12 pisos) a gran altura (más de 13)

- P. 323 – título inacabado
RTA./: Se completa el título

- P. 335 – "rosando" - "rozando"
RTA./: Se corrige el texto

- P. 344 – "desequilibrios social" - "desequilibrios sociales"
RTA./: Se corrige el texto

- P. 347 – "por suso" - "por usos"
RTA./: Se corrige el texto

- P. 352 – título 5.2.3 revisar
RTA./: Se corrige el texto

- P. 357 – "als" - "las"
RTA./: Se corrige el texto

2. <u>ATENCIÓN A OBSERVACIONES EMITIDAS POR EL DR. GUSTAVO ROMANILLOS ARROYO</u>

2.1. Observación: *"(…). Los modelos conceptuales explicativos de su evolución me han resultado muy atractivos y explicativos. Como detalle menor: Estaría bien que el gráfico de la Figura 9, representando*

el crecimiento demográfico de estas ciudades, se actualizase a fechas recientes para todos los casos de estudio (último dato de la CDMX es 2015, o el de Lima es 2010)".

RTA./: Se atiende la observación mejorando la figura 9, actualizando las cifras a 2023 o 2024, de acuerdo a la disponibilidad de la información en fuentes oficiales. Adicionalmente, se incluyen los principales hitos de las APDI en cada una de estas ciudades y una gráfica comparativa de la evolución de la demografía de las 5 MGL-LA estudiadas (ver página 83).

2.2. Observación: *"La metodología general se describe en el apartado "1.5 Planteamiento metodológico general", y posteriormente no hay un apartado más desarrollado de metodología. Sin embargo, dentro del capítulo 3, los subcapítulos "3.4 El modelo de análisis: Descriptores e indicadores", describe el modelo de análisis, pudiéndose entender como una sección de metodología más extendida, que el documento necesita. Por ello creo conveniente crear un nuevo capítulo de metodología y sacar el 3.4 de la Caracterización de los estudios de caso. De hecho, el capítulo 3 podría centrarse en la caracterización de las MGL-LA estudiadas, y dejar otro capítulo para la "Metodología y selección de los casos de estudio", dentro de estas MGL-LA estudiadas, como un capítulo 4 aparte".*

RTA./: Se atiende la observación creando el capitulo 4, de manera que el capítulo número 3 se centra en la Caracterización de las 5 MGL-LA y sus APD, mientras que el 4 se centra en el 4. Metodología aplicada: modelo de análisis y estudios de caso (ver página 165).

2.3. Observación: *"Por otro lado, en la sección 1.5 se dice que "la investigación materializa esa mirada holística e integral mediante el uso y la triangulación de herramientas propias del paradigma cuantitativo (como uso de bases de datos, revisión bibliográfica, revisión de datos estadísticos, revisión de la legislación y normativa, análisis de datos empleando cartografía gestionada mediante sistemas de información geográfica – SIG, etc.)". Sin embargo, el análisis de los casos de estudio del documento no presenta análisis cuantitativos realizados en base SIG o cartografía avanzada realizada con SIG, sino mapas sencillos de ubicación de las distintas actuaciones, elaborados a partir de Google Earth.*

RTA./: Se atiende las observación en la sección 1.5 precisando que, aunque la intención inicial era gestionar información empleando cartografía mediante sistemas de información geográfica – SIG, debido a limitaciones de tiempo y disponibilidad de información, finalmente solo fue posible realizar revisión de información disponible en sistemas de información geográfica – SIG (ver página 15).

2.4. *Este trabajo se refleja mejor en las fichas del Anexo 2 (incompletas, que solo incluyen en caso de Bogotá ahora mismo).*

RTA./: Se atiende las observación presentando el Anexo 4. Fichas gráficas síntesis de los resultados de cada una de las APDI en MGL-LA estudiadas (PDF).

2.5. *Convendría quizá llevar alguno de estos mapas al cuerpo del texto, del capítulo de resultados, y no dejarlo sólo en el Anexo 2, para que se entienda mejor la aplicación de la metodología. Estaría bien simplemente incluir al menos una selección de mapas. También conviene referenciar mejor las fuentes de las que proceden las capas utilizadas en estos mapas" .*

RTA./: Se atiende las observación incluyendo algunas de las imágenes del Anexo 4 al capítulo referido a Análisis y Discusión de los Resultados y se precisan las fuentes de donde provienen los mapas empleados (ver página 251).

2.6. Observación: *"El análisis incluye algunos aspectos cuantitativos, en dimensiones como "Área verde por habitante", "Árboles por habitante", "Distancia o tiempo a equipamientos", etc., pero estos datos*

parecen haberse sacado de fuentes existentes (fuentes que no veo indicadas al hablar de los casos de estudio y tampoco en la tabla de la sección 4.1.1.). ¿Cómo se han obtenido estos valores? ¿Cuáles son las fuentes? Es necesario indicar en base a qué se muestran los valores indicados (por ejemplo, que en Polanco los equipamientos básicos están a menos de 15 minutos), cuáles son las fuentes y cómo, en función del valor, se ha dado la calificación de deficiente, aceptable u óptimo. Definir mejor con qué criterio se otorgan las puntuaciones reflejadas en las fichas".

RTA./: Se atiende la observación incluyendo el Anexo 2. Fuentes de información para mesurar los aspectos evaluados (PDF), así como completando el anexo 4 (Fichas gráficas síntesis de los resultados de cada una de las APDI en MGL-LA estudiadas), en donde se citan las fuentes de información de los aspectos evaluados. Sobre los criterios mediante los cuales se otorgan las puntuaciones reflejadas en las fichas, en cada una de las tablas de "Resultados de aplicación del modelo de análisis", ubicados en el capítulo 5, se incluye una columna que describe en detalle el Rango de evaluación / nivel cumplimiento y a su derecha, la justificación del porqué se determina la valoración consignada.

2.7. Observación: *"Volviendo al tema de los SIG: En base a lo comentado anteriormente, creo que debería reformularse la descripción de la metodología y no poner hincapié en un trabajo con SIG que en verdad no se muestra (al menos por ahora) en el documento presentado".*

RTA./: Se atiende las observación en la sección 1.5 precisando que, aunque la intención inicial era gestionar información empleando cartografía mediante sistemas de información geográfica – SIG, debido a limitaciones de tiempo y disponibilidad de información, finalmente solo fue posible realizar revisión de información disponible en sistemas de información geográfica – SIG (ver página 15).

2.8. Observación: *"En cuanto a las entrevistas: Sería necesario un subcapítulo aparte, dentro del nuevo capítulo de metodología, donde se describiesen en detalle: Criterios de selección de las personas entrevistadas, entrevista realizada (preguntas y respuestas), etc. Actualmente todo lo que hay es una tabla (Tabla 19), con información muy poco detallada, donde todo lo que se indica es que se realizaron "entrevistas semiestructuradas". No vuelve a detallarse nada más al respecto, y sólo se hacen alusiones a "de acuerdo a las entrevistas" en muchos de los resultados. En cualquier caso, las entrevistas se realizan a 2 – 3 (máximo) personas por cada ciudad analizada: normalmente un habitante y otra persona con perfil académico o de la administración. La muestra es tan pequeña que habrá que reflejar (en la lectura de los análisis, los resultados y en las conclusiones), que es poco significativa, tomando lo reflejado en ellas como información complementaria pero no necesariamente representativa de ninguno de los colectivos. Si se hubiesen querido tener en cuenta a la población, quizá había que haber realizado una encuesta más masiva, o haberse concentrado en menos casos de estudio. A priori, incluir entrevistas es algo positivo, pero así planteado, se revela como una debilidad. Conviene introducir muy bien todo lo anterior, para que la aportación sea -aunque limitada- valiosa.*

Los resultados se presentan a través del "Modelo de análisis", sintetizado en la sección 4.1.1. Se dice que se contrasta con las entrevistas a expertos y habitantes, pero no tenemos acceso a estas entrevistas y, por otro lado, la muestra, como se comentó anteriormente, es muy baja, dado que suele ser de dos personas (1 habitante y un académico o trabajador de alguna institución), así que esto mismo también conviene ponerlo siempre en consideración, para darle una validez más bien limitada. También se habla en la introducción del capítulo 4, de que la información se ha contrastado con el "reconocimiento de campo" realizado en CDMX, CABA y BTA, pero este trabajo de campo tampoco se ha descrito en la metodología. Todo esto conviene definirlo mejor".

RTA./: Se atiende la observación incluyendo el numeral 4.1.1. Herramientas cualitativas: Entrevistas, en el cual se explican los Criterios de selección de los entrevistados y se explica el porqué del tamaño de la muestra, así como las limitaciones de la misma (ver páginas 168-173). De igual forma, se incluye el Anexo

3. Síntesis de entrevistas realizadas (PDF), en el cual se presenta un resumen de cada una de las 12 entrevistas realizadas desde fuentes primarias o tenidas en cuenta desde fuentes secundarias.

2.9. *"En el modelo de análisis, el cálculo de los valores promedios de cada dimensión, ¿es la media de los parciales o tienen pesos distintos? Convendría definir esto en la metodología, y dar una justificación a que todos tengan el mismo peso o pesos distintos, para aclararlo y darle también más rigor. Finalmente, el promedio de las 4 dimensiones también parece tener en cuenta el mismo peso para cada dimensión. ¿Esto es algo consensuado? De nuevo conviene justificarlo. Hay muchos modelos multicriterio en el que los pesos de los fatores vienen dados por paneles de expertos, siendo algo enormemente relevante. Si se toma de una metodología dada, conviene también justificarlo".*

RTA./: Se atiende la observación incluyendo un párrafo que aclara lo referido al calculo de los valores de cada aspecto y dimensión, explicando además que en futuras evoluciones de este modelo sería factible considerar pesos diferenciables para cada aspecto o dimensión, mediante el concurso de un panel de expertos multidisciplinar que permita afinar la herramienta para lograr resultados quizá más cercanos a la realizada analizada (ver página 168).

2.10. *"El capítulo 4 podría llamarse "Análisis y Discusión de los Resultados", más claro que "Discusión-resultados y análisis".*

2.11.

RTA./: Se atiende la observación cambiando el nombre al capítulo correspondiente (ver página 249).

2.12. *"En la introducción al capítulo 4 (pag. 223) se habla de que el Anexo 2 incluye fichas de síntesis de cada uno de los estudios de caso, pero sólo se ven las del caso de Bogotá. Quizá el anexo está incompleto y, si es así, quedo a la espera de las fichas restantes".*

RTA./: Se atiende las observación presentando el Anexo 4. Fichas gráficas síntesis de los resultados de cada una de las APDI en MGL-LA estudiadas (PDF).

2.13. *"En este anexo se visualizan cuestiones como la proximidad, trazada como buffers circulares a cierta distancia del centro del caso de estudio analizado. Aquí se pediría que se precisase cuál es el radio de dichas circunferencias (a partir de la velocidad peatonal considerada) y que se incluya también que dicho buffer es una gran simplificación, dado que lo más correcto sería calcular dicha área de cobertura realizando un análisis de redes (a través de las calles). Por otro lado, se incluyen múltiples equipamientos, usos del suelo y demás datos que conviene referenciar debidamente".*

RTA./: Se atiende la observación incluyendo la aclaración solicitada en cuanto al diámetro de los círculos que aparecen en el anexo 4 (Fichas gráficas síntesis de los resultados de cada una de las APDI en MGL-LA estudiadas) (ver página 250).

2.14. ***Observación:*** *"La tabla del Modelo de análisis contiene un error en las secciones donde se presentan las ciudades. Para el caso de Puerto Madero, en la primera sección se habla de la CDMX en lugar de Buenos Aires, y los datos están copiados de México, así que habría que corregir esta errata".*

RTA./: Se atiende la observación corrigiendo lo correspondiente en el Anexo 1. Modelo de Análisis desplegado (PDF).

2.15. ***Observación:*** *"La comparativa final de los casos de estudio está bien enfocada. Sin embargo, convendría incluir una reflexión sobre la importancia del promedio: Tendrían la misma*

valoración un caso de estudio equilibrado en las cuatro dimensiones (por ejemplo, con 4 en las 4) y otro desequilibrado (de puntuaciones, por ejemplo, 5,5,3,3). Conviene hacer una reflexión en este sentido para incluir por ejemplo la importancia de la desviación de una dimensión con respecto a la media, de modo que se penalicen las actuaciones poco equilibradas. Por poner un ejemplo, simplemente creo necesaria una reflexión mayor en este sentido".

RTA./: Se atiende la observación incluyendo una reflexión en este sentido en la cual se destacan aspectos como el valor del promedio gracias a la estandarización y comparabilidad, la compensación o atenuación de la volatilidad y la comunicación clara y sintética. Sin embargo, también se señalo la importancia de un necesario análisis posterior para la formulación de estrategias, mediante la cual se profundice adecuadamente en la desviación estándar o la valoración individual de los indicadores que se obtuvieron, especialmente en los peores puntajes, de forma tal que en una posible intervención se deberá abordar tanto el promedio general como las fallas puntuales que se pueden ocultar inicialmente (ver páginas 363 y 364).

2.16. ***Observación:*** *"Discusión: La sección es muy completa en la descripción y reflexión sobre los resultados, pero tiene algunas carencias importantes.*
En primer lugar, es importante incluir un sub-captítulo o apartado de "Limitaciones de la investigación", en el que se reflexione críticamente sobre las limitaciones de la metodología aplicada y, por tanto, se acoten más algunas de las conclusiones. Entre las limitaciones: las encuestas con 2-3 personas entrevistadas por cada caso de estudio, los análisis realizados de manera aproximada (por ejemplo, los análisis en cuanto proximidad de equipamientos son muy básicos y generales y un estudio más detallado sería sin duda necesario)".

RTA./: Se atiende la observación incluyendo el apartado 5.1. Limitaciones de la metodología de la investigación, en el cual se desarrolla lo sugerido (ver páginas 252 y 253). De igual forma se toca el tema al final del capitulo de conclusiones.

2.17. ***Observación:*** *"También habría que reflexionar sobre los sistemas de cuantifican las valoraciones y calculan promedios por dimensiones y luego agregados. Son muy necesarios, pero también son muy sensibles a los pesos que se otorga a cada dimensión. El presente trabajo parece dar el mismo peso a cada variable y a cada dimensión. Esto en otros trabajos de investigación, como se ha indicado, se hace a partir del trabajo de un panel de expertos. Por ello, quizá también se podría indicar aquí el valor de la metodología pero que, en su aplicación, convendría reflexionar sobre estas cuestiones. Es más, sería natural que los pesos tuvieran un valor distinto en distintos contextos".*

RTA./: Se atiende la observación – aplica la misma respuesta del numeral 2.15 del presente documento (ver páginas 363 y 364).

2.18. ***Observación:*** *"En definitiva, se necesita un análisis algo más autocrítico en la sección de conclusiones para hacerla más rica. Todo trabajo tiene sus limitaciones, pero es conveniente reconocerlas, valorarlas y arrojar luz sobre posibles mejoras en investigaciones a futuro".*

RTA./: Se atiende la observación en el apartado sobre limitaciones de la metodología y en las conclusiones.

2.19. ***Observación:*** *"Aspectos formales: Sería muy útil crear marcadores de las distintas secciones en el documento pdf, para facilitar la navegación".*

RTA./: Se atiende la observación

2.20. ***Observación:*** *"Sería práctico incluir algunos de los mapas ubicados en las fichas, dentro*

del cuerpo de resultados".

RTA./: Se atiende la observación incluyendo una referencia en la Figura 58. Muestra de fichas gráficas síntesis de los resultados de cada una de las APDI en MGL-LA estudiadas (CABA, BTA y RJ) (Anexo 4). (ver página 251).

3. ATENCIÓN A OBSERVACIONES EMITIDAS POR EL DR. EDUARDO ROJAS

3.1. Observación: *"Como todo texto extenso se beneficiará de una revisión de estilo para reducir las redundancias argumentales, y resolver pequeños errores de redacción".*

RTA./: Se atiende la observación sometiendo el documento completo a una revisión de estilo que procura resolver los aspectos descritos.

3.2. Observación: *"El texto hace use extensivo de abreviaturas y acrónimos sin embargo no todos están en la lista incluida en el documento. Es necesario completarla".*

RTA./: Se atiende la observación incluyendo la totalidad de abreviaturas y acrónimos en la lista correspondiente (ver página XX y XXI).

3.3. *Observación:* *"Mi principal sugerencia es que el autor destaque la contribución original en su tesis. Esto es, presente el marco analítico que le permite identificar temáticas y parámetros de éxito para proyectos de RUI en forma independiente de los casos de estudio. Así, la tesis gana en relevancia proyectual al proponer un esquema operacional para el diseño y ejecución de proyectos de renovación urbana integral (RUI) que fue validado por su aplicación a casos de estudio en LAC. De esta manera la tesis adquiere relevancia para el diseño proyectos de RUI y no solo es un estudio de casos "ex post" que detecta falencias. Esto debería reflejarse en las conclusiones de la tesis. Las actuales están aún muy dominadas por la visión de evaluación "ex post" del capítulo 4".*

RTA./: Se atiende la observación incluyendo en la introducción y en el capítulo de conclusiones un apartado que procura destacar la contribución original de la tesis, presentando de manera general el marco analítico que permite identificar temáticas y parámetros de éxito para proyectos de RUI en forma independiente de los casos de estudio.

Madrid, a la fecha de la firma electrónica

Fdo.: El Doctorando

Dirigido a: CAPD en 07-10-2025……

1 Firma electrónica: Todos los firmantes deberán utilizar un sistema de firma electrónica válido según la normativa de administración electrónica de la UPM.

2 Información sobre protección de datos de carácter personal: Conforme a lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679, le informamos que sus datos personales serán tratados por la UPM con la finalidad de gestionar la formación académica e investigadora de sus estudiantes. Si desea más información puede contactar con proteccion.datos@upm.es. Podrá ejercer sus derechos sobre tratamiento de datos de carácter personal, en los términos establecidos por la normativa vigente, presentando la correspondiente solicitud en Sede Electrónica de la UPM: https://sede.upm.es/.

UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

Nº exp. propio: 51915

Centro: E.T.S. DE ARQUITECTURA
Plan: DOCTORADO EN SOSTENIBILIDAD Y REGENERACION URBANA
Nº exp: 159
Curso: 2025-26
N.I.F.: 79844501

Alumno: FREDDY CHACÓN CHACÓN
Carrera 29 A N° 22 A 67 Apartamento 26 11
BOGOTÁ D.C.

DATOS DE MATRICULA

Código	Asignatura	Plan	T	Gr	Créditos	D	Mt
99999991	Pericentralidades degradadas en megalópolis latinoamericanas: Oportunidades para la regeneración urbana integral	03E6	S	1	0	I	1

CONCEPTOS

Concepto	Cant	Ip. unt.	Total
TESIS DOCTORAL	1.00	143.15	143.15
GASTOS DE SECRETARÍA	1.00	6.11	6.11
TUTELA ACADÉMICA. DECRETO 11	1.00	390.00	390.00
SEGURO ESCOLAR MAYORES DE 28	1.00	5.00	5.00
Totales:			**544.26**

PAGO

Pago	Referencia	Importe	Emisión	Vencimiento	Cobro	Cuenta bancaria
1	2025159106163	**544.26**	19-09-25	11-09-25	19-09-25	

Para la forma de pago Recibo Bancario los ingresos se realizarán exclusivamente en la cuenta restringida de la UPM en el BBVA, Banco Santander, CaixaBank y Caja de Ingenieros, y la copia del recibo se entregará posteriormente en la Secretaría de Alumnos del Centro. Los ingresos no podrán hacerse a través de transferencia bancaria. Para Domiciliación Bancaria los pagos se pasarán al cobro a partir de la fecha de vencimiento que figura en el recibo y deberá haberse presentado la orden de domiciliación bancaria SEPA firmada por el titular de la cuenta. Si se opta por Pago con tarjeta on-line, dicho pago se realiza a través de la Gestión Web de Recibos y su Plataforma de Pago con tarjeta on-line. El alumno debe realizar el pago dentro del plazo del vencimiento del recibo.

MADRID, 19 de septiembre de 2025

Este recibo es del plazo 1

El presente recibo es meramente informativo y carece de validez.

Texto explicativo de las abreviaturas Cv: Convocatoria presente; T: Tipo de asignatura (M: Metodológicas/ F: Fundamentales/ A: Afín/ U: Fuera de programa/ R: Trabajo de investigación); C: Curso; Gr: Grupo; D: Duración de la asignatura; V: Vigencia de la asigntura; Mt: Número de veces matriculada

A/A D. Freddy Chacón Chacón

Dª Marian SIMÓN ROJO, directora de la Revista ***Territorios en Formación (ISSN: 2174-8659)***,

CERTIFICA QUE:

El **artículo** enviado por el autor **D. Freddy CHACÓN CHACÓN**, titulado

"Cómo intervenir áreas pericentrales degradadas en megalópolis latinoamericanas"

ha sido **aceptado en la revista *Territorios en Formación*** y se publicará en el número 23 de la revista, en 2025.

En Madrid, a 18 de septiembre de 2025.

Marian Simón Rojo
Dra en Arquitectura
Profesora Contratada Doctora

Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio
Escuela de Arquitectura (Universidad Politécnica de Madrid)
Avenida Juan de Herrera, 4. 28040 - Madrid (España)

CURRÍCULUM VÍTAE NORMALIZADO

FREDDY CHACON CHACON

Generado desde: Editor CVN de FECYT

Fecha del documento: 07/10/2025

v 1.4.3

8681002a7e20477eeb19a8720737a2d3

Este fichero electrónico (PDF) contiene incrustada la tecnología CVN (CVN-XML). La tecnología CVN de este fichero permite exportar e importar los datos curriculares desde y hacia cualquier base de datos compatible. Listado de Bases de Datos adaptadas disponible en http://cvn.fecyt.es/

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE CIENCIA, INNOVACIÓN Y UNIVERSIDADES

FECYT INNOVACIÓN

FREDDY CHACON CHACON

Apellidos:	**CHACON CHACON**
Nombre:	**FREDDY**
Pasaporte:	**BG637995**
Fecha de nacimiento:	**28/06/1977**
Sexo:	**Hombre**
Nacionalidad:	**Colombia**
País de nacimiento:	**Colombia**
Ciudad de nacimiento:	**BOGOTA**
Dirección de contacto:	**CRA 68A 22A-75**
Resto de dirección contacto:	**CASA 84**
Código postal:	**110931**
País de contacto:	**Colombia**
Ciudad de contacto:	**BOGOTA**
Teléfono fijo:	**(57) 6012669267**
Correo electrónico:	**freddy.chacon@alumnos.upm.es**
Teléfono móvil:	**(57) 3023613269**

Situación profesional actual

Entidad empleadora: Universidad Colegio Mayor **Tipo de entidad:** Universidad de Cundinamarca
Departamento: Programa de Arquitectura, Facultad de Ingeniería y Arquitectura
Categoría profesional: Docente de carrera
Fecha de inicio: 28/01/2013
Modalidad de contrato: Contrato laboral indefinido
Funciones desempeñadas: Docente Director del programa de Arquitectura de la Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca en Bogotá D.C. funciones administrativas de investigación y docente de taller de proyectos.

Cargos y actividades desempeñados con anterioridad

	Entidad empleadora	Categoría profesional	Fecha de inicio
1	UNIVERSIDAD LA GRAN COLOMBIA		15/01/2013
2	MKFCH ARQUITECTOS SAS		14/04/2004

1 **Entidad empleadora:** UNIVERSIDAD LA GRAN COLOMBIA **Tipo de entidad:** Universidad
Fecha de inicio-fin: 15/01/2013 - 20/11/2014 **Duración:** 2 años

2 **Entidad empleadora:** MKFCH ARQUITECTOS SAS **Tipo de entidad:** Entidad Empresarial
Fecha de inicio: 14/04/2004 **Duración:** 11 años - 6 meses

Resumen de la actividad profesional

Docente de Carrera en la Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca de Colombia. Director del Programa de Arquitectura de la Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca en Bogotá D.C. (2024 a la fecha). Interés, vocación y experiencia docente, enfoque proyectual y en investigación aplicada, así como en el análisis y la producción de documentos académicos. Amplia experiencia en planificación de proyectos civiles y en estudios y diseños de arquitectura, proyecto urbano, paisajismo y espacio público. Socio fundador de MKFCH ARQUITECTOS SAS empresa de consultoría e interventoría en arquitectura urbanismo y paisajismo.

Formación académica recibida

Titulación universitaria

Estudios de 1º y 2º ciclo, y antiguos ciclos (Licenciados, Diplomados, Ingenieros Superiores, Ingenieros Técnicos, Arquitectos)

Titulación universitaria: Titulado Superior
Nombre del título: Arquitecto
Entidad de titulación: Universidad Nacional de Colombia Sede Bogotá **Tipo de entidad:** Universidad
Fecha de titulación: 02/10/2003

Otra formación universitaria de posgrado

1 **Titulación de posgrado:** Especialización en Pedagogía del diseño
Entidad de titulación: Universidad Nacional de Colombia Sede Bogotá **Tipo de entidad:** Universidad
Facultad, instituto, centro: Facultad de Artes
Fecha de titulación: 16/04/2012

2 **Titulación de posgrado:** Master en diseño urbano - Arte ciudad y sociedad
Entidad de titulación: Universitat de Barcelona **Tipo de entidad:** Universidad
Facultad, instituto, centro: Facultad de Bellas Artes
Fecha de titulación: 15/04/2011

3 **Titulación de posgrado:** Maestría en Hábitat - Estudios en Vivienda
Entidad de titulación: Universidad Nacional de Colombia Sede Bogotá **Tipo de entidad:** Universidad
Facultad, instituto, centro: Facultad de Artes
Fecha de titulación: 26/03/2009

Conocimiento de idiomas

Idioma	Comprensión auditiva	Comprensión de lectura	Interacción oral	Expresión oral	Expresión escrita
Inglés	B1	B1	B1	B1	B1

Actividad docente

Formación académica impartida

1 **Nombre de la asignatura/curso:** Hábitat
Titulación universitaria: Diseño digital y multimedia
Fecha de inicio: 24/01/2013 **Fecha de finalización:** 20/12/2024
Entidad de realización: Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca **Tipo de entidad:** Universidad
Facultad, instituto, centro: Facultad de Ingeniería y Arquitectura

2 **Nombre de la asignatura/curso:** Taller de proyectos
Titulación universitaria: Arquitectura
Fecha de inicio: 15/01/2025
Entidad de realización: Universidad Colegio Mayor de Cundimarca **Tipo de entidad:** Universidad
Facultad, instituto, centro: Facultad de Arquitectura e Ingenieria

Material y otras publicaciones docentes o de carácter pedagógico

1 Camilo Rico Ramírez; Freddy Chacón Chacón; Sandra Uribe Pérez. Experiencias de diseño participativo en Colombia. Transformación ¿inteligente? de los territorios, Revista BITACORA URBANO TERRITORIAL. 29 - NA, pp. 117 - 126. Universidad Nacional.
Nombre del material: Revista BITACORA URBANO TERRITORIAL
Fecha de elaboración: 20/01/2019
Tipo de soporte: Artículo/s

2 Freddy Chacón Chacón; Julio César Orjuela Peña. Revisión descriptiva sobre el uso de tecnologías digitales y herramientas de diseño para la difusión y comunicación del patrimonio, APUNTES. 35, pp. 1 - 13. Universidad Javeriana.
Nombre del material: Revista Javeriana

Pluralidad, interdisciplinariedad y complejidad docente

Docente especializado en la investigación formativa y propiamente dicha especialmente mediante semilleros de investigación en las areas de Arquitectura, Urbanismo, Diseño urbano, Hábitat y Diseño digital y otras abarcadas en el campo de la Investigación - Creación. Investigador junior reconocido por Minciencias.

Actividades científicas y tecnológicas

Producción científica

Publicaciones, documentos científicos y técnicos

Freddy Chacón Chacón. Cómo intervenir áreas pericentrales degradadas en megalópolis latinoamericanas. Revista Territorios en Formación. 23, Universidad Politécnica de Madrid, 15/10/2025. ISSN 2174-8659

Tipo de producción: Artículo científico

Tipo de soporte: Documento o Informe científico-técnico

Posición de firma: 1

Grado de contribución: Autor/a o coautor/a de artículo en revista con comité evaluador de admisión externo

Nº total de autores: 1

Autor de correspondencia: Sí

FORMULARIO 9
Propuesta de tribunal de tesis

Datos de la tesis y del doctorando	
NOMBRE y APELLIDOS	**Freddy Chacón Chacón**
TÍTULO DE LA TESIS	Pericentralidades degradadas en megalópolis latinoamericanas: Oportunidades para la regeneración urbana integral.
PROGRAMA DE DOCTORADO	Sostenibilidad y Regeneración Urbana.
ÁREA DOCTORAL	Arquitectura

Panel de miembros propuestos para la defensa de la tesis

Presidenta	
NOMBRE y APELLIDOS:	**Sonia de Gregorio Hurtado**
UNIVERSIDAD: ESCUELA, FACULTAD: ORGANISMO:	Universidad Politécnica de Madrid Escuela Técnica Superior de Arquitectura Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio
EMAIL:	sonia.degregorio@upm.es
Secretario	
NOMBRE y APELLIDOS:	**José Carpio Pinedo**
UNIVERSIDAD: ESCUELA, FACULTAD: ORGANISMO:	Universidad Politécnica de Madrid Escuela Técnica Superior de Arquitectura Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio
EMAIL:	jose.carpio@upm.es
Vocal 1	
NOMBRE y APELLIDOS:	**Héctor Eduardo Rojas Topp**
UNIVERSIDAD: ESCUELA, FACULTAD: ORGANISMO:	Universidad de Pensilvania Weitzman School of Design Estados Unidos
EMAIL:	eduardorojasarq@gmail.com
Vocal 2	
NOMBRE y APELLIDOS:	**Gustavo Romanillos Arroyo**
UNIVERSIDAD: ESCUELA, FACULTAD: ORGANISMO:	Universidad Complutense de Madrid Departamento de Geografía
EMAIL:	gustavro@ucm.es
Vocal 3	
NOMBRE y APELLIDOS:	**Rui Filipe Arango Florentino**
UNIVERSIDAD: ESCUELA, FACULTAD: ORGANISMO:	Universidade Portucalense Infante D. Henrique Departamento de Arquitectura y Multimedia Gallaecia Porto, Portugal
EMAIL:	ruiflorentino@upt.pt
Suplente 1	
NOMBRE y APELLIDOS:	**Luis Perea Moreno**
UNIVERSIDAD: ESCUELA, FACULTAD: ORGANISMO:	Universidad CEU San Pablo Escuela de Arquitectura
EMAIL:	lperea.eps@ceu.es
Suplente 2	
NOMBRE y APELLIDOS:	**Rocío Pérez Campaña**
UNIVERSIDAD: ESCUELA, FACULTAD: ORGANISMO:	Universidad Complutense de Madrid Departamento de Geografía
EMAIL:	r.perez.campana@ucm.es

Documentos justificativos que se adjuntan (marcar las casillas correspondientes)	
X	Informe de idoneidad de cada evaluador de la tesis
	Otra documentación justificativa.

FORMULARIO 9
Propuesta de tribunal de tesis

Madrid, a la fecha de la firma electrónica

La Comisión Académica del Programa de Doctorado declara que, según el art. 14 del RD 99/2011, de 28 de enero, por el que se regulan las enseñanzas oficiales de doctorado, "el tribunal estará formado por una mayoría de miembros externos a la Universidad y a las instituciones colaboradoras del programa de doctorado".

Fdo.: El director de la tesis.

Dirigido a: CAPD en Madrid, 25 de septiembre de 2025

---

1 Este formulario debe ser firmado electrónicamente por todos los directores de la tesis.

FORMULARIO 7

Informe de idoneidad de cada evaluador de la tesis

Suitability Report for each thesis evaluator

Datos de la tesis y del doctorando / *PhD thesis data*	
Nombre y apellidos */ Surname and name*	Freddy Chacón Chacón
Título de la tesis / *Thesis title*	Pericentralidades degradadas en megalópolis latinoamericanas: Oportunidades para la regeneración urbana integral
Programa de doctorado */ Doctoral Programme*	Sostenibilidad y Regeneración Urbana.

Datos del evaluador / *Thesis evaluator data*	
Nombre y apellidos / Surname and name	Luis Perea Moreno
Nacionalidad / Nationality	Española
Universidad y Centro / Entidad *University or Institution*	Universidad CEU San Pablo
Categoría profesional / *Current position*	Profesor Adjunto
Año y universidad del grado de doctor */ Year and university of your PhD*	2015 UPM
DNI / *ID card or passport*	02623120Q
Correo electrónico / *Email*	lperea.eps@ceu.es

Marcar las casillas correspondientes / *Check the corresponding boxes*	
	Evaluador experto externo / External evaluator
x	Miembro del tribunal de tesis / Member of the Examining Board

Justificación de la experiencia en la temática de la tesis (no más de 10 líneas) / Justification of the experience on the topic of the thesis (no more than 10 lines)

Especialista en Urbanismo en contextos en desarrollo. Ha colaborado con Taller de Ideas, es socio fundador de Equipo Bloque Arquitectos y ha sido arquitecto municipal en Yeles (Toledo). Es Profesor de Urbanismo de la USP CEU desde 1999, colaborando en Masters dentro y fuera de la Universidad. Coordina, desde el HD_LAB (Laboratorio de Habitabilidad y Desarrollo) (https://hdlabceu.wixsite.com/hdlabceu) un proyecto con la Universidad de Makeni (Sierra Leona) comenzado en 2009, desde el trabajo conjunto con los principales actores locales. Su tesis doctoral, "Hacia un análisis cuantitativo de la Ciudad Informal", aporta herramientas de planeamiento urbano para asentamientos precarios.

Acreditación de la experiencia investigadora (publicaciones y dirección de proyectos de investigación de los últimos 10 años) / Accreditation of the research experience (publications and direction of research projects over the last 10 years)

Publicaciones (incluir DOI) / *Publications (include DOI):*

Perea Moreno L. y Arana Giralt J (2023). Diseño de una comunidad experimental en el corredor Panlap-Kunsho (Sierra Leona). Conarquitectura ediciones. I.S.B.N.: 978-84-124564-6-2

Arana Giralt J,, Perea Moreno L., Salas Ruiz A. (2022). Urban Health in Vulnerable Environments: Water, Sanitation, and Hygiene Improvement Actions in School Areas in Makeni, Sierra Leone IGI Global. pp.224-250. DOI: 10.4018/978-1-6684-4030-8.ch012

Ros García, J.M., Sala Ruiz A., Perea Moreno L., Arana Giralt J., López Ramírez E., Lago Ávila M.J., Lopez Peláez A., Lora-Tamayo Vallvé M., Martínez Anguita P., Izquierdo Álvarez S., (2021). Despoblación rural. Soluciones en el marco de la Agenda Urbana española. Conarquitectura ediciones. I.S.B.N.: 978-84-120768-9-9

Ros García, J.M. y Perea Moreno, L. (2019). La Crisis Europea de los Refugiados y la Despoblación Rural en España. Nueva Herramienta de Evaluación. CEU Ediciones. Madrid

Perea Moreno, L. (2018). Docencia y Arquitectura: la diversión como innovación. Pablo Campos, pp47-55. CEU Ediciones. Madrid. ISBN: 978-84-17385-03-3

Perea Moreno, L., Salas-Ruiz, A. y Arana Giralt, J. (2018). Grandes retos y aplicación de herramientas participativas en la planificación de la ciudad informal. El caso de Makeni, Sierra Leona. Revista Urbano (21) 37, pp 18-31. ISSN: 0717-3997

Perea Moreno, L. (2017). El rediseño de la ciudad Africana. El caso de Makeni. Revista Mundo Negro (58) 626 pp.30-36. Madrid

Perea Moreno, L., García-Fernández, N. y Salas-Ruiz, A. (2016). La Cooperación interuniversitaria como base de una experiencia de Planeamiento Urbano en Makeni (Sierra Leona), (en) Arcadia IV. Congreso de Arquitectura y Cooperación. Libro de Comunicaciones pp.112-120. Ed: Escuela Técnica Superior de Arquitectura. Universidade da Coruña. A Coruña, 2016. ISBN: 978-84-9749-656-8

Perea Moreno, L., García-Fernández, N. y Salas-Ruiz, A. (2015). Cooperación universitaria para el desarrollo en Makeni (Sierra Leona). Kultur 2(3) pp 197-214. ISSN-e 2386-5458

Perea Moreno, L. y Gesto B. (2012). Evaluando la Habitabilidad Básica. Una Propuesta para Proyectos de Cooperación. Ed: Catarata. Madrid. ISBN: 978-84-8319-665-6

Dirección de proyectos / Direction or research projects:

Ha sido Investigador Principal del proyecto “Diseño de una comunidad experimental en Makeni, Sierra Leona. Optimización de la Respuesta social, ambiental, sanitaria y económica hacia la agenda 2030”, incluido en la convocatoria del Ayuntamiento de Madrid Subvenciones para proyectos de investigación en materia de Ciudadanía Global y Cooperación Internacional para el Desarrollo 2021

Ausencia de conflicto de intereses

El abajo firmante declara bajo su responsabilidad la veracidad de la información proporcionada y la ausencia de conflicto de intereses para ejercer como evaluador.

The undersigned declares under his/her responsibility the veracity of the information provided and the absence of conflict of interest to act as an evaluator.

FORMULARIO 7

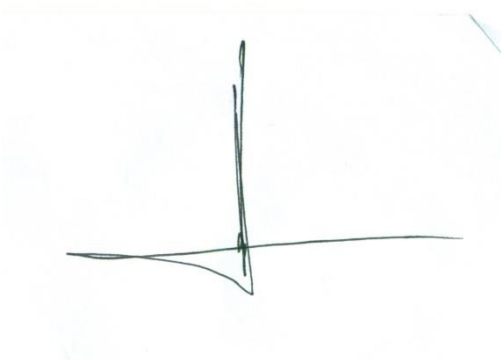
Informe de idoneidad de cada evaluador de la tesis

Suitability Report for each thesis evaluator

Cláusula de confidencialidad (solo si la tesis tiene autorización de confidencialidad, borrar en caso contario) /

Fecha y firma / Date and signature

Luis Perea Moreno 02623120Q
23 de septiembre de 2025



1 Firma electrónica: Todos los firmantes deberán utilizar un sistema de firma electrónica válido según la normativa de administración electrónica de la UPM.

2 Información sobre protección de datos de carácter personal: Conforme a lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679, le informamos que sus datos personales serán tratados por la UPM con la finalidad de gestionar la formación académica e investigadora de sus estudiantes. Si desea más información puede contactar con proteccion.datos@upm.es. Podrá ejercer sus derechos sobre tratamiento de datos de carácter personal, en los términos establecidos por la normativa vigente, presentando la correspondiente solicitud en Sede Electrónica de la UPM: https://sede.upm.es/.

FORMULARIO 7

Informe de idoneidad de cada evaluador de la tesis

Suitability Report for each thesis evaluator

Datos de la tesis y del doctorando / *PhD thesis data*	
Nombre y apellidos */ Surname and name*	Freddy Chacón Chacón
Título de la tesis / *Thesis title*	Pericentralidades degradadas en megalópolis latinoamericanas: oportunidades para la regeneración urbana integral
Programa de doctorado */ Doctoral Programme*	Sostenibilidad y Regeneración Urbana.

Datos del evaluador / *Thesis evaluator data*	
Nombre y apellidos / Surname and name	Rocío Pérez Campaña
Nacionalidad / Nationality	Española
Universidad y Centro / Entidad *University or Institution*	Universidad Complutense de Madrid
Categoría profesional / *Current position*	Profesora Permanente Laboral
Año y universidad del grado de doctor */ Year and university of your PhD*	2013, Universidad de granada
DNI / *ID card or passport*	26971111T
Correo electrónico / *Email*	r.perez.campana@ucm.es

Marcar las casillas correspondientes / *Check the corresponding boxes*	
	Evaluador experto externo / External evaluator
✓	Miembro del tribunal de tesis / Member of the Examining Board

Justificación de la experiencia en la temática de la tesis (no más de 10 líneas) / Justification of the experience on the topic of the thesis (no more than 10 lines)

La profesora e investigadora Rocío Pérez Campaña es ambientóloga, máster en paisajismo y espacio público y doctora en el Programa de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente (2013, Universidad de Granada). Desde 2004 a 2014, ha sido investigadora predoctoral y luego posdoctoral en el Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Universidad de Granada. Fue después investigadora posdoctoral en el Dipartimento Interateneo di Scienze, Progetto e Politiche del Territorio (Politécnico de Turín, 2014-2016) y desde 2019 es profesora en el Departamento de Geografía de la Universidad Complutense de Madrid. Ha realizado también estancias de investigación (seis meses en total) en el Land Use Planning Group de la Universidad de Wageningen (2009) y en el Dipartimento Intrateneo Territorio, Politécnico de Turín (2012). Tanto su formación como su experiencia en investigación y docencia han estado fundamentalmente vinculadas a la planificación territorial y urbana, con particular atención a la transformación de los paisajes periurbanos.

Acreditación de la experiencia investigadora (publicaciones y dirección de proyectos de investigación de los últimos 10 años) / Accreditation of the research experience (publications and direction of research projects over the last 10 years)

Publicaciones (incluir DOI) */ Publications (include DOI):*

Selección de publicaciones:

Pérez-Campaña, R., Talavera-García, R., Valenzuela-Montes, L.M. (2025). Lo ambiental tras 50 años de urbanismo en España: una revisión del marco normativo. Ciudad y Territorio Estudios Territoriales, 57(224), 783-798. DOI: 10.37230/CyTET.2025.224.15

Molina Ibánez, M., **Pérez-Campaña, R**., Hernando Sanz, F., and Moya-Gómez, B. (2024). Transición ecológica, crecimiento económico y territorio: ruralidad y energías renovables en España. pp. 307-330. In: Fernando Pablo, M.

M., and Domínguez Álvarez, J.L (eds), Rural Renaissance: normas, territorio y conflicto. Open Access

Pérez-Campaña, R. & Talavera-García, R. (2024). Centrality analysis in Urban-Rural Spatial Networks: contributions to the study of Metropolitan Areas. In: J. Feria-Toribio and R. Iglesias-Pascual, Socio-Spatial dynamics in Mediterranean Europe: exploring metropolitan structural processes and short-term change. Springer, pp. 91-104. DOI: 10.1007/978-3-031-55436-0_5

Talavera-García, R., **Pérez-Campaña, R**., and Cara-Santana, Y. (2023). Unveiling the pandemic's impact on visits to Madrid's parks: insights from mobile phone data analysis. Journal of Maps, 19:1. A. https://doi.org/10.1080/17445647.2023.2274466

Pérez-Campaña, R. (2023). Reseña: Ordenación del Territorio y Medio Ambiente. Joaquín Farinós Dasí & Jorge Olcina Cantos -eds. y coords.-. Valencia, tirant humanidades, 2022, 812 páginas, 978-84-19376-78-7. Ciudades (en prensa). A. https://doi.org/10.24197/ciudades.26.2023.233-236

Resino, R., **Pérez-Campaña, R.** (2022). Evaluación de impacto en salud en la planificación urbana y territorial: aportación desde la Geografía de la Salud. En: R. Martínez Cárdenas et al. (Coords), Leyendo el territorio. Homenaje a Miguel Ángel Troitiño (254-264). Centro de Investigación e Innovación para las organizaciones. Universidad de Guadalajara. CL.

Talavera-García, R., **Pérez-Campaña, R**. (2021). "Applying Pedestrian Level of Service in the context of social distancing: The case of Madrid city". International Journal of Environmental Research and Public Health, 18(21), 11037. A. https://doi.org/10.3390/ijerph182111037

Salizzoni, E., **Pérez-Campaña, R.** (2019). "Design for biodiverse urban landscapes: Connecting place-making to place-keeping". Ri-Vista, 18(2), pp. 130-149. A. https://doi.org/10.13128/rv-7641

Jiménez-Melgar, P., **Pérez-Campaña, R**., Sánchez de Pedro, R. (2019). Procesos participativos en la evaluación de impacto en salud (EIS) de planificación urbanística. OSMAN, Observatorio de Salud y Medio Ambiente de Andalucía. Escuela Andaluza de Salud Pública. L.

Pérez-Campaña, R., Valenzuela-Montes, L.M. (2018). "Nodes of a peri-urban agricultural landscape at local level: an interpretation of their contribution to the eco-structure". Journal of Environmental Planning and Management, 61(3), pp. 406-429. A. https://doi.org/10.1080/09640568.2017.1314252

Pérez-Campaña, R. (2015). Vegas and Deltas in the Vicinity of Medium-Sized Cities in Andalucia, Spain: Landscapes under Pressure but Scarcely Considered in Planning. European Planning Studies, 23 – 6, 1209-1227. https://doi.org/10.1080/09654313.2014.994090

Pérez-Campaña, R. (2016). Herramientas en la planificación de espacios abiertos con criterios ecológico-ambientales. En S. Segarra, L.M. Valenzuela & J.L. Rosúa (Eds.) Paisajes con+texto. Naturaleza, jardín, espacio público (pp. 207-222). eug-Universidad de Granada. CL. ISBN: 978-84-338-5915-0

Soria Lara, J.A.; Maria Zuniga Anton, M.; **Pérez-Campaña, R**. (2015). European spatial planning observatories and maps: merely spatial databases or also effective tools for planning? Environment and Planning B: Planning and Design, 42, 904-929. https://doi.org/10.1068/b130200p

A estas publicaciones se suman más de 25 aportaciones a congresos, la mayoría de ellos de carácter internacional.

Dirección de proyectos / Direction or research projects:

LANDSCAPECOM: Communicating landscape planning; the role of landscape observatories and centres in Europe. Entidad: Politecnico di Torino, Italia & Universidad de Granada, España. Plan Propio de Investigación-Perfeccionamiento de Doctores. Convocatoria 2013. Duración: 01/09/2014-21/12/2016. Ámbito: internacional. Financiación: 45.600 €

FORMULARIO 7

Informe de idoneidad de cada evaluador de la tesis

Suitability Report for each thesis evaluator

Desde 2004 hasta la actualidad, ha participado como miembro del equipo de investigación o de trabajo en 20 proyectos y contratos de investigación de convocatorias internacionales, nacionales y regionales, la mayoría de ellos sobre planificación del paisaje, corredores metropolitanos, transformación de ciudades medias y movilidad.

Cabe señalar, por último, que dispone de la acreditación a la figura de Profesora Titular de Universidad y tiene reconocidos dos sexenios de investigación.

Ausencia de conflicto de intereses

El abajo firmante declara bajo su responsabilidad la veracidad de la información proporcionada y la ausencia de conflicto de intereses para ejercer como evaluador.

The undersigned declares under his/her responsibility the veracity of the information provided and the absence of conflict of interest to act as an evaluator.

Cláusula de confidencialidad (solo si la tesis tiene autorización de confidencialidad, borrar en caso contario) /

Fecha y firma / Date and signature

---

1 Firma electrónica: Todos los firmantes deberán utilizar un sistema de firma electrónica válido según la normativa de administración electrónica de la UPM.

2 Información sobre protección de datos de carácter personal: Conforme a lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679, le informamos que sus datos personales serán tratados por la UPM con la finalidad de gestionar la formación académica e investigadora de sus estudiantes. Si desea más información puede contactar con proteccion.datos@upm.es. Podrá ejercer sus derechos sobre tratamiento de datos de carácter personal, en los términos establecidos por la normativa vigente, presentando la correspondiente solicitud en Sede Electrónica de la UPM: https://sede.upm.es/.

FORMULARIO 7

Informe de idoneidad de cada evaluador de la tesis

Suitability Report for each thesis evaluator

Datos de la tesis y del doctorando / *PhD thesis data*	
Nombre y apellidos */ Surname and name*	Freddy Chacón Chacón
Título de la tesis / *Thesis title*	Pericentralidades degradadas en megalópolis latinoamericanas: Oportunidades para la regeneración urbana integral
Programa de doctorado */ Doctoral Programme*	Sostenibilidad y Regeneración Urbana.

Datos del evaluador / *Thesis evaluator data*	
Nombre y apellidos / Surname and name	Rui Filipe Arango Florentino
Nacionalidad / Nationality	Portuguesa
Universidad y Centro / Entidad *University or Institution*	Universidade Portucalense Infante D. Henrique, Departamento de Arquitectura y Multimédia Gallaecia, Porto, Portugal
Categoría profesional / *Current position*	Profesor Auxiliar
Año y universidad del grado de doctor */ Year and university of your PhD*	2011, Doctor por la Universidad Politécnica de Madrid
DNI / *ID card or passport*	Passaporte número: CC662916
Correo electrónico / *Email*	ruiflorentino@upt.pt

Marcar las casillas correspondientes / *Check the corresponding boxes*	
	Evaluador experto externo / External evaluator
X	Miembro del tribunal de tesis / Member of the Examining Board

Justificación de la experiencia en la temática de la tesis (no más de 10 líneas) / Justification of the experience on the topic of the thesis (no more than 10 lines)

Doctor por la UPM (ETSAM-DUyOT), con la tesis Procesos innovadores de gobierno y ordenación del territorio: la región metropolitana de Lisboa en perspectiva comparada.
Participó en la redacción del Plan Regional de Ordenación del Territorio del Área Metropolitana de Lisboa (2009-10).
Profesor de Urbanismo de la Universidade Portucalense y coordinador del programa ejecutivo de pós-grado en Movilidad Urbana Sostenible (2021-…).
Miembro de la Junta Directiva de la Asociación Portuguesa de Urbanistas (2012-16) y del Colegio de Arquitectos de Portugal (2017-20 y 2023-…).
Investigador del CIAUD – Centro de Investigación en Arquitectura, Urbanismo y Design, de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Lisboa.
Consejero en el Consejo Nacional de Medioambiente y Desarrollo Sostenible en Portugal (2024-…).

Acreditación de la experiencia investigadora (publicaciones y dirección de proyectos de investigación de los últimos 10 años) / Accreditation of the research experience (publications and direction of research projects over the last 10 years)

Publicaciones (incluir DOI) */ Publications (include DOI):*

Florentino, Rui. "La ciudad compartida. Vivienda y turismo en las áreas metropolitanas de Lisboa y Porto". European Public & Social Innovation Review (2025): https://doi.org/10.31637/epsir-2025-1490
Florentino, Rui. "Aprendiendo urbanismo con juegos de mesa". HUMAN REVIEW. International Humanities Review / Revista Internacional de Humanidades 11 Monográfic (2022): 1-9. http://dx.doi.org/10.37467/revhuman.v11.4085
Florentino, Rui; Sellari, Virginia; García Fueyo, Susana; Casas-Valle, Daniel. "Games and Follies at Urban Scale. Two examples in the education of Architects". UOU scientific journal 2 (2021): http://dx.doi.org/10.14198/uou.2021.2.07
Florentino, R.; Correia, M.; Sousa, G.; Carlos, G. "VERNACULAR ARCHITECTURE AND TRADITIONAL URBANISM IN THE WORLD HERITAGE CULTURAL LANDSCAPE PROPERTY OF PICO, IN AZORES (PORTUGAL)". ISPRS - International

Archives of the Photogrammetry, Remote Sensing and Spatial Information Sciences XLIV-M-1-2 (2020): 159-165. http://dx.doi.org/10.5194/isprs-archives-xliv-m-1-2020-159-2020
Cavaco, Cristina; Florentino, Rui; Pagliuso, Ana. "Urban Policies in Portugal". In Foregrounding Urban Agendas, 49-73. Springer International Publishing, 2019. http://dx.doi.org/10.1007/978-3-030-29073-3_3
Arango Florentino, Rui Filipe. "La ordenación del territorio en Portugal: El caso del área metropolitana de Lisboa". Ciudades 15 (2017): 133. http://dx.doi.org/10.24197/ciudades.15.2012.133-149
Florentino, Rui; Fernández Güell, José Miguel. "Exploring Metropolitan Governance: The Balance between the Institutional Context and the Planning Practices". Civil Engineering and Architecture 5 1 (2017): 26-36. http://dx.doi.org/10.13189/cea.2017.050104
Güell, José Miguel Fernández; Florentino, Rui. "A GOVERNAÇÃO DE TERRITÓRIOS METROPOLITANOS. CONTEXTO INSTITUCIONAL E DE PLANEAMENTO NAS REGIÕES DE MADRID, BARCELONA, PARIS E LISBOA". Revista de Direito da Cidade 7 2 (2015): http://dx.doi.org/10.12957/rdc.2015.16957

Dirección de proyectos / Direction or research projects:

MetroPoLis. Lisbon and Porto shared metropolis. Sustainable tourism beyond city center. CIAUD embrionary research project. https://metropolisplatform.com/
Think Nature - Platform for Nature-Based Solutions. Escola Superior Gallaecia, Portugal. Horizon 2019. Concluído. https://www.ectp.org/news-events-newsletters/news/news-detail/thinknature-project-publishes-its-handbook
Economic Studies for the Lisbon Metropolitan Area Regional Plan. PROT-AML, 2010. Concluído. https://www.ccdr-lvt.pt/ordenamento-do-territorio/programas-planos-regionais-de-ordenamento-do-territorio-prot/prot-da-area-metropolitana-de-lisboa-prot-aml/

Ausencia de conflicto de intereses
El abajo firmante declara bajo su responsabilidad la veracidad de la información proporcionada y la ausencia de conflicto de intereses para ejercer como evaluador.
The undersigned declares under his/her responsibility the veracity of the information provided and the absence of conflict of interest to act as an evaluator.

Cláusula de confidencialidad (solo si la tesis tiene autorización de confidencialidad, borrar en caso contario) /

Fecha y firma / Date and signature

1 Firma electrónica: Todos los firmantes deberán utilizar un sistema de firma electrónica válido según la normativa de administración electrónica de la UPM.
2 Información sobre protección de datos de carácter personal: Conforme a lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679, le informamos que sus datos personales serán tratados por la UPM con la finalidad de gestionar la formación académica e investigadora de sus estudiantes. Si desea más información puede contactar con proteccion.datos@upm.es. Podrá ejercer sus derechos sobre tratamiento de datos de carácter personal, en los términos establecidos por la normativa vigente, presentando la correspondiente solicitud en Sede Electrónica de la UPM: https://sede.upm.es/.

FORMULARIO 7

Informe de idoneidad de cada evaluador de la tesis

Suitability Report for each thesis evaluator

Datos de la tesis y del doctorando */ PhD thesis data*	
Nombre y apellidos */ Surname and name*	Freddy Chacón Chacón
Título de la tesis */ Thesis title*	Peri-centralidades degradadas en megalópolis latinoamericanas. Oportunidades para la regeneración urbana integral
Programa de doctorado */ Doctoral Programme*	Sostenibilidad y Regeneración Urbana.

Datos del evaluador */ Thesis evaluator data*	
Nombre y apellidos / Surname and name	Sonia De Gregorio Hurtado
Nacionalidad / Nationality	Española
Universidad y Centro / Entidad *University or Institution*	Universidad Politécnica de Madrid/ Escuela Técnica Superior de Arquitectura/ Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio
Categoría profesional / *Current position*	Profesora Contratada Doctora
Año y universidad del grado de doctor */ Year and university of your PhD*	2012/ Universidad Politécnica de Madrid
DNI */ ID card or passport*	01174285C
Correo electrónico */ Email*	Sonia.degregorio@upm.es

Marcar las casillas correspondientes */ Check the corresponding boxes*	
	Evaluador experto externo / External evaluator
x	Miembro del tribunal de tesis / Member of the Examining Board

Justificación de la experiencia en la temática de la tesis (no más de 10 líneas) / Justification of the experience on the topic of the thesis (no more than 10 lines)

La línea de investigación principal que he desarrollado en el marco de mi carrera académica focaliza en la cuestión de la regeneración urbana. La misma se ha desarrollado con un enfoque de políticas públicas en el que está presente la cuestión urbanística y territorial. La conjunción de ambos enfoques me ha permitido dar lugar a marcos de análisis que se han materializado en una línea de trabajo con continuidad desde 2005 hasta el momento presente. Esto ha resultado en un alto número de publicaciones sobre el tema, tanto de carácter nacional, como internacional. También ha derivado en la consecución de la Jean Monnet Chair RegenEU "Regeneración Urbana en Europea para avanzar en los objetivos del European Green Deal" en agosto de 2024, la primera que focaliza en la cuestión de la Regeneración Urbana como una política clave de la Unión Europea para avanzar hacia la transición ecológica y justa que necesitamos. Se trata de la primera Chair Jean Monnet concedida a un docente de la Escuela de Arquitectura de Madrid y la segunda en la UPM.

Acreditación de la experiencia investigadora (publicaciones y dirección de proyectos de investigación de los últimos 10 años) / Accreditation of the research experience (publications and direction of research projects over the last 10 years)

Publicaciones (incluir DOI) */ Publications (include DOI) (Resumen):*

1. De Gregorio Hutado, Andueza Lacarra, A. (2025): Complementarity Between Statutory and Strategic Planning in Urban Regeneration Under EU Cohesion Policy—Lessons from the Spanish Experience. Sustainability 2025, 17, 8039.
https://doi.org/10.3390/su17178039

2. De Gregorio Hurtado, S. (2024). The regeneration of urban vulnerable neighbourhoods. An EU policy that matters?. En Altrock, U. y Kurth, D. (eds.): Urban Regeneration in Europe. Springer VS. Cham.
https://doi.org/10.1007/978-3-031-64773-4

3. De Gregorio Hurtado, S. (2025): Territorial governance in urban regeneration: a propositional agenda, en Cotella, J. C. y Janin Rivolin, U. (eds.): Handbook of Territorial Governance. Edgar Elgar. Glos. 172-189.
https://doi.org/10.4337/9781035317288.00019
https://www.elgaronline.com/edcollchap/book/9781035317288/chapter12.xml

4. **Armondi, S. y De Gregorio Hurtado, S. (eds) (2019):** Foregrounding Urban Agendas. The New Urban Issue in European Experiences of Policy Making. The Urban Book Series. Springer. Cham.
https://doi.org/10.1007/978-3-030-29073-3
https://www.springer.com/gp/book/9783030290726

5. **De Gregorio Hurtado, S; Do Santos Coelho, V; B Baatti Boulahia, A.** (2021): La Europeización de la política urbana en España en el periodo 2014-2020. Análisis de las Estrategias de Desarrollo Urbano Sostenible Integrado (EDUSI). Cuadernos de Investigación Urbanística, 134.
https://doi.org/10.20868/ciur.2021.134

6. **Alonso Ibáñez, R. (dir.) De Gregorio Hurtado, S., González Medina, M. (coords.)** (2020): Las Agendas Urbanas y el Gobierno de las Ciudades: Transformaciones, Desafíos e instrumentos. Editorial Reus. Madrid
DOI: 10.30462/9788429023589

7. **De Gregorio Hurtado, S.** (2020): Role of Integrated Urban Regeneration in Reducing Urban Poverty, en: Leal Filho W., Azul A., Brandli L., Lange Salvia A., Özuyar P., Wall T. (eds.): No Poverty. Encyclopedia of the UN Sustainable Development Goals. Springer, Cham.
https://doi.org/10.1007/978-3-319-95714-2
https://link.springer.com/referenceworkentry/10.1007%2F978-3-319-69625-6_113-1

8. **De Gregorio Hurtado, S.** (2020): Putting Deprived Neighborhoods Back at the Core of EU Urban Policy, contribution number 18, in Jones, E. (2020): European Studies: Past, Present, and Future. Newcastle upon Tyne. Agenda Publishing Limited. 82-86.
https://doi.org/10.1017/9781788212847.019

9. Carpenter, J.; González Medina, M.; Huete García, M.A. y De Gregorio Hurtado, S. (2020): "Variegated Europeanization and urban policy: Dynamics of policy transfer in France, Italy, Spain and the UK", European Urban and Regional Studies, 27 issue: 3, pp. 227-245
https://doi.org/10.1177/0969776419898508

10. De Gregorio Hurtado, S. (2020): "Understanding the influence of EU urban policy in Spanish cities: the case of Málaga", en Urban Research & Practice, 14:4, 419-444; DOI: 10.1080/17535069.2019.1690672

11. De Gregorio Hurtado, S. (2019): "El enfoque integrado y la participación en la política urbana de la unión europea. El caso de la Iniciativa Urbana (2007-2013) en España", en ACE, 14 (41), pp. 35-60 Accesible online: https://revistes.upc.edu/index.php/ACE/article/view/6763# http://dx.doi.org/10.5821/ace.14.41.6763

12. De Gregorio Hurtado, S. (2018): "The EU urban policy in the period 2007-2013: lessons from the Spanish experience", en Regional Studies, Regional Science (Taylor and Francis), número 5(1), pp. 212-230. https://doi.org/10.1080/21681376.2018.1480903 Publicado en open access: https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/21681376.2018.1480903

13. De Gregorio Hurtado, S. (2017): "A critical approach to EU urban policy from the viewpoint of gender", en Journal of Research on Gender Studies (Addleton Academic Publishers), número 7(2), pp. 200-217. doi:10.22381/JRGS7120177

14. De Gregorio Hurtado, S. (2017): "Is EU Urban Policy transforming Urban Regeneration in Spain? Answers from an analysis of the Iniciativa Urbana (2007-2013)", en Cities (Elsevier), número 60, pp. 402-414. https://doi.org/10.1016/j.cities.2016.10.015Get rights and content

Dirección de proyectos / Direction or research projects (Resumen):

2025_Jean Monnet Chair RegenEU (titular de esta cátedra) que trabaja sobre el tema de la regeneración urbana en Europa para conseguir los objetivos del European Green Deal.

2023/2024_Proyecto de investigación orientado a la construcción de un *country profile* sobre ordenación territorial y urbanismo de todos los países europeos. Codirectora del caso español. El trabajo está orientado a ser publicado en una web interactiva de la ARL, the Academy for Territorial Development in the Leibniz Association. El proyecto está liderado por ARL, the Academy for Territorial Development in the Leibniz Association.

2022/2023_Desarrollo de la "Guía simplificada de diseño, ejecución e incorporación de la Agenda 2030 para los concejos asturianos" desarrollada dentro de mi colaboración con la Cátedra Concepción Arenal de Agenda 2030 en calidad de coordinadora del trabajo. La guía fue encargada por la Dirección General de Gobernanza Pública, Transparencia, Participación ciudadana y A2030 de la Consejería de la Presidencia del Principado de Asturias.

2019_ Contratación competitiva como Experta para Urban Innovative Actions. Trabajo encargado en convocatoria competitiva por Ecorys en nombre de la Comisión Europea.

2018/2019_Contratación como Investigadora para el desarrollo de la Agenda Urbana del País Vasco. Trabajo encargado por Consejería de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno

Vasco en el marco del desarrollo de Bulzatu 2050. Agenda Urbana del País Vasco.

Ausencia de conflicto de intereses
El abajo firmante declara bajo su responsabilidad la veracidad de la información proporcionada y la ausencia de conflicto de intereses para ejercer como evaluador.
The undersigned declares under his/her responsibility the veracity of the information provided and the absence of conflict of interest to act as an evaluator.

Cláusula de confidencialidad (solo si la tesis tiene autorización de confidencialidad, borrar en caso contario) /

Fecha y firma / Date and signature

---

1 Firma electrónica: Todos los firmantes deberán utilizar un sistema de firma electrónica válido según la normativa de administración electrónica de la UPM.

2 Información sobre protección de datos de carácter personal: Conforme a lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679, le informamos que sus datos personales serán tratados por la UPM con la finalidad de gestionar la formación académica e investigadora de sus estudiantes. Si desea más información puede contactar con proteccion.datos@upm.es. Podrá ejercer sus derechos sobre tratamiento de datos de carácter personal, en los términos establecidos por la normativa vigente, presentando la correspondiente solicitud en Sede Electrónica de la UPM: https://sede.upm.es/.

FORMULARIO 7

Informe de idoneidad de cada evaluador de la tesis

Suitability Report for each thesis evaluator

Datos de la tesis y del doctorando / *PhD thesis data*	
Nombre y apellidos */ Surname and name*	Freddy Chacón Chacón
Título de la tesis / *Thesis title*	"Pericentralidades degradadas en megalópolis latinoamericanas: Oportunidades para la regeneración urbana integral"
Programa de doctorado */ Doctoral Programme*	Sostenibilidad y Regeneración Urbana.

Datos del evaluador / *Thesis evaluator data*	
Nombre y apellidos / Surname and name	José Carpio Pinedo
Nacionalidad / Nationality	Española
Universidad y Centro / Entidad *University or Institution*	Universidad Politécnica de Madrid (UPM) – Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid (ETSAM)
Categoría profesional / *Current position*	Profesor Permanente Laboral (PPL)
Año y universidad del grado de doctor */ Year and university of your PhD*	2020, Universidad Politécnica de Madrid (UPM)
DNI / *ID card or passport*	51102289-S
Correo electrónico / *Email*	jose.carpio@upm.es

Marcar las casillas correspondientes / *Check the corresponding boxes*	
X	Evaluador experto externo / External evaluator
X	Miembro del tribunal de tesis / Member of the Examining Board

Justificación de la experiencia en la temática de la tesis (no más de 10 líneas) / Justification of the experience on the topic of the thesis (no more than 10 lines)

Dr. José Carpio Pinedo cuenta con una sólida trayectoria investigadora centrada en el análisis de las estructuras metropolitanas, destacando especialmente en el estudio de conceptos clave como la centralidad, la conectividad y la accesibilidad urbana, fundamentales para esta tesis. Su enfoque combina métodos diferentes métodos cuantitativos y cualitativos para comprender la organización del espacio urbano y sus implicaciones sociales y territoriales. Esta línea de trabajo se ha consolidado a través de proyectos, publicaciones y colaboraciones internacionales.

Además, su experiencia profesional y académica en diversos países de América Latina —como Colombia, Brasil, Nicaragua y Argentina— le ha permitido abordar estas problemáticas desde una perspectiva comparada y contextualizada.

Acreditación de la experiencia investigadora (publicaciones y dirección de proyectos de investigación de los últimos 10 años) / Accreditation of the research experience (publications and direction of research projects over the last 10 years)

Publicaciones (incluir DOI) */ Publications (include DOI):*

- Benito-Moreno, M., Carpio-Pinedo, J., and Lamíquiz-Daudén, P. J. (2025). Proximity Features: A Random Forest Approach to the Influence of the Built Environment on Local Travel Behavior. Urban Science, 9(4), 122. (DOI: 10.3390/urbansci9040122). [JCR Impact factor 2023: 2.1, Q2/D3 - 30/77 ESCI Geography]. Open Access.
- Drici, H., and Carpio-Pinedo, J. (2025). Urban land use mix and AI: A systematic review. Cities, 165, 106102. (DOI: 10.1016/j.cities.2025.106102). [JCR Impact factor 2023: 6.0, Q1/D1 - 5/77 SSCI Urban Studies]. Open Access.

- de Almeida Correia Jr., P., Carpio-Pinedo, J., Moya-Gómez, B., and Condeço-Melhorado, A. (2025). Modal Accessibility Gap in Curitiba (Brazil). Dynamic Analysis Considering Time and Spatial Variations. Applied Spatial Analysis and Policy, 18 (2025), 34. (DOI: 10.1007/s12061-025-09639-5). [JCR Impact factor 2023: 2.0, Q2/D4 - 54/172 SSCI Geography].
- Carpio-Pinedo, J., and López-Baeza, J. (2024). Castro, Soho, Chueca, Le Marais. An international approach to queer urban spaces of symbolic capital accumulation. Urban Studies. (DOI: 10.1177/00420980241256820) [JCR Impact factor 2023: 4.2, Q1/D2 - 8/43 SSCI Urban Studies]
- Santiago-Iglesias, E., Romanillos, G., Carpio-Pinedo, J., Sun, W., and García-Palomares, J.C. (2024). Recovering urban nightlife: COVID-19 insights from Google Places activity trends in Madrid. Journal of Maps, 20 (1). (DOI: 10.1080/17445647.2024.2371927). [JCR Impact factor: 1.9, Q2/D4 - 57/171 SSCI Geography]. Open Access.
- Santiago-Iglesias, E., Carpio-Pinedo, J., Sun, W., and García-Palomares, J.C. (2023). Frozen city: Analysing the disruption and resilience of urban activities during a heavy snowfall event using Google Popular Times. Urban Climate, 51 (September 2023), 101644. (DOI: 10.1016/j.uclim.2023.101644). [JCR Impact factor: 6.0, Q1/D2 - 12/110 SCIE Meteorology and Atmospheric Sciences]. Open Access.
- Carpio-Pinedo, J., Romanillos, G., Aparicio, D., Martín-Caro, M. S. H., García-Palomares, J. C., & Gutiérrez, J. (2022). Towards a new urban geography of expenditure: Using bank card transactions data to analyze multi-sector spatiotemporal distributions. *Cities*, *131*, 103894. (DOI: 10.1016/j.cities.2022.103894). [JCR Impact factor: 6.7, Q1/D1 - 3/43 SSCI Urban Studies]. Open Access.
- Carpio-Pinedo, J. (2021). Multimodal transport and potential encounters with social difference: A novel approach based on network analysis. Journal of Urban Affairs, 43 (1), 93-116. (*DOI:* 10.1080/07352166.2019.1662727). [JCR Impact factor: 2.559, Q3/D6 - 24/42 SSCI Urban Studies].
- Carpio-Pinedo, J., Benito-Moreno, M. and Lamíquiz-Daudén, P.J. (2021). Beyond land use mix, walkable trips. An approach based on parcel-level land use data and network analysis. Journal of Maps, 17 (1), 23-30. (DOI: 10.1080/17445647.2021.1875063). [JCR Impact factor: 2.657, Q2/D5 - 39/85 SSCI Geography]. Open Access.
- Carpio-Pinedo, J., and López-Baeza, J. (2021). La producción de identidad de los nuevos desarrollos urbanos a través del place-based social big data: los crecimientos del área metropolitana de Madrid durante la burbuja inmobiliaria (1990-2012). Revista EURE - Revista De Estudios Urbano Regionales, 47(140). (DOI: 10.7764/eure.47.140.01). [JCR Impact factor: 1.288 , Q4/D9 - 38/48 SSCI Urban Studies]. Open Access.
- Carpio-Pinedo, J., Pozo Menéndez, E., Lamíquiz Daudén, F.J., and Higueras García, E. (2021). When a city must be a tree: rethinking the spatial approach to fighting epidemics based on the notion of 'intermediate confinement'. Urban Design International, 26, 332-347. (DOI: 10.1057/s41289-021-00160-y). [JCR Impact factor: 1.862, Q4/D9 - 35/42 SSCI Urban Studies].
- López-Baeza, J., Carpio-Pinedo, J., Sievert, J., Landwehr, A., Preuner, P., Borgmann, K., Avakumović, M., Weissbach, A., Bruns-Berentelg, J. and Rainer Noennig, J. (2021). Modeling Pedestrian Flows: Agent-Based Simulations of Pedestrian Activity for Land Use Distributions in Urban Developments. Sustainability, 13(16), 9268. (DOI: 10.3390/su13169268). [JCR Impact Factor: 3.889, Q2/D5 - 57/127 SSCI Environmental Studies]. Open Access.
- Carpio-Pinedo, J. and Gutiérrez, J. (2020). Consumption and symbolic capital in the metropolitan space. Integrating 'old' retail data sources with social big data. Cities, 106 (November 2020), 102859. (DOI: 10.1016/j.cities.2020.102859). [JCR Impact factor: 5.835, Q1/D1 - 3/43 SSCI Urban Studies].
- Carpio-Pinedo, J., Ramírez, G., Montes, S. and Lamíquiz, P.J. (2020). New Urban Forms, Diversity, and Computational Design: Exploring the Open Block. Journal of Urban Planning and Development, 146 (2). (DOI: 10.1061/(ASCE)UP.1943-5444.0000555). [JCR Impact factor: 2.000, Q3/D7 - 88/137 SCIE Engineering, Civil].

- Carpio-Pinedo, J., De Gregorio Hurtado, S., and Sánchez De Madariaga I. (2019). Gender Mainstreaming in Urban Planning: The Potential of Geographic Information Systems and Open Data Sources. Planning Theory & Practice, 20 (2), 221-240, (DOI: 10.1080/14649357.2019.1598567). [JCR Impact factor: 2.654, Q2/D4 - 15/42 SSCI Urban Studies].

Dirección de proyectos / Direction or research projects:

Ausencia de conflicto de intereses
El abajo firmante declara bajo su responsabilidad la veracidad de la información proporcionada y la ausencia de conflicto de intereses para ejercer como evaluador.
The undersigned declares under his/her responsibility the veracity of the information provided and the absence of conflict of interest to act as an evaluator.

Cláusula de confidencialidad (solo si la tesis tiene autorización de confidencialidad, borrar en caso contario) /

Fecha y firma / Date and signature

---

1 Firma electrónica: Todos los firmantes deberán utilizar un sistema de firma electrónica válido según la normativa de administración electrónica de la UPM.

2 Información sobre protección de datos de carácter personal: Conforme a lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679, le informamos que sus datos personales serán tratados por la UPM con la finalidad de gestionar la formación académica e investigadora de sus estudiantes. Si desea más información puede contactar con proteccion.datos@upm.es. Podrá ejercer sus derechos sobre tratamiento de datos de carácter personal, en los términos establecidos por la normativa vigente, presentando la correspondiente solicitud en Sede Electrónica de la UPM: https://sede.upm.es/.

FORMULARIO 7

Informe de idoneidad de cada evaluador de la tesis

Suitability Report for each thesis evaluator

Datos de la tesis y del doctorando / *PhD thesis data*	
Nombre y apellidos */ Surname and name*	Freddy Chacón Chacón
Título de la tesis / *Thesis title*	PERICENTRALIDADES DEGRADADAS EN MEGALÓPOLIS LATINOAMERICANAS: OPORTUNIDADES PARA LA REGENERACIÓN URBANA INTEGRAL. Degraded Pericentralities in Latin American Megalopolises: Opportunities for Integral Urban Regeneration.
Programa de doctorado */ Doctoral Programme*	Sostenibilidad y Regeneración Urbana

Datos del evaluador / *Thesis evaluator data*	
Nombre y apellidos / Surname and name	Gustavo Romanillos Arroyo
Nacionalidad / Nationality	Española
Universidad o Entidad / *University or Institution*	Universidad Complutense de Madrid
Categoría profesional / *Current position*	Profesor Contratado Doctor / Associate Professor
Año y universidad del grado de doctor */ Year and university of your PhD*	2018, Universidad Complutense de Madrid La huella digital de la ciudad ciclista visualización y análisis de rutas ciclistas GPS.
DNI / *ID card or passport*	03118023M
Correo electrónico / *Email*	gustavro@ucm.es

Marcar las casillas correspondientes / *Check the corresponding boxes*	
X	Acepto ser evaluador experto externo / I accept to be external evaluator
X	Acepto ser miembro del tribunal de tesis / I accept to be a member of the Examining Board

Justificación de la experiencia en la temática de la tesis (no más de 10 líneas) / Justification of the experience on the topic of the thesis (no more than 10 lines)

El Dr Romanillos aporta un perfil apto para este tribunal, por varios motivos. En primer lugar, su formación como Arquitecto y su doctorado en Geografía forman una conjunción idónea para el trabajo de ésta tesis, en la que constantemente se interseca la medición de características del espacio, sus implicaciones sociales, y sus necesidades informativas en la toma de decisiones.

Por otro lado, su experiencia investigadora en grupos académicos como el Centre for Advanced Spatial Analysis del University College London o el tGIS de la Universidad Complutense de Madrid, acreditan la capacidad de investigar dinámicas sociales urbanas desde aproximaciones cuantitativas basadas en datos, lo cual le permite estar familiarizado con algunas aproximaciones, especialmente las cuantitativas, incluidas en la tesis doctoral.

Finalmente, es importante considerar su experiencia acumulada en distintos proyectos académicos y profesionales en Latinoamérica, habiendo trabajado en varias de las ciudades abordades en la tesis como caso de estudio, como son Ciudad de México, Lima y Buenos Aires. Esto le ha permitido desarrollar un conocimiento profundo sobre las dinámicas sociales, espaciales, ambientales y normativas que configuran el desarrollo urbano en las megalópolis latinoamericanas.

Acreditación de la experiencia investigadora (publicaciones y dirección de proyectos de investigación de los últimos 10 años) / Accreditation of the research experience (publications and direction of research projects over the last 10 years)

Número de sexenios y fecha del último (si procede): 2 sexenios. Fecha del último: 2024.

Publicaciones (incluir DOI e indicadores de calidad) */ Publications (include DOI and quality indicators):*
(Incluyo publicaciones directamente relacionadas con el tema de la tesis)

- Romanillos, G. (2016). Collaborative mapping of emerging cities in developing countries: the León Emergente project. Journal of Maps, 12(sup1), 584-590.
- Arias Molinares, D., Talavera García, R., Romanillos Arroyo, G., ... (2024). On the path to develop a micromobility journey planner for Madrid: A tool to estimate, visualize, and analyze cycling and other shared mobility services' flow. University of Minnesota Center for Transportation Studies. (Cited by 2)
- Arias-Molinares, D., García-Palomares, J. C., Romanillos, G., & Gutiérrez, J. (2023). Uncovering spatiotemporal micromobility patterns through the lens of space–time cubes and GIS tools. Journal of Geographical Systems, 25(3), 403-427. (Cited by 10)
- Arias Molinares, D., García Palomares, J. C., Romanillos Arroyo, G., & Gutiérrez Puebla, J. (2023). Potencial de la Geografía del Tiempo para el análisis de datos de servicios de micromovilidad. In Geografía: cambios, retos y adaptación: libro de actas. XVIII Congreso de la Asociación de Geógrafos Españoles.
- Arias-Molinares, D., García-Palomares, J. C., Romanillos, G., & Gutiérrez, J. (2022). Uncovering spatio-temporal micromobility patterns using the TimeGeography framework. In TIG al servicio de los ODS (pp. 574-583).
- Condeço-Melhorado, A., García Palomares, J. C., Romanillos Arroyo, G., & Gutiérrez Puebla, J. (2022). Destinos ganadores y destinos perdedores en el verano de 2020: Un análisis de flujos turísticos basado en datos de telefonía móvil. In TIG al servicio de los ODS (pp. 470-477).
- Romanillos, G., & Llaguno-Munitxa, M. (2022). Future of urban design through generative design tools: New data sources and analysis practices in urban mobility and environmental studies. In The Routledge Companion to Ecological Design Thinking (pp. 171-183). Routledge.
- Arias-Molinares, D., Romanillos, G., García-Palomares, J. C., & Gutiérrez, J. (2021). Exploring the spatio-temporal dynamics of moped-style scooter sharing services in urban areas. Journal of Transport Geography, 96, 103193. https://doi.org/10.1016/j.jtrangeo.2021.103193 (Cited by 28)
- Romanillos, G. (2021). PIO. In A pie o en bici. Perspectivas y experiencias en torno a la movilidad activa.
- Romanillos, G., García-Palomares, J. C., Moya-Gómez, B., Gutiérrez, J., ... (2021). The city turned off: Urban dynamics during the COVID-19 pandemic based on mobile phone data. Applied Geography, 134, 102524. https://doi.org/10.1016/j.apgeog.2021.102524 (Cited by 57)
- Romanillos Arroyo, G. (2021). Nuevas fuentes de datos y movilidad activa. Atenea.
- Romanillos Arroyo, G., García Palomares, J. C., Moya-Gómez, B., ... (2021). Urban population dynamics during the COVID-19 pandemic based on mobile phone data. In R-Evolucionando el transporte (pp. 279-293).
- Romanillos Arroyo, G., García Palomares, J. C., Moya Gómez, B., & Gutiérrez Puebla, J. (2021). Estudio de la dinámica poblacional urbana durante la pandemia de la covid-19 en base a datos de telefonía móvil: El caso de Madrid. In Libro de resúmenes de los trabajos del XXVII Congreso de la Asociación de Geógrafos Españoles. (Cited by 2)
- Talavera-Garcia, R., Romanillos, G., & Arias-Molinares, D. (2021). Examining spatio-temporal mobility patterns of bike-sharing systems: The case of BiciMAD (Madrid). Journal of Maps, 17(1), 7-13. (Cited by 38)
- Romanillos, G., & Gutiérrez, J. (2020). Cyclists do better. Analyzing urban cycling operating speeds and accessibility. International Journal of Sustainable Transportation, 14(6), 448-464. (Cited by 50)
- Gutiérrez Puebla, C. B., García Palomares, J. C., Romanillos Arroyo, G., ... (2020). Cómo aplicar Big Data en la planificación del transporte: El uso de datos de GPS en el análisis de la movilidad urbana. 2020. (Cited by 8)
- Romanillos Arroyo, G., & Gutiérrez Puebla, J. (2019). Cyclists do better: Analyzing urban cycling operating speeds and accessibility. Taylor and Francis.
- Romanillos, G., & García-Palomares, J. C. (2018). Accessibility to schools: Spatial and social imbalances and the impact of population density in four European cities. Journal of Urban Planning and Development, 144(4), 04018044. https://doi.org/10.1061/(ASCE)UP.1943-5444.0000465 (Cited by 18)
- Romanillos, G., Moya-Gómez, B., Zaltz-Austwick, M., & Lamíquiz-Daudén, P. J. (2018). The pulse of the cycling city: Visualising Madrid bike share system GPS routes and cycling flow. Journal of Maps, 14(1), 34-43. (Cited by 48)
- Romanillos, G., Gutiérrez, J., & Moya Gómez, B. (2018). La huella digital de BiciMAD: Visualización y análisis de rutas GPS y flujo ciclista de la bicicleta pública en Madrid. In Tecnologías de la información geográfica: perspectivas multidisciplinares en la sociedad del conocimiento.

- Romanillos, G., & García Palomares, J. C. (2018). Nuevos datos para una nueva cartografía de la movilidad ciclista en la ciudad. In Cultura territorial e innovación social:¿ Hacia un nuevo modelo metropolitano? (Cited by 1)
- Romanillos, G., & Zaltz Austwick, M. (2016). Madrid cycle track: Visualizing the cyclable city. Journal of Maps, 12(5), 1218-1226. (Cited by 42)
- Romanillos, G., Zaltz Austwick, M., Ettema, D., & De Kruijf, J. (2016). Big data and cycling. Transport Reviews, 36(1), 114-133. https://doi.org/10.1080/01441647.2016.XXXXX (Cited by 255)
- Romanillos Arroyo, G., García Palomares, J. C., & Gutiérrez Puebla, J. (2016). Sistemas de Información Geográfica y localización de equipamientos: evaluación de la accesibilidad a centros educativos en grandes ciudades europeas. In XV Coloquio Ibérico de Geografía 2016. Retos y tendencias de la Geografía Ibérica.
- Romanillos, G., Alonso Ramos, A., & Wang, Y. (2014). Urban planning and governance: Current practices and new challenges. 2014.
- Romanillos, G., & Gutiérrez-Puebla, J. (2014). Analysing and mapping the cyclable city - A GPS-based analysis of the real and potential cyclability of Madrid. Peer Reviewed Proceedings of Digital Landscape Architecture, 315-316.

Ausencia de conflicto de intereses */ Absence of conflict of interest*
El abajo firmante declara bajo su responsabilidad la veracidad de la información proporcionada y la ausencia de conflicto de intereses para ejercer como evaluador.
The undersigned declares under his/her responsibility the veracity of the information provided and the absence of conflict of interest to act as an evaluator.

Compromiso de confidencialidad (solo para tesis con autorización de confidencialidad) */ Non-disclosure declaration (only for thesis with confidentiality authorization)*
El abajo firmante se compromete a mantener en la más estricta confidencialidad el contenido protegido de la tesis (contenido con autorización de confidencialidad), y a no revelar ningún detalle a terceros sin consentimiento previo.
The undersigned is committed to keep in the strictest confidentiality the protected content of the thesis (content with confidentiality authorisation), and not to disclose any details to third parties without prior consent.

Fecha y firma / Date and signature

Gustavo Romanillos Arroyo, a fecha de firma digital

1 Firma electrónica: Todos los firmantes deberán utilizar un sistema de firma electrónica válido según la normativa de administración electrónica de la UPM.

2 Información sobre protección de datos de carácter personal: Conforme a lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679, le informamos que sus datos personales serán tratados por la UPM con la finalidad de gestionar la formación académica e investigadora de sus estudiantes. Si desea más información puede contactar con proteccion.datos@upm.es. Podrá ejercer sus derechos sobre tratamiento de datos de carácter personal, en los términos establecidos por la normativa vigente, presentando la correspondiente solicitud en Sede Electrónica de la UPM: https://sede.upm.es/.

FORMULARIO 7

Informe de idoneidad de cada evaluador de la tesis

Suitability Report for each thesis evaluator

Datos de la tesis y del doctorando / *PhD thesis data*	
Nombre y apellidos */ Surname and name*	Freddy Chacón Chacón
Título de la tesis / *Thesis title*	Pericentralidades degradadas en megalópolis latinoamericanas: Oportunidades para la regeneración urbana integral
Programa de doctorado */ Doctoral Programme*	Sostenibilidad y Regeneración Urbana.

Datos del evaluador / *Thesis evaluator data*	
Nombre y apellidos / Surname and name	Luis Perea Moreno
Nacionalidad / Nationality	Española
Universidad y Centro / Entidad *University or Institution*	USP CEU
Categoría profesional / *Current position*	Profesor Adjunto
Año y universidad del grado de doctor */ Year and university of your PhD*	2015 UPM
DNI / *ID card or passport*	02623120Q
Correo electrónico / *Email*	lperea.eps@ceu.es

Marcar las casillas correspondientes / *Check the corresponding boxes*	
	Evaluador experto externo / External evaluator
x	Miembro del tribunal de tesis / Member of the Examining Board

Justificación de la experiencia en la temática de la tesis (no más de 10 líneas) / Justification of the experience on the topic of the thesis (no more than 10 lines)

Especialista en Urbanismo en contextos en desarrollo. Ha colaborado con Taller de Ideas, es socio fundador de Equipo Bloque Arquitectos y ha sido arquitecto municipal en Yeles (Toledo). Es Profesor de Urbanismo de la USP CEU desde 1999, colaborando en Masters dentro y fuera de la Universidad. Coordina, desde el HD_LAB (Laboratorio de Habitabilidad y Desarrollo) (https://hdlabceu.wixsite.com/hdlabceu) un proyecto con la Universidad de Makeni (Sierra Leona) comenzado en 2009, desde el trabajo conjunto con los principales actores locales. Su tesis doctoral, "Hacia un análisis cuantitativo de la Ciudad Informal", aporta herramientas de planeamiento urbano para asentamientos precarios.

Acreditación de la experiencia investigadora (publicaciones y dirección de proyectos de investigación de los últimos 10 años) / Accreditation of the research experience (publications and direction of research projects over the last 10 years)

Publicaciones (incluir DOI) / *Publications (include DOI):*

Perea Moreno L. y Arana Giralt J (2023). Diseño de una comunidad experimental en el corredor Panlap-Kunsho (Sierra Leona). Conarquitectura ediciones. I.S.B.N.: 978-84-124564-6-2

Arana Giralt J,, Perea Moreno L., Salas Ruiz A. (2022). Urban Health in Vulnerable Environments: Water, Sanitation, and Hygiene Improvement Actions in School Areas in Makeni, Sierra Leone IGI Global. pp.224-250. DOI: 10.4018/978-1-6684-4030-8.ch012

Ros García, J.M., Sala Ruiz A., Perea Moreno L., Arana Giralt J., López Ramírez E., Lago Ávila M.J., Lopez Peláez A., Lora-Tamayo Vallvé M., Martínez Anguita P., Izquierdo Álvarez S., (2021). Despoblación rural. Soluciones en el marco de la Agenda Urbana española. Conarquitectura ediciones. I.S.B.N.: 978-84-120768-9-9

Ros García, J.M. y Perea Moreno, L. (2019). La Crisis Europea de los Refugiados y la Despoblación Rural en España. Nueva Herramienta de Evaluación. CEU Ediciones. Madrid

Perea Moreno, L. (2018). Docencia y Arquitectura: la diversión como innovación. Pablo Campos, pp47-55. CEU Ediciones. Madrid. ISBN: 978-84-17385-03-3

Perea Moreno, L., Salas-Ruiz, A. y Arana Giralt, J. (2018). Grandes retos y aplicación de herramientas participativas en la planificación de la ciudad informal. El caso de Makeni, Sierra Leona. Revista Urbano (21) 37, pp 18-31. ISSN: 0717-3997

Perea Moreno, L. (2017). El rediseño de la ciudad Africana. El caso de Makeni. Revista Mundo Negro (58) 626 pp.30-36. Madrid

Perea Moreno, L., García-Fernández, N. y Salas-Ruiz, A. (2016). La Cooperación interuniversitaria como base de una experiencia de Planeamiento Urbano en Makeni (Sierra Leona), (en) Arcadia IV. Congreso de Arquitectura y Cooperación. Libro de Comunicaciones pp.112-120. Ed: Escuela Técnica Superior de Arquitectura. Universidade da Coruña. A Coruña, 2016. ISBN: 978-84-9749-656-8

Perea Moreno, L., García-Fernández, N. y Salas-Ruiz, A. (2015). Cooperación universitaria para el desarrollo en Makeni (Sierra Leona). Kultur 2(3) pp 197-214. ISSN-e 2386-5458

Perea Moreno, L. y Gesto B. (2012). Evaluando la Habitabilidad Básica. Una Propuesta para Proyectos de Cooperación. Ed: Catarata. Madrid. ISBN: 978-84-8319-665-6

Dirección de proyectos / Direction or research projects:

Ha sido Investigador Principal del proyecto “Diseño de una comunidad experimental en Makeni, Sierra Leona. Optimización de la Respuesta social, ambiental, sanitaria y económica hacia la agenda 2030”, incluido en la convocatoria del Ayuntamiento de Madrid Subvenciones para proyectos de investigación en materia de Ciudadanía Global y Cooperación Internacional para el Desarrollo 2021

Ausencia de conflicto de intereses

El abajo firmante declara bajo su responsabilidad la veracidad de la información proporcionada y la ausencia de conflicto de intereses para ejercer como evaluador.

The undersigned declares under his/her responsibility the veracity of the information provided and the absence of conflict of interest to act as an evaluator.

FORMULARIO 7

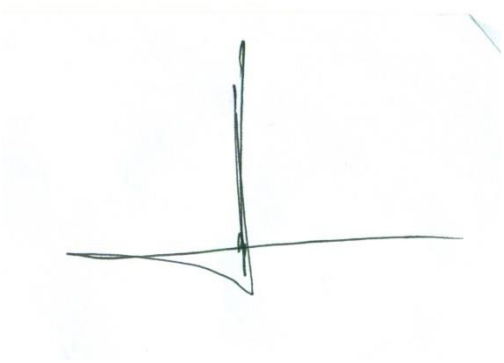
Informe de idoneidad de cada evaluador de la tesis

Suitability Report for each thesis evaluator

Cláusula de confidencialidad (solo si la tesis tiene autorización de confidencialidad, borrar en caso contario) /

Fecha y firma / Date and signature

Luis Perea Moreno 02623120Q
23 de septiembre de 2025



1 Firma electrónica: Todos los firmantes deberán utilizar un sistema de firma electrónica válido según la normativa de administración electrónica de la UPM.

2 Información sobre protección de datos de carácter personal: Conforme a lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679, le informamos que sus datos personales serán tratados por la UPM con la finalidad de gestionar la formación académica e investigadora de sus estudiantes. Si desea más información puede contactar con proteccion.datos@upm.es. Podrá ejercer sus derechos sobre tratamiento de datos de carácter personal, en los términos establecidos por la normativa vigente, presentando la correspondiente solicitud en Sede Electrónica de la UPM: https://sede.upm.es/.

FORMULARIO 7

Informe de idoneidad de cada evaluador de la tesis

Suitability Report for each thesis evaluator

Datos de la tesis y del doctorando / *PhD thesis data*	
Nombre y apellidos / *Surname and name*	Freddy Chacón Chacón
Título de la tesis / *Thesis title*	Pericentralidades degradadas en megalópolis latinoamericanas: Oportunidades para la regeneración urbana integral
Programa de doctorado / *Doctoral Programme*	Sostenibilidad y Regeneración Urbana.

Datos del evaluador / *Thesis evaluator data*	
Nombre y apellidos / Surname and name	Héctor Eduardo Rojas Topp
Nacionalidad / Nationality	República de Chile
Universidad y Centro / Entidad *University or Institution*	Universidad de Pensilvania
Categoría profesional / *Current position*	Profesor externo
Año y universidad del grado de doctor / *Year and university of your PhD*	2014, Universidad Lusófona de Humanidades y Tecnologías, Lisboa, Portugal
DNI / *ID card or passport*	Pasaporte número F36007353 emitido por la República de Chile
Correo electrónico / *Email*	eduardorojasarq@gmail.com

Marcar las casillas correspondientes / *Check the corresponding boxes*	
X	Evaluador experto externo / External evaluator
X	Miembro del tribunal de tesis / Member of the Examining Board

Justificación de la experiencia en la temática de la tesis (no más de 10 líneas) / Justification of the experience on the topic of the thesis (no more than 10 lines)

Arquitecto urbanista, consultor independiente y profesor externo del Departamento de Conservación del Patrimonio de la Escuela de Diseño de la Universidad de Pensilvania. Se ha desempeñado como especialista principal en desarrollo urbano del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y en el Departamento de Desarrollo Regional de la Organización de los Estados Americanos. Fue sub-director del Instituto de Estudios Urbanos de la Universidad Católica de Chile y arquitecto-urbanista de la Corporación de Mejoramiento Urbano del Ministerio de Vivienda de Chile. En el BID inició y lideró los programas de financiamiento para el desarrollo metropolitano y la conservación del patrimonio.
Tiene grados académicos de Arquitecto por la Universidad Católica de Chile, Magister en Filosofía (M.Phil) en Diseño Urbano y Planificación Regional por la Universidad de Edimburgo en el Reino Unido, Magister en Administración de Empresas (MBA) con especialización en Finanzas por la Universidad John Hopkins de los Estados Unidos y es Doctor en Urbanismo con concentración en Conservación del Patrimonio por la Universidad Lusófona de Portugal.

Acreditación de la experiencia investigadora (publicaciones y dirección de proyectos de investigación de los últimos 10 años) / Accreditation of the research experience (publications and direction of research projects over the last 10 years)

Publicaciones (incluir DOI) / *Publications (include DOI):*

PUBLICACIONES

Libros

- Rojas, E. and F. Lanzafame (editors) (2012) *City Development. Experiences in the Preservation of Ten World Heritage Sites*. Washington D.C.: Inter American Development Bank.
- Rojas E. (editor) (2010) *Building Cities* Boston and Washington DC: Harvard University, Inter American Development Bank, and Cities Alliance. Also in Spanish published in 2009 as *Construir Ciudades* Washington D.C.: Fondo de Cultura Económica, Banco Interamericano de Desarrollo
- Rojas, E., J.R. Cuadrado-Roura, and J.M. Fernandez-Güell, (editors) (2008) "*Managing the Metropolis: Principles and Cases"* Boston and Washington DC: Harvard University and Inter American Development Bank.
- Rojas, E., J.R. Cuadrado-Roura, and J.M. Fernandez-Güell, (editors) (2005). *Gobernar la Metrópoli* Wahsington,

D.C and Alcalá.: Banco Interamericano de Desarrollo, Universidad de Alcalá de Henares, Spain

- Rojas, E. (2004) *Volver al Centro. La recuperación de áreas urbanas centrales.* Washington, D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo.
- Rojas, E. (2004) *The challenge of an urban continent. The Inter American Development Bank in urban development.* Washington, D.C.: Inter American Development Bank
- Brakarz, J., M. Greene and E. Rojas. (2002) *Ciudades Para Todos: la Experiencia Reciente de Mejoramiento de Barrios*, Washington, D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo (also published in English and Portuguese).
- Rojas, E. (2000) *Una Obra en Marcha*. Washington, D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo.
- Rojas, E. (1999) *Old Cities New Assets*. Baltimore: Johns Hopkins University Press.
- Rojas, E. and R. Daughers (editors) *La Ciudad del Siglo XXI*. Washington, D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo,

Artículos en libros y Revistas Científicas

- Rojas, Eduardo (2024) "The preservation of urban heritage. A new frontier for the governance of cultural assets. Lessons from Latina America World Heritage Sites" in Amirtahmasebi, R. and J. Schupbach (2024) *The Routledge Handbook of Urban Cultural Planning,* London and New York, Routledge, 415-426
- Rojas, Eduardo (2021) "Financiamiento de la vivienda" en M. Greene y R. Mora *Habitat Residencial* Santiago, Ediciones ARQ 166-195
- Rojas, E with Whitaker, J.S., H.R de Souza Carvalho, C. Rago Frignani and L, Santi Lupo (2020) "Housing. Policies and the roles of local governments in Latin America: recent experiences" *Environment & Urbanization* 32(2) 1-18
- Rojas, Eduardo (2019) "The conservation of urban heritage: a sustainable development opportunity for cities" in J. Coddy and F. Siravo (editors) *Historic Cities: Issues in Urban Conservation* Los Angeles: The Getty Conservation Institute, Readings in Conservation 556-563
- Rojas, Eduardo (2019) "Social actors in urban heritage conservation: do we know enough?" in Avrami, E. (editor) *Preservation and the New Data Landscape* New York: Columbia Books on Architecture and the City 169-174
- Rojas, E. 2018 "Sustainable Conservation of Urban Heritage: The Contribution of Governance-focused Studies" in N. Silberman and A. Labrador (editors) *Oxford Handbook of Public Heritage Theory and Method* Oxford: Oxford University Press 51-64
- Rojas, Eduardo 2018 "No time to waste" in applying the lessons from Latin America's 50 years of housing policies, *Environment and Urbanization* , Volume Online First: 1 – Jul 1, 2018 In print 31(1) 177-192 April 2019
- Rojas, E. 2017 "Conservation Policy and Urban Heritage: An International Perspective" in World Monuments Fund 2017 *Time for Guyana: Ideas for the Preservation of Cultural Heritage in the 50th Anniversary of Independence* New York: World Monuments Fund (*32-39)*
- Rojas, E. 2017 "Economics of Preservation: Benefits, Costs and Stakeholders" in World Monuments Fund 2017 *Time for Guyana: Ideas for the Preservation of Cultural Heritage in the 50th Anniversary of Independence* New York: World Monuments Fund (150-158)
- Rojas, E. 2016 "Urban Heritage for Sustainable Development" in *Culture Urban Future: Global Report on Culture for Sustainable Development* Paris, UNESCO (193-199) (Also in Spanish)
- Rojas, E. 2016 "Housing Policies and Urban Development: Lessons from the Latin American Experience, 1960-2010" in McCarthy, G., G. Ingram, and S. Moody (editors) 2016 *Land and the City* Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy. http://atlincolnhouse.typepad.com/weblog/2015/12/lincoln-institute-publishes-land-and-the-city.html
- Rojas E. 2016 "Complex Solutions for Complex Problems" in Davis, D., J. Castillo and Y. Luo (editors) *Housing and Habitus: Crafts, Politics, and the Production of Housing in Oaxaca, Mexico* Cambridge, MA: Harvard University, Graduate School of Design Pages (193-200)
- Rojas, E. 2016 "Governance" in Roberts, B. (editor) *Tabula Plena: Forms of Urban Preservation,* Zurich: Lars Müller Publishers (pages 38-44)
- Rojas, E. 2016 "The Sustainable Conservation of Urban Heritage: A Concern of All Social Actors" in Labadi, S. and W. Logan (editors) *Urban Heritage, Development and Sustainability* London: Routledge. (Pages 235-255)
- Rojas, E. 2015 "Working Together: International Agencies in the Conservation of the Urban Heritage" in World Monument Fund *Building the Future. The Role of Heritage in the Sustainable Development of Yangon* New York, World Monument Fund. (Pages 70-76)
- Rojas, E. 2014 "Housing Policies under Rapid Urbanization and Sustained Economic Growth: the Latin American Experience" Chapter 5 in Zheng Bingwen (editor-in-chief) *Housing Policies: Lessons from Latin American*

Urbanization Beijing: Chinese Academy of Sciences, UN Economic Commission for Latin America (in Chinese)

- Rojas, E. 2013 "The Public Sector in the Preservation of Urban Heritage Sites: Lessons from Four Cities in Latin America" Chapter 28 in Rizzo, I and A. Mignosa (editors) *Handbook on the Economics of Cultural Heritage* Oxon, UK. Elgar.
- Rojas, E. (2012) "Governance in Historic City Core Regeneration Projects¨ Chapter 5 in Licciardy, G and R. Amirtahmasebi (editors) *Economics of Uniqueness Investing in Historic City Cores and Cultural Heritage for Sustainable Development.* Washington, D.C.: The World Bank.
- Rojas, E., F. Cuenin and C. Piedrafita (2012) "Hammering Out a Housing Policy that Works". Chapter 9 in Bouillon C. (editor) *Room for Growth. Housing Markets in Latin America and the Caribbean.* Washington, D.C.: Inter American Development Bank. 2012 edition of Development in the Americas (DIA).
- Rojas, E., and N. Medellin. (2011). "Housing Policy Matters for the Poor: Housing Conditions in Latin America and the Caribbean 1995–2006". IDB Working Paper Series No. IDB-WP-289. IDB: Washington, DC.
- Rojas, E. (2011) "Governança de Regioes Metropolitanas da America Latina" in Fernanda Magalhães (Editor) *Regioes Metropolitanas no Brasil Un Pradoxo de Desafios e Oportunidades.* Brasilia: Banco Interamericano de Desenvolvimento.
- Rojas, E. (2011) "Sustainable Conservation of the Urban Heritage" *Conservation Perspectives* 26(2) 10-2 Fall http://www.getty.edu/conservation/publications_resources/newsletters/26_2/sustainable.html
- Rojas, E. (2010). "El gobierno de las regiones metropolitanas de Latinoamérica" en Octavio Urquídez (editor) *La Reinvención de la Metropolis.* Guadalajara: El Colegio de Jalisco.
- Greene, M. and E. Rojas (2009)"Housing The Poor In The City Centre: A Challenge For Progressive Design. A Review Of Recent Chilean Experience". In F. Hernández y P. Kellett (editors). *Rethinking the Informal City: Critical Perspectives from Latin America*. Oxford – New York: Berghahn Books.
- Rojas, E, (2001) "Revitalization of Historic Cities with Private Sector Involvement: Lessons from Latin America" in Serageldin, I., E. Shluger, and J. Martin-Brown (editors) *Historic Cities and Sacred Sites. Cultural Roots for Urban Futures.* Washington D.C.: The World Bank.
- Rojas, E. (2000) "Financing Urban Heritage Conservation in Latin America" in Dandekar, H. (editor) *City, Space + Globalization: An International Perspective.* Ann Harbor: College of Architecture and Urban Planning, University of Michigan.
- Greene, M. and E. Rojas. (2008) "Incremental Construction. A Strategy to Access Housing" *Environment and Urbanization* 20:1. 89-108 http://dx.doi.org/10.1177/0956247808089150
- Rojas, E. (2001) "The long road to housing reform. Lessons from the Chilean experience", *Housing Studies*.16 (4): 461-483.
- Rojas, E. (2001) "Financiando la conservación del patrimonio en América Latina y el Caribe: la acción del Banco Interamericano de Desarrollo", in Carrión, F. (editor) *Centros Históricos de América Latina*. París: FLACSO, BID, UNESCO, Ministerio de Cultura de Francia.
- Rojas, E. (2001). "El sector privado en la conservación del patrimonio urbano en América Latina y el Caribe: lecciones de tres experiencias", in Carrión, F. (editor) *Centros Históricos de América Latina*. Paris: FLACSO, BID, UNESCO, Ministerio de Cultura de Francia.
- Rojas, E, and M. Greene. (1995). "Reaching the poor. The Chilean housing experience". *Environment and Urbanization*. 7 (2): 31-49.
- Rojas, E. (1995) "Government-market interactions in urban development policy", *Cities* 12 (6): 399-400.
- Rojas, E, (1991) "Descentralización y autonomía local en la asignación de recursos", EURE 17 (51): 7-21.
- Rojas, E. (1989) "Human settlements of the Eastern Caribbean; development problems and policy options", CITIES 6 (3): 243-258.
- Rojas, E. (1989) "El financiamiento del desarrollo urbano en América Latina: estrategias posibles frente a la crisis externa". EURE 15 (45): 49-64
- Rojas, E. and R. Megank. (1989) "Affecting rural displacement through land distribution policies in the eastern Caribbean*". Urban Law and Policy* 9 (53): 67
- Rojas, E., R.M. Wirtshafter, J. Radke, and R. Hosier. 1988 "Land conservation in small developing countries; computer assisted studies in Saint Lucia. AMBIO Vol. 17 (4) 282-288
- Rojas, E. (1987). "Land distribution and land development in the Eastern Caribbean". *Land Use Policy*. 3 (2) 157-167
- Rojas, E. (1986) "Planificación regional en países de pequeño tamaño: desafíos y opciones en los países de la cuenca del Caribe". *Pensamiento Ibero Americano* 10: 107-131

- Rojas, E. (1985) "Utilización del suelo agrícola por crecimiento urbano del área metropolitana de Santiago, 1955-1984". *Mercado de Suelo Urbano*, 8, Reprinted in Soler, F. (editor) "*Medio Ambiente en Chile*", Santiago: Ediciones Universidad Católica.
- Rojas, E. (1984) "Estructura espacial y asentamiento rural en el Caribe Anglófono". EURE 7 (21) 53-74
- Rojas, E. (1984) "Energy and human settlements in the Eastern Caribbean". HABITAT INTERNATIONAL. 3 (2) 103-115
- Rojas, E. (1984) "Agricultural lands in the Eastern Caribbean". *Land Use Policy* 1 (1): 39-54.

Publicaciones académicas con alumnos de la Unvesidad de Pesilvania

2014 "Activating the Urban Heritage for Affordable Housing in Quito, Ecuador"
https://www.design.upenn.edu/sites/default/files/files/2014%20-%20Activating%20the%20Urban%20Heritage%20Affordable%20Housing%20in%20QUITO%202014%20copy.pdf

2016 "Modern Architecture in Urban Heritage Areas, the Case of Quito, Ecuador"
https://www.design.upenn.edu/sites/default/files/files/2016%20-%20Modern%20Architecture%20in%20Heritage%20Areas%20The%20Case%20of%20Quito%20copy.pdf

2018 "Preservation Strategies for Mid-sized Cities: Cuenca, Ecuador as a Case Study"
https://www.design.upenn.edu/sites/default/files/uploads/HSVP/2018%20-%20Preservation%20Strategies%20in%20Mid%20Size%20Cities%20The%20Cuenca%20Case%20Study%20reduced.pdf

2020 "Balancing Conservation and Growth: The Case of Cartagena de Indias, Colombia"
https://www.design.upenn.edu/sites/default/files/uploads/Balancing%20Growth%20and%20Conservation%20The%20Case%20of%20Cartagena.pdf

2022 "Mitigating Displacement and Connecting with the City: Strategies for the Sustainable Conservation of Old San Juan, Puerto Rico"
https://www.design.upenn.edu/sites/default/files/uploads/San%20Juan%20Studio%20Report%2022-pages.pdf

2024 "Unveiling the invisibilized: Treasuring the multi-faceted heritage of historic centers. The case of the intangible heritage of Cartagena de Indias"
https://issuu.com/penndesign/docs/unveiling_the_invisibilised_treasuring_the_multi-?fr=xKAE9_zU1NQ

Dirección de proyectos / Direction or research projects:

Banco Interamericano de Desarrollo

Jefe de equipo y autor principal de la "**Estrategia de Desarrollo Sub-nacional**" aprobada por el Directorio Ejecutivo del BID en 2002 la que ha guiado el desarrollo del portafolio de préstamos y cooperaciones técnicas del Banco orientado a mejorar las relaciones inter-gubernamentales, la gobernanza sub-nacional, la capacidad institucional y la promoción de disciplina de crédito en los préstamos a entidades sub-nacionales. Lideró la preparación de los documentos de base, las guías operativas, la diseminación de la estrategia entre los clientes del Banco, y el entrenamiento de los funcionales. Desarrolló estudios y guías operativas para el diseño y ejecución de programas de apoyo a la gestión de áreas metropolitanitas.
En temas de desarrollo subnacional y gestión de áreas metropolitanas participó como líder o miembro de los equipos de proyecto a cargo de la evaluación y ejecución de las siguientes operaciones:
Préstamos

AR-L1101. Argentina. Áreas Metropolitanas del Interior US$ 40M (2010)
BR-0374. Brasil. Programa Paraná Urbano 2 US$ 100M (2002)
CH-0161. Chile, Programa para Mejorar la Eficiencia de la Inversión Regional US$300M (2000)
CH-0004. Chile, Desarrollo Local 3 US$75M (1994)
CO-0151. Colombia, Programa de Desarrollo Municipal US$40 (1992)

AR-0042. Argentina, Programa de Desarrollo de las Provincias 1 US$200M (1991)
EC-00096. Ecuador, Proyecto de Desarrollo Municipal US$104M (1990)

Operaciones de Cooperación Técnica

CH T1106 Chile "Política de Desarrollo Urbano y Servicios Metropolitanos para la Reconstrucción" Fondo Fiduciario de Desarrollo Institucional US$230,000 (2010)
AR T1010 Argentina, Apoyo a la Gestión del Área Metropolitana de Buenos Aires, US$400.000 Fondo Fiduciario del Instituto de Comercio Exterior de España (ICEX) (2006)

Documentos Técnicos

"Estrategia de Desarrollo Sub-Nacional" SDS Serie de Documentos de Política y Estrategia, SOC-124, Washington DC, mayo 2001
"Making Decentralization Work. A Background Paper for the Subnational Development Strategy" SDS Technical Paper Series, SOC-119, Washington DC, febrero 2002

Estudios

Diseño y dirección de estudios sobre las siguientes temáticas.

Estudios para la Región Interoceánica de Panamá
Diseño y supervisión de los estudios técnicos para estructurar la gestión del traspaso del Área del Canal de Panamá de los Estados Unidos al Gobierno de Panamá. Préstamo de Cooperación Técnica (PN-0066. US$ 9.1M (1993); los estudios condujeron a la creación de la Agencia Regional Interoceánica (ARI) que administra las áreas revertidas; a la adopción del Plan de Conservación de la Cuenca del Canal de Panamá: y a la adopción del Plan de Desarrollo Metropolitano de la Ciudad de Panamá. (1993)

Apoyo a las entidades sub-nacionales

Análisis de la problemática y las opciones de actuación en apoyo al desarrollo de las entidades subnacionales (municipios, estados, regiones, áreas metropolitanas) en América Latina y el Caribe (2001-2002)

Estudio sobre la gobernanza metropolitana
Análisis de la problemática, opciones, y experiencias en gestión metropolitana. (2004-2005)
Publicados en inglés. En Rojas, E., J.R. Cuadrado-Roura, and J.M. Fernandez-Güell, (editors) (2008) "*Managing the Metropolis: Principles and Cases"* Boston and Washington DC: Harvard University and Inter-American Development Bank;
y en castellano en Rojas, E., J.R. Cuadrado-Roura, and J.M. Fernandez-Güell, (editores) (2005). *Gobernar la Metrópoli* Washington, D.C and Alcalá.: Banco Interamericano de Desarrollo, Universidad de Alcalá de Henares, España.

Opciones de política para el desarrollo de la vivienda en América Latina y el Caribe
Análisis de las opciones de política y los resultados de su aplicación en Argentina, Chile y Colombia. Los resultados apoyaron las operaciones de vivienda del BID en la región.
Se publicaron en el documento BID "Hammering Out a Housing Policy that Works". Chapter 9 in Bouillon C. (editor) *Room for Growth. Housing Markets in Latin America and the Caribbean.* Washington, D.C.;
Housing Policies and Urban Development: Lessons from the Latin American Experience, 1960-2010" in McCarthy, G., G. Ingram, and S. Moody (editors) 2016 *Land and the City* Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy;
Rojas, Eduardo 2018 "No time to waste" in applying the lessons from Latin America's 50 years of housing policies, *Environment and Urbanization* , Volume Online First: 1 – Jul 1, 2018 In print 31(1) 177-192 April 2019 (ver publicaciones)

Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE)

Consultor sobre Gestión Metropolitana en los siguientes estudios:
Urban Policy Review of Chile (2012)

Elaboración del documento de base sobre "Problemas de Gobernanza Urbana en Chile" conteniendo un análisis crítico de los principales desafíos de la gestión de las áreas urbanas en Chile y recomendaciones

para la reforma de los mecanismos de gobernanza del creciente número de áreas metropolitanas generadas por la conurbación de territorios bajo la jurisdicción de varias municipalidades.

Territorial Review of the Puebla Tlaxcala Metropolitan Region in Mexico (2013)

Miembro del equipo de expertos del estudio territorial de la región metropolitana contribuyendo con recomendaciones para mejorar la planificación e implementación de políticas, programas e inversiones de rango metropolitano.

Territorial Review of Antofagasta City in Chile (2013)

Miembro del equipo de expertos del estudio territorial de la ciudad de Antofagasta un territorio de rápido crecimiento en el norte de Chile centrándose en la contribución al desarrollo metropolitano de un instituto de desarrollo regional financiados por corporaciones privadas.

Instituto del Banco Mundial

Consultor en desarrollo y gestión urbana para los estudios:

Urban Institutes. International Experiences (2011)

Análisis de las experiencias mundiales en institutos de desarrollo urbano orientados la desarrollar investigación, planificación, entrenamiento, cooperación técnica, y recolección y diseminación de información en apoyo a los gobiernos municipales y metropolitanos.

Proposals for the implementation of an Urban Institute in India (2012)

Propuesta de objetivos, estructura operacional y mecanismos de financiamiento para la creación de un Instituto de Desarrollo Urbano en India

Banco Mundial

Consultor en desarrollo urbano para los proyectos:

Proyecto de Recuperación del Centro de la ciudad de Maputo, Mozambique

Recomendaciones para el componente de recuperación urbana para el proyecto de Desarrollo Urbano Integral de Maputo. (2021)

Proyecto de Desarrollo de Áreas Patrimoniales de Buthan

Propuesta de cooperación técnica del BM al Gobierno de Buthan para la recuperación y desarrollo de áreas patrionales rurales. (2012)

Proyecto de Conservación del Patrimonio Urbano de India

Recomendaciones basadas en la experiencia internacional para la ejecución del programa de recuperación patrimonal en India. (2012)

Proyecto de Recuperación de Áreas Urbanas Centrales de Colombia

Asesoría para la formulación del Programa Nacional de Recuperación de Áreas Urbanas Centrales promovido por el Departamento Nacional de Planificación de Colombia (2024)

KFW Banco de Desarrollo de Alemania

Diseño del Plan de Recuperación de Centros Urbanos en Colombia.

Asesoró al Departamento Nacional de Planificación de Colombia para la formulación de una Política Nacional de Recuperación de Áreas Centrales. (2019)

CAF Banco de Desarrollo para América Latina y el Caribe

Guías operacionales para préstamos y asistencia técnica para la conservación y desarrollo de áreas urbanas patrimoniales

Asesoró a la División de Desarrollo Urbano, Agua y Economías Creativas en el diseño de un programa de préstamos y asistencia técnica a municipios y gobiernos de América Latina y el Caribe para la conservación y desarrollo de áreas urbanas patrimoniales como parte de la estrategia CAF de apoyo a la economía del conocimiento.

FORMULARIO 7

Informe de idoneidad de cada evaluador de la tesis

Suitability Report for each thesis evaluator

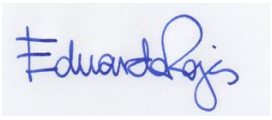
United Cities and Local Authorities

Documento "Reformulando las Políticas de Vivienda en un Mundo Urbanizándose. Las accione locales y las autoridades locales abordando agendas locales y globales".
Elaboración del borrador de documento y participación en el desarrollo del documento final.

Ausencia de conflicto de intereses
El abajo firmante declara bajo su responsabilidad la veracidad de la información proporcionada y la ausencia de conflicto de intereses para ejercer como evaluador.
The undersigned declares under his/her responsibility the veracity of the information provided and the absence of conflict of interest to act as an evaluator.

Cláusula de confidencialidad (solo si la tesis tiene autorización de confidencialidad, borrar en caso contario) /

Fecha y firma / Date and signatura
Junio, 19, 2025



1 Firma electrónica: Todos los firmantes deberán utilizar un sistema de firma electrónica válido según la normativa de administración electrónica de la UPM.

2 Información sobre protección de datos de carácter personal: Conforme a lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679, le informamos que sus datos personales serán tratados por la UPM con la finalidad de gestionar la formación académica e investigadora de sus estudiantes. Si desea más información puede contactar con proteccion.datos@upm.es. Podrá ejercer sus derechos sobre tratamiento de datos de carácter personal, en los términos establecidos por la normativa vigente, presentando la correspondiente solicitud en Sede Electrónica de la UPM: https://sede.upm.es/.