




THE LAW OF SUSTAINABLE URBAN DEVELOPMENT, URBAN RENEWAL AND URBAN REGENERATION IN PERU: REFLECTIONS AND CONTRIBUTIONS

LA LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE, LA RENOVACIÓN URBANA Y LA REGENERACIÓN URBANA EN EL PERÚ: REFLEXIONES Y APORTES

Rodolfo Francisco Castillo-García^{1*}

¹ Escuela de Posgrado de la Universidad Ricardo Palma. Santiago de Surco, Lima, Perú.

* Corresponding author: rofrancast@yahoo.com

Rodolfo Francisco Castillo-García:  <https://orcid.org/0000-0002-0316-5201>

ABSTRACT

In Peru, from 1991 to the present, have been approved some regulations and plans related to “urban renewal”, “re-urbanization”, and “urban regeneration”. The Law of Sustainable Urban Development N° 31313 in Peru, approved in July 2021, aims to establish the principles, instruments, and standards that regulate territorial conditioning, urban planning, and management of urban land, to achieve sustainable urban development. This law defines “urban renewal or regeneration”, but does not make a conceptual or normative differentiation between “urban renewal” and “urban regeneration”, and does not make a mention of “redevelopment”. In this context, the objective of this article is to reflect and distinguish between “urban renewal” and “urban regeneration”, and propose some conceptual and regulatory contributions so that terms are distinguished and adequately regulated for their operational application.

Keywords: sustainable urban development – urban renewal – urban regeneration



RESUMEN

En el Perú, desde 1991 hasta el presente, se han aprobado algunas normas y planes relacionados con la “renovación urbana”, la “reurbanización”, y la “regeneración urbana”. La Ley de Desarrollo Urbano Sostenible N° 31313 en el Perú, aprobada en julio de 2021, tiene por objeto establecer los principios, instrumentos y normas que regulan el acondicionamiento territorial, la planificación urbana y la gestión del suelo urbano, a efectos de lograr un desarrollo urbano sostenible. Esta Ley define la “renovación o regeneración urbana”, pero no hace una diferenciación conceptual o normativa entre “renovación urbana” y “regeneración urbana”, y no menciona a la “reurbanización”. En este contexto, el objetivo del presente artículo es reflexionar y distinguir entre la “renovación urbana” y la “regeneración urbana”, y plantear algunos aportes conceptuales y normativos para que se distinga entre estos términos y se reglamente adecuadamente para su aplicación operativa.

Palabras clave: desarrollo urbano sostenible – renovación urbana – regeneración urbana

INTRODUCCIÓN

En el Perú, el fenómeno de la tugurización surge como consecuencia de las insuficientes oportunidades para acceder a viviendas adecuadas, ocasionadas especialmente por las migraciones masivas a las ciudades. Ese problema se expresa en el deterioro urbano de las ciudades y en la precarización de la calidad de vida de los ciudadanos. En el 2008, se estimaba que existían en las ciudades del Perú 2`656,483 predios tugurizados, de los cuales 1`229,098 están ubicados en Lima Metropolitana. Están en el Centro Histórico de Lima, Rímac, Barranco, Chorrillos, La Victoria y Breña en Lima Metropolitana, en el Callao, y en ciudades como Cusco, Arequipa

y Trujillo, principalmente. Tales cifras revelan que se trata de un problema estructural que amerita una pronta acción del Estado (Buller & Necio-sup, 2008). En el 2016, el 45,9% de la población urbana en el Perú vivía en tugurios, y el 28,5% de la población urbana de Lima y Callao vivía en tugurios (INEI, 2017).

El “tugurio” es fruto de la precarización y el hacinamiento en zonas que previamente ya fueron urbanizadas y que perdieron su vocación por un deterioro físico producto de múltiples factores, en donde la pobreza y la lumpenización tienden a configurar una condición difícil de remontar. Es bastante común encontrar un grave enraizamiento de la tugurización en

los centros históricos de ciudades que han sufrido deterioro y empobrecimiento (Enríquez, 2021).

En nuestro medio existe una grave responsabilidad institucional en los procesos de deterioro urbano y tugurización, que afectan a grandes áreas de las principales ciudades del país, debido a la falta de una política pública nacional de renovación urbana, a la ausencia de control urbano, y a la insuficiente coordinación administrativa que ha propiciado el uso inadecuado del suelo. La Política Nacional de Vivienda y Urbanismo al 2030, aprobada por el Decreto Supremo N° 012-2021-VIVIENDA, no incorpora el tema de la “tugurización” en las inadecuadas condiciones de la habitabilidad de la población, y no establece a la “renovación urbana” como uno de los objetivos prioritarios de la política nacional de vivienda y urbanismo (MVCS, 2021).

También ha contribuido a agudizar estos procesos de decadencia y tugurización, la reglamentación incompleta e insuficiente, donde hay incongruencia entre las normas de habilitación urbana, de edificación, y de propiedad horizontal; y existen normas que no distinguen entre renovación urbana, reurbanización y regeneración urbana. En ese sentido, la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible N° 31313, aprobada en julio de 2021 en el Perú, define la “renovación o regeneración urbana”, pero no hace una diferenciación conceptual o normativa entre “renovación urbana” y “regeneración urbana”, y no menciona a la “reurbanización” (CR, 2021).

La “renovación urbana” como un proceso permanente de recuperación de las zonas existentes, el mejoramiento de su funcionalidad, la permanencia del poblador residente, la protección del medio ambiente urbano y la eficiencia en la explotación del suelo, promovido por el sector público, contribuyendo de esta forma a satisfacer las necesidades actuales y futuras de la sociedad (MML, 1999).

La “regeneración urbana” es un nuevo proceso de transformación física, económica y social, promovido por el sector privado o por una asociación público-privada, a través de la realización de grandes proyectos urbanos de reconversión de sectores de la ciudad existente, que comprende cambios físico-espaciales, dinamización económica, atracción de nuevas actividades económicas y de nuevos residentes, y un cambio de imagen global (Paquette, 2020).

Los proyectos de “regeneración urbana” de áreas urbanas céntricas o contiguas, buscan reconvertir los espacios urbanos para el beneficio de habitantes futuros, promoviendo la “gentrificación”. En cambio, los proyectos de “renovación urbana” de áreas urbanas de origen formal o informal están diseñados para mejorar las condiciones de vida y de inserción urbana de los habitantes presentes en el lugar, y no para atraer externos residentes futuros (Betancur, 2014).

La “gentrificación” es la invasión y dominación de un área interna de la ciudad por grupos sociales con una mayor capacidad de pago por el suelo urbano que los antiguos residentes,

generalmente desplazados; y una elevación generalizada de los precios del suelo en el área como efecto estructural de los mercados de suelo (Sabatini *et al.*, 2009).

En ese sentido, la “gentrificación” es un proceso que conduce al desplazamiento o marginalización de los pobladores residentes en áreas deterioradas de la ciudad, y conlleva a un aumento en la economía de la ciudad en términos de alquileres, valores residenciales y de propiedades, desplazando así a los residentes que viven en dichas áreas. El factor sociocultural también entra en juego cuando la cultura y las conexiones locales se pierden y las minorías son las más afectadas (Smith, 2006; Richardson, 2019; Saksham, 2023).

Si bien es cierto que los proyectos de “renovación urbana” de áreas urbanas también pueden llegar a conllevar impactos en materia de transformación ulterior de su población residente (gentrificación), este tipo de recomposición social no forma parte de los objetivos de la intervención urbana, sino una consecuencia no controlada de ésta (Paquette, 2020).

En este contexto, se reitera que el objetivo del presente artículo es reflexionar y distinguir entre la “renovación urbana” y la “regeneración urbana”, y plantear algunos aportes conceptuales y normativos para que se distinga entre estos términos y se reglamente adecuadamente para su aplicación operativa.

MATERIALES Y MÉTODOS

En primer lugar, se hace una revisión del marco normativo en el Perú, a partir de las publicaciones del Diario Oficial El Peruano, relacionado con la renovación urbana, la reurbanización y la regeneración urbana (Decreto Legislativo N° 696; Leyes N° 27972, 29415 y 31313; Decretos Supremos N° 11-95-MTC, 011-2006-VIVIENDA, 022-2016-VIVIENDA, 012-2021-VIVIENDA y 012-2022-VIVIENDA).

En segundo lugar, se hace una revisión bibliográfica, a partir de libros publicados, artículos académicos y tesis de posgrado, sobre renovación urbana (UP, 1958; MML, 1999; DB, 2008; Martínez, 2010; Reyes, 2022), regeneración urbana (Roberts, 2008; Mínguez *et al.*, 2014; Betancur, 2014; Paquette, 2020), y gentrificación (Sabatini *et al.*, 2009; Paquette, 2020; Knowles *et al.*, 2020; Roldan, 2021; Saksham, 2023).

En tercer lugar, se hace una síntesis del proceso de deterioro urbano y tugurización en Lima Metropolitana (Calderón *et al.*, 1986; PLANMET, 1989; IMP, 1993; De los Ríos, 2006; Castro-Pozo, 2007; Buller & Neciosup, 2008; Martínez, 2010; INEI, 2017). Y luego se hace una síntesis sobre el tema de la “renovación urbana” en el Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima Callao 1990-2010 - PLANMET 1990-2010 (IMP, 1992, 1993; Castillo, 2020, 2023), y sobre la “regeneración urbana” en el Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima al 2040 - PLAN MET 2040 (IMP, 2022).

Finalmente, se plantean algunas reflexiones finales y aportes sobre renovación urbana, reurbanización y re-

generación urbana en el Perú (Ortega 2001; MVCS - PNC, 2015; Sofeska, 2016; Tang & Lee, 2016; Cepeliaus & Stasiskiene, 2020; Profiroiu *et al.*, 2020; Paquette, 2020; Castillo, 2018, 2021).

Aspectos Éticos: El autor declara que no presenta ningún problema ético según normatividad nacional e internacional.

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

MARCO NORMATIVO DE LA RENOVACIÓN URBANA Y LA REGENERACIÓN URBANA EN EL PERÚ

En el Perú, desde 1991 hasta el presente, se han aprobado algunas normas relacionadas con la “renovación urbana”, la “reurbanización” y la “regeneración urbana”, que es necesario revisar en sus aspectos fundamentales para dar el marco normativo a este Artículo.

La Ley de Promoción de la Inversión Privada en Acciones de Renovación Urbana, aprobada por el Decreto Legislativo N° 696, en el año 1991, define en su Artículo 2° que la “renovación urbana” tiene como principales objetivos: la prevención y control del deterioro urbano, la recuperación y revitalización de las áreas urbanas deterioradas, la recuperación y protección de los centros históricos, la rehabilitación de predios en situación de alto riesgo por razones de seguridad física, la eliminación de tugurios, y, la sustitución de los actuales patrones de asentamiento en bajas densidades por altas densidades en altura en “áreas

de tratamiento para renovación urbana”.

Y en su Artículo 7° establece que en todo “proyecto de renovación urbana” se reconocerá el “derecho de residencia” de los ocupantes de los predios a renovar. Con tal fin, los ejecutores concertarán con los pobladores las condiciones de su permanencia en las áreas renovadas o de su reubicación en otras áreas urbanas, si no pudieran asumir la diferencia de costo derivada de las acciones de renovación (CR, 1991).

El Reglamento de la Ley de Promoción a la Inversión Privada en Acciones de Renovación Urbana, aprobado por Decreto Supremo N° 11-95-MTC, señala en su Artículo 11° que las modalidades de intervención en una “área de tratamiento con fines de renovación urbana” de acuerdo al grado y tipo de deterioro existente, pueden ser las siguientes: remodelación, rehabilitación, reconstrucción, erradicación y restauración (MTC, 1995).

El Artículo 16° del Reglamento define que los “programas y proyectos de renovación urbana” podrán a ser ejecutados por el sector privado (propietarios, promotores, empresarios privados, ocupantes y organismo no gubernamentales), el sector público (organismos especializados de los gobiernos central y regional, gobiernos locales provinciales o distritales), y grupos mixtos (agentes de sectores público y privado).

El Artículo 36° de dicho Reglamento define el “derecho de residencia”, a que se refiere el Artículo 7° del D.L. N° 696, como el “derecho al realojamiento de

los ocupantes afectados directamente por proyectos de renovación urbana”, incluidos aquellos que desarrollan alguna actividad económica en el mismo local que habitan, siempre que acrediten no ser propietarios o poseedores de otra vivienda o terreno dentro de la misma provincia o en provincias contiguas. Todo proyecto de renovación urbana incluirá propuestas de soluciones para el realojamiento de la población afectada.

Y el Artículo 37° define que los “proyectos de renovación urbana” se diseñarán física y económicamente para lograr, en lo posible, la “permanencia de todas las familias ocupantes del predio renovado”, con residencia no menor de 12 meses a la fecha del empadronamiento. Para casos de realojamiento en zonas distintas a las renovadas, el propietario o ejecutor de los proyectos convendrá anteladamente con el Estado, las Municipalidades o agentes particulares, alternativas de reubicación en condiciones accesibles al ocupante desplazado y preferentemente en la misma zona (MTC, 1995).

La Ordenanza Municipal de Lima N° 201-1999-MML definía a la “renovación urbana” como un proceso permanente de preservación, recuperación y mantenimiento de la eficiencia urbana, en términos de seguridad física, prevención de desastres, compatibilidad ambiental entre personas, estructuras, actividades e infraestructura. Tiene entre sus propósitos la regeneración de las zonas existentes, el mejoramiento de su funcionalidad y confort, la “permanencia del poblador residente”, la protección del medio

ambiente urbano y la eficiencia en la explotación del suelo, contribuyendo de esta forma a satisfacer las necesidades actuales y futuras de la sociedad (MML, 1999).

La Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, aprobada en el año 2003, señala en su Artículo 73° que las Municipalidades asumen competencias y ejercen funciones en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, entre las que se incluye la “renovación urbana”. Y el Artículo 79° de la Ley N° 27972 especifica que las Municipalidades Provinciales, en dichas materias de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen diversas funciones específicas exclusivas, entre las que se incluye la de diseñar y ejecutar “planes de renovación urbana” (CR, 2003).

La Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con Fines de Renovación Urbana N° 29415, aprobada en el año 2009, señala en su Artículo 3° que los fines de la Ley son la superación de las condiciones de vida de los habitantes de viviendas tugurizadas, realizándose las acciones necesarias para mantener, mejorar y modernizar las viviendas existentes “de acuerdo con las necesidades de los residentes”; la regularización o formalización de la propiedad, que permita una correcta identificación del predio y su propietario; y la restauración y puesta en valor del patrimonio monumental urbano o zonas monumentales a través de “programas de renovación urbana”, que resultan del desarrollo de proyectos de rehabilitación, reconstrucción y valorización de inmuebles

considerados monumentos históricos o ubicados en ambientes urbano-monumentales o en zonas monumentales (CR, 2009).

El Artículo 4° de dicha Ley N° 29415 define que la “renovación urbana” es el proceso permanente y coordinado de acciones preventivas y correctivas contra el deterioro físico de las viviendas localizadas en áreas urbanas identificadas, y la eliminación de los “tugurios”, actuando dentro del marco general de los planes de desarrollo urbano.

En este contexto normativo, un “tugurio” es una o varias unidades de vivienda que no reúnen las condiciones básicas de habitabilidad por tener deficiencias en cuanto al área vital, los servicios de agua, desagüe y energía eléctrica; la iluminación y ventilación naturales; y por estar deterioradas, no contar con posibilidades de ampliación o de remodelación, y carecer de certificado de habitabilidad (CR, 2009).

En suma, en el marco de la Ley N° 29415, se puede señalar que las principales “modalidades de intervención con fines de renovación urbana” son la remodelación, la rehabilitación y la conservación.

La “remodelación” es la obra que se ejecuta para modificar la distribución de los ambientes con la finalidad de adecuarlos a nuevas funciones o incorporar mejoras sustanciales, dentro de una edificación existente, sin modificar el área techada. También se entiende como la modificación de los elementos estructurales de un edificio o de un conjunto urbano para su re-

utilización, sea con mantenimiento o con sustitución de usos del suelo (CR, 2009).

La “rehabilitación” es la intervención sobre edificios o áreas recuperables mediante acciones de reparación, reposición o ampliación de algunos de sus elementos, así como de los servicios básicos y áreas libres, a fin de restituir sus condiciones de habitabilidad (CR, 2009). Y la “conservación” son las acciones para la prevención del deterioro, para el mantenimiento de las estructuras y de la infraestructura urbana y de servicios.

El “saneamiento físico de predios tugurizados” es la modificación de las condiciones de tugurización, hacinamiento e inhabitabilidad de las áreas de tratamiento que busca preservar el ornato, la monumentalidad, el medio ambiente y el plan de desarrollo urbano de la ciudad. Mientras que el “saneamiento legal de predios tugurizados” es la regularización o formalización de la propiedad, tomando en consideración los aspectos dominiales, registrales y legales aplicables a bienes inmuebles, que permiten una correcta identificación del predio y su propietario (CR, 2009).

El Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE, aprobado por el Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, establece en su Norma TH.060, que la “reurbanización” es el proceso de recomposición de una trama urbana existente mediante la reubicación o el redimensionamiento de vías, y puede incluir la acumulación y nueva subdivisión de lotes, la demolición de edificaciones y cambios en la infraestruc-

tura de servicios. “Los casos de acumulación y/o subdivisión de lotes que no incluyan reubicación o redimensionamiento de vías, no constituyen procesos de reurbanización” (MVCS, 2006).

Asimismo, el RNE precisa que los “proyectos de renovación urbana” que se originen en la reubicación de áreas de equipamiento urbano y que constituyan un proceso de recomposición de la trama urbana existente mediante la ubicación o el redimensionamiento de vías se consideran una “reurbanización” (MVCS, 2006).

De acuerdo a ello, se puede entender que la “reurbanización” es un nuevo “tipo de intervención con fines de renovación urbana”, constituyendo la modalidad más radical de intervención, porque además de la demolición de edificaciones ruinosas o tugurizadas en un área urbana deteriorada y su reemplazo por edificaciones nuevas, con otro diseño arquitectónico (como sería el caso de la “remodelación”), incluye el rediseño, reubicación y redimensionamiento de la trama vial.

Además, el RNE añade que los “procesos de reurbanización” requieren la constitución de una “unidad de gestión urbanística” y consecuentemente, para el planeamiento y gestión del área urbana comprendida dentro de este proceso, se deberá contar con un “plan específico” (MVCS, 2006).

En ese sentido, cabe agregar que una “unidad de gestión urbanística” consiste en la identificación de un sector o la totalidad del área de un “plan específico” con el objeto de garantizar la planificación urbana, gestión, ur-

banización y desarrollo urbano de los predios que comprende. Y que el “plan específico” puede delimitar una o varias “unidades de gestión urbanística” con la finalidad de obtener una planificación urbana conjunta del área objeto de regulación, de forma que cada “unidad de gestión urbanística” delimitada corresponda con una fase de ejecución distinta (CR, 2021).

El Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible - RATDUS, aprobado por el Decreto Supremo N° 022-2016-VI-VIENDA, señala en su Artículo 108° que la “renovación urbana” es el proceso de gestión urbana, con carácter permanente mediante el cual se ejecutan las acciones preventivas, correctivas y de eficiencia urbana, en términos de seguridad física, prevención de desastres y compatibilidad ambiental, destinadas a contrarrestar el deterioro físico de las edificaciones e infraestructura y la degradación de áreas urbanas identificadas en una determinada localidad, actuando dentro del marco general de los Planes de Desarrollo Urbano.

Y el Artículo 109° del RATDUS añade que los proyectos de “renovación urbana” de predios tugurizados dentro de las áreas de un Plan Específico, se rigen por la Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con Fines de Renovación Urbana N° 29415, la Ley de Promoción a la Inversión Privada en Acciones de Renovación Urbana aprobada por el Decreto Legislativo N° 696, y por sus Reglamentos (MVCS, 2016).

La Ley de Desarrollo Urbano Sostenible N° 31313 - LDUS, aprobada

en el año 2021, precisa en su Artículo 70°, sin hacer ninguna diferencia, que la “renovación o regeneración urbana” es el proceso permanente y coordinado de acciones preventivas y correctivas, de mejoramiento urbano, en términos de transformación de usos, seguridad física, gestión del riesgo de desastres, y compatibilidad ambiental, destinadas a contrarrestar la obsolescencia de usos, el deterioro físico de las edificaciones e infraestructura, la degradación en áreas urbanas identificadas en una determinada localidad, favoreciendo la recomposición del tejido económico y el “mejoramiento de las condiciones sociales para sus residentes”; en el marco general de Planes de Desarrollo Urbano o Planes de Desarrollo Metropolitano, según corresponda (CR, 2021).

Señala que se ejecuta a través de programas de “renovación o regeneración urbana”, según corresponda, que comprenden el desarrollo y ejecución de obras a través de proyectos inmobiliarios y de infraestructura, con la finalidad de generar una mayor eficiencia en el uso del suelo y reducir la tugurización, hacinamiento y demás situaciones de inhabitabilidad, así como preservar el ornato de la ciudad, su monumentalidad y el ambiente y otras finalidades determinadas por la normativa especial de la materia.

Asimismo, el Artículo 71° de la LDUS precisa que la “renovación y la regeneración urbana” serán de aplicación prioritaria en las áreas clasificadas como “suelo urbano de transformación”, según la clasificación que es-

tará contenida en el Plan de Desarrollo Urbano o en el Plan de Desarrollo Metropolitano.

Y el Artículo 33° de la LDUS precisa que el “suelo urbano de transformación” son las áreas urbanas que por distintas causas presentan usos, infraestructura y edificaciones obsoletas que no responden a las actuales necesidades de la ciudad o centro poblado o sufren un sustancial deterioro físico, social, económico o ambiental que dificulta alcanzar adecuadas condiciones de habitabilidad para sus residentes o requieren acciones de transformación que pueden incluir “renovación o regeneración”.

Y el Artículo 54° de la LDUS precisa que se entiende por incremento del valor del suelo al valor comercial adicional que se origina por las externalidades positivas directas o indirectas que generan proyectos, obras de habitación urbana, “renovación o regeneración urbana”, inversión pública en infraestructura, ampliación de redes de servicios públicos y vías ejecutadas por el Estado (CR, 2021).

El Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, señala en su Artículo 58° que los Planes Específicos pueden desarrollarse, entre otros casos, con fines de “renovación y/o regeneración urbana”, con el objetivo de recuperar zonas tugurizadas, deterioradas o con predominancia de zonas con niveles de riesgo medio o alto mitigable en la ciudad (MVCS, 2022).

En suma, la LDUS y su Reglamento

no hacen una diferenciación conceptual o normativa entre “renovación urbana” y “regeneración urbana”, y no menciona a la “reurbanización”.

REVISIÓN BIBLIOGRÁFICA SOBRE RENOVACIÓN URBANA Y REGENERACIÓN URBANA

En 1953, el término “renovación urbana” fue acuñado por Miles Coleman, quien en su Obra “Renovando Nuestras Ciudades”, definió la “renovación urbana” como un proceso continuo y coordinado de desarrollo, mantenimiento y reemplazo de las partes estructurales de la ciudad, que debe considerar y atender la vitalidad del todo y no ser solo una cirugía esporádica para remover células enfermas (UP, 1958; Martínez, 2010).

En 1999, la MML definía a la “renovación urbana” como un proceso permanente de preservación, recuperación y mantenimiento de la eficiencia urbana, en términos de seguridad física, prevención de desastres, compatibilidad ambiental entre personas, estructuras, actividades, e infraestructura. La “renovación urbana” tiene entre sus propósitos la regeneración de las zonas existentes, el mejoramiento de su funcionalidad y confort, la “permanencia del poblador residente”, así como la protección del medio ambiente urbano y la eficiencia en la explotación del suelo, contribuyendo de esta forma a satisfacer las necesidades actuales y futuras de la sociedad (MML, 1999).

En el 2021, la LDUS define, sin hacer ninguna diferencia, que la “renovación o regeneración urbana” es un proceso permanente y coordinado

de acciones preventivas y correctivas de mejoramiento urbano, promovido por el sector público, en términos de transformación de usos, seguridad física, gestión del riesgo de desastres y compatibilidad ambiental, destinadas a contrarrestar la obsolescencia de usos, el deterioro físico de las edificaciones e infraestructura, la degradación en áreas urbanas identificadas en una determinada localidad, favoreciendo la recomposición del tejido económico y el “mejoramiento de las condiciones sociales para sus residentes” (CR, 2021).

La “regeneración urbana” es un proceso que integra aspectos relacionados con el medio ambiente, lo físico-urbano, lo social y lo económico, plantea alternativas para mejorar la calidad de vida de la población de un sector de una ciudad o de ella en general. Comúnmente se emplea a la obra física como el catalizador de una transformación que apunta a promover mejoras integrales dentro de áreas deterioradas” (Minguez *et al*, 2014).

La “regeneración urbana” es un nuevo proceso de transformación física, económica y social, promovido por el sector privado o por una asociación público-privada, a través de la realización de grandes proyectos urbanos de reconversión de sectores de la ciudad existente, que comprende cambios físico-espaciales, dinamización económica, atracción de nuevas actividades económicas y de nuevos residentes, y un cambio de imagen global (Paquette, 2020).

La “regeneración urbana” difiere de la “renovación urbana” en el sentido

en que no busca sólo un proceso de cambio físico-espacial, sino también un reciclaje urbano y la atracción de nuevas actividades económicas y de residentes (Roberts, 2008).

Los proyectos de “regeneración urbana” de áreas urbanas céntricas o contiguas, buscan reconvertir los espacios urbanos para el beneficio de habitantes futuros, promoviendo la “gentrificación”. En cambio, los proyectos de “renovación urbana” de áreas urbanas de origen formal o informal están diseñados para mejorar las condiciones de vida y de inserción urbana de los habitantes presentes en el lugar, y no para atraer externos residentes futuros (Betancur, 2014).

Si bien es cierto que los proyectos de “renovación urbana” de áreas urbanas también pueden llegar a conllevar impactos en materia de transformación ulterior de su población residente (gentrificación), este tipo de recomposición social no forma parte de los objetivos de la intervención urbana, sino una consecuencia no controlada de ésta (Paquette, 2020).

La “gentrificación” es la invasión y dominación de un área interna de la ciudad por grupos sociales con una mayor capacidad de pago por el suelo urbano que los antiguos residentes, generalmente desplazados; y una elevación generalizada de los precios del suelo en el área como efecto estructural de los mercados de suelo (Sabatini *et al.*, 2009).

Ha sido un fenómeno a estudiar desde el siglo XIX, como un proceso que conduce al desplazamiento de los habitantes más precarios de una

ciudad. Esto conlleva a un aumento en la economía de la ciudad en términos de alquileres, valores residenciales y de propiedades, desplazando así a las viviendas asequibles y, a su vez, a los residentes que viven en la ciudad. El factor sociocultural también entra en juego cuando la cultura y las conexiones locales se pierden y las minorías son las más afectadas (Richardson, 2019; Saksham, 2023).

En ese sentido, la gentrificación es la producción de espacio y consumo por parte de una población entrante más rica y muy diferente, y puede atraer y proporcionar valiosas inversiones de capital para la revitalización de áreas urbanas. Sin embargo, puede crear procesos de desplazamiento donde los habitantes de bajos ingresos son expulsados de las áreas que habitan (o potencialmente desean habitar), a través de proyectos de regeneración y del aumento del valor de la tierra y las propiedades (Knowles *et al.*, 2020).

A principios de la década de 2000, el concepto de “gentrificación” también se aplicó en el Sur Global (tercer mundo o países en vías de desarrollo), lo que demuestra que es un fenómeno globalizado y también amplió la gama de procesos que encajarían en su táctica. Las demoliciones masivas de barrios marginales, los desplazamientos forzados y la conversión de viviendas informales a formales se estaban estudiando como una forma de “gentrificación”, independientemente del hecho de que pudieran estar en juego otros factores (Ghertner, 2015).

En el contexto anglosajón, se puede entender como “gentrificación” a aquel

proceso urbano que se produce en las áreas centrales, barrios pobres en situación de deterioro y condiciones de vida difícil para sus pobladores, pertenecientes en su mayoría a minorías étnicas, que son sustituidos por poblaciones de clase media y alta en base al desarrollo de estrategias inmobiliarias de grupos de poder económico (Roldan, 2021).

Y en el contexto latinoamericano, la “gentrificación” se refiere a un proceso de recambio de uso funcional que sucede en áreas centrales o periféricas consolidadas, más relacionada a la rentabilidad de la inversión inmobiliaria desde el comercio y servicios, produciendo un nivel de exclusión social diferente y de impacto directo y variado sobre la población (Roldán, 2021).

En suma, la gentrificación es un factor fundamental para distinguir un proceso de “renovación urbana” de un proceso de “regeneración urbana”. En los “programas de renovación urbana” la gentrificación puede ser un efecto posterior no deseado, pero en los “programas de regeneración urbana” la gentrificación es uno de los objetivos fundamentales a conseguir desde un primer momento.

PROCESO DE DETERIORO URBANO Y TUGURIZACIÓN EN LIMA METROPOLITANA (PLANMET, 1989; IMP, 1993).

Con el inicio del proceso de industrialización en el país en los años 40-50 del siglo XX, se dio la fuerte migración del campo a la ciudad, la cual sumada al crecimiento vegetativo originó un proceso acelerado de urbanización que no fue al ritmo de las inversiones

en la ciudad. Las nuevas áreas ocupadas se caracterizaron por la falta de servicios, acentuándose modalidades de asentamientos que luego se han convertido en tugurios, aún sin tener los servicios instalados. En forma paralela, se produjo la densificación y tugurización del centro de Lima, que mostraba como sus rasgos característicos a la casa subdividida, el callejón, el corralón y en la actualidad, con más frecuencia, el tugurio de azotea (PLANMET, 1989).

Los tugurios tenían un papel destacado en el proceso migracional cuyo destino final era un asentamiento humano periférico. Constituían un lugar transitorio para el migrante rural, que solamente después de un tiempo participaba en las operaciones colectivas de formación de un asentamiento humano periférico. La población residente en las áreas tugurizadas del centro de Lima posee mayores posibilidades de acceso a los bienes y servicios que ofrece dicha área céntrica, y una proximidad a centros de trabajo diversificados, que absorben mano de obra no calificada. Los tugurios están ocupados por población con bajo nivel de ingresos económicos, con un acceso deficiente al consumo, y con graves problemas de vivienda y servicios básicos (Muñoz, 1991).

La población de menores ingresos encontró como únicos medios de ubicarse en Lima Metropolitana y satisfacer su demanda de vivienda, los barrios populares y céntricos, que se convirtieron, a partir de 1940, en receptores de población migrante. La saturación de estas áreas con el con-

siguiente hacinamiento y tugurización obligaron posteriormente, frente a la necesidad de expansión física, a adoptar el patrón de asentamiento humano, primero al interior del casco urbano y luego en sus inmediaciones. La ubicación fue cada vez más distante, al principio el Cercado, luego el Rímac, La Victoria, las márgenes del río Rímac y los cerros de El Agustino y San Cosme (PLANMET, 1989).

De este modo, los tugurios se han constituido como una de las expresiones del proceso de deterioro urbano de algunas áreas de Lima Metropolitana. Se localizan en el sector antiguo de la ciudad y tienen los siguientes rasgos que le dan esa condición: crecimiento espacial limitado, hacinamiento, no propiedad del suelo ni de las construcciones, edificación deteriorada, y proximidad a centros de trabajo (Muñoz, 1991).

En 1982, en Lima Metropolitana existían 87.311 viviendas tugurizadas según el PLANDEMETS 1967-1980 (MVCS, 1982). Y en 1991, en Lima existían cerca de 90.000 viviendas tugurizadas, sobre un total aproximado de medio millón, representando alrededor del 20% (Muñoz, 1991).

En 1993, el proceso de deterioro urbano en Lima Metropolitana tenía como característica principal la tugurización de una superficie cada vez extensa, que alcanzaba 2.600 hectáreas, distribuida en áreas centrales, intermedias y periféricas: Cercado (Lima Cuadrada, Monserrate, Barrios Altos, Roosevelt y Lima Industrial), Rímac, La Victoria, El Agustino, San Martín de Porres, La Victoria, Breña, Surquillo, San Luis, entre otros (IMP, 1993).

En el 2004, el CIDAP estimaba que en Lima Metropolitana existían 121.551 viviendas tugurizadas. Y que los distritos de la Provincia de Lima que albergan dichos tugurios eran: La Victoria, Cercado, El Agustino, Surquillo, Rímac, Breña, Barranco, Magdalena del Mar, Miraflores, Jesús María, San Miguel, Lince y Pueblo Libre (De los Ríos, 2006).

En el 2007, se estimaba que existían en Lima 225.190 viviendas tugurizadas habitadas por 1'187.433 personas, situación que se replica en otras ciudades como Cusco, Ica, Trujillo, etc. (Martínez, 2010).

Sin embargo, en el 2008 se hicieron otras estimaciones que señalaban que existían en las ciudades del Perú 2'656.483 predios tugurizados, de los cuales 1'229.098 estaban ubicados en Lima Metropolitana. Están en el Centro Histórico de Lima, Rímac, Barranco, Chorrillos, La Victoria y Breña en Lima Metropolitana, en el Callao, y en ciudades como Cusco, Arequipa y Trujillo, principalmente. Tales cifras revelan que se trata de un problema estructural que amerita una pronta acción del Estado (Buller & Neciosup, 2008). Y en el 2016, el 45,9% de la población urbana en el Perú vivía en tugurios, y el 28,5% de la población urbana de Lima y Callao vivía en tugurios (INEI, 2017).

Los actuales problemas de Lima Metropolitana están enmarcados dentro de un desordenado crecimiento, generado por el acelerado proceso de urbanización de la ciudad y la no suficiente implementación de los planes de desarrollo urbano.

Uno de los problemas más graves era la gran concentración de actividades en la zona central, en razón de sus ventajas de ubicación, provocando la sobreutilización de su suelo. Si a esto se agrega la antigüedad de la construcción en dicha zona y el insuficiente mantenimiento permanente, entonces se tiene una parte de Lima Metropolitana en la cual las estructuras han entrado en un franco proceso de deterioro urbano. Asimismo, la concentración de actividades conlleva un aumento de su densidad poblacional, lo que producido fricciones entre sus habitantes, elevando los índices de inseguridad ciudadana.

Estas áreas decadentes y deterioradas son el objeto de la “renovación urbana”, pues afectan en general al desarrollo urbano de Lima Metropolitana, cuya finalidad es el planteamiento de acciones dirigidas a recuperar estas áreas, promovidas y ejecutadas por el Gobierno Local, dentro de una “política pública de renovación urbana”.

Este problema del proceso de tugurización, en términos de población y superficie, se ha ido agravando en estas últimas ocho décadas, frente a la inexistencia de una política pública que permita atender a una demanda cada vez mayor de viviendas, donde los problemas de orden social, económico y financiero resultan ser fundamentales. Agravado por el déficit de viviendas, cuantitativo y cualitativo, por la antigüedad, el uso intensivo y la falta de mantenimiento al que es sometido el stock de viviendas existentes.

Posteriormente, un crecimiento explosivo a través de los asentamientos

humanos periféricos, denominados consecutivamente barriadas, pueblos jóvenes, asentamientos marginales, asentamientos informales y asentamientos humanos (Castillo, 2021), ocupa el territorio metropolitano horizontalmente, pero en los últimos años, frente a la dificultad de una mayor expansión, se viene produciendo la invasión de áreas libres al interior del casco urbano de Lima Metropolitana.

Las áreas centrales tugurizadas se mantuvieron estacionarias y se convirtieron en expulsores de población, el tugurio se expandió a los asentamientos humanos debido a las características físicas del área ocupada, ausencia de una planificación previa, deficiente dotación de servicios, construcción de la vivienda diferida en años, subdivisión de ésta y de lotes, como única posibilidad de crecimiento debido al desdoblamiento familiar. Todo ello condicionó la tugurización de los asentamientos humanos antes de haber alcanzado la consolidación del área (PLANMET, 1989).

El problema de tugurización en Lima Metropolitana no ha sido enfrentado por las instituciones competentes; la yuxtaposición de funciones entre el Gobierno Central, a través del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y la Municipalidad Metropolitana de Lima, ha agudizado este problema; y las acciones de “renovación urbana” han sido exclusivamente puntuales y no significativas a nivel metropolitano (IMP, 1993).

En nuestro medio existe una grave responsabilidad institucional en los

procesos de deterioro urbano y tugurización, que afectan a grandes áreas de las principales ciudades del país, debido a la falta de una política pública nacional de renovación urbana, a la ausencia de control urbano, y a la insuficiente coordinación administrativa que ha propiciado el uso inadecuado del suelo. La Política Nacional de Vivienda y Urbanismo al 2030, aprobada por el Decreto Supremo N° 012-2021-VIVIENDA, no incorpora el tema de la “tugurización” en las inadecuadas condiciones de la habitabilidad de la población, y no establece a la “renovación urbana” como uno de los objetivos prioritarios de la política nacional de vivienda y urbanismo (MVCS, 2021).

También ha contribuido a agudizar estos procesos de decadencia y tugurización, la reglamentación incompleta e insuficiente, en la cual la incongruencia entre las normas de habilitación urbana, de edificación y la ley de propiedad horizontal, ha permitido la subdivisión previa de predios, antes de terminar los trámites de independización, sin tener en cuenta las normas de condiciones básicas de habitabilidad, y menos aún, su relación como elemento constitutivo del inmueble original. Y existen normas que no distinguen entre renovación urbana, reurbanización y regeneración urbana. En ese sentido, la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible N° 31313, aprobada en julio de 2021 en el Perú, define la “renovación o regeneración urbana”, pero no hace una diferenciación conceptual o normativa entre “renovación urbana” y “regeneración urbana”, y no menciona a la “reurbanización” (CR, 2021).

Asimismo, frente a disposiciones que posibilitan la subdivisión del predio original, no existen otras que obliguen a la acumulación de lotes y edificaciones que no se sujeten a la reglamentación vigente, que propicien de esta manera, la formación de organizaciones de propietarios que posibiliten la elaboración de proyectos integrales de relotización, integrando los aportes a fin de solucionar los déficits existentes.

Finalmente, el Estado, la Municipalidad de Lima, la Beneficencia Pública de Lima, la Iglesia y otras instituciones públicas, han permitido que inmuebles de su propiedad o bajo su administración, se hayan tugurizado a través del tiempo por un manejo administrativo no adecuado, habiendo participado en permutas, transacciones y ventas, que han ocasionado una situación sumamente compleja en cuanto a las condiciones de tenencia legal existentes, principalmente en las zonas centrales de Lima.

LA RENOVACION URBANA SEGÚN EL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE LIMA CALLAO 1990-2010 - PLANMET 1990-2010.

El “Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima Callao 1990-2010 - PLANMET” fue elaborado entre 1987 y 1989 por el Proyecto Especial PLANMET de la Municipalidad de Lima Metropolitana - MLM; y aprobado en 1989 mediante el Acuerdo de Concejo Metropolitano de Lima N° 287 de diciembre de 1989 (Castillo, 2019).

Fue actualizado y publicado por el Instituto Metropolitano de Planifi-

cación - IMP de la MLM, en cumplimiento del Acuerdo de Concejo Metropolitano de Lima N° 167 de junio de 1991, puesto en vigencia por Decreto de Alcaldía de Lima N° 127 de agosto de 1992, ratificado por la Ordenanza Municipal de Lima N° 99 de noviembre de 1996, y prorrogado en su vigencia con las Ordenanzas Municipales de Lima N° 1505-2011, N° 1604-2012 y N° 1702-2013, hasta la culminación y aprobación de un nuevo Plan de Desarrollo Metropolitano (Castillo, 2020).

Fue derogado por la Ordenanza Municipal de Lima N° 2499-2022-MML de septiembre de 2022, mediante la cual se aprobó el “Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima al 2040 - PLAN MET 2040”. (Castillo, 2023). Cabe señalar que el autor del presente artículo fue Coordinador General del PLANMET aprobado en 1989, y Jefe de la Actualización del PLANMET entre 1991 y 1992, como Director de Planificación Local del IMP.

El PLANMET 1990-2010 entendía como “renovación urbana” al proceso de transformación integral y continuo aplicado a las estructuras urbanas deterioradas, a fin de posibilitar el marco adecuado al desarrollo integral de la población. Siendo un proceso básico y vital, debe concitar la participación de los agentes urbanos para hacer posible la readecuación de la estructura urbana y lograr el equilibrio necesario para el desarrollo de las actividades de la población (IMP, 1992).

La “renovación urbana” debe realizarse en forma coordinada y permanente, a fin de posibilitar el mantenimiento de los servicios, la revitalización, promoción y mejoramiento de

áreas insuficientes, y el reemplazo de aquellas estructuras que por su obsolescencia deben ser sustituidas.

La “renovación urbana” también previene y controla el proceso de decadencia y deterioro mediante leyes, reglamentos y normas, y recupera las áreas deterioradas, formulando proyectos y ejecutando obras. Promociona las áreas urbanas física y socialmente, con el objetivo de lograr la constante adecuación de la estructura urbana a las cambiantes exigencias de las actividades de la Metrópoli, sustituyendo los usos no conformes, regulándolos y haciéndolos más intensos cuando se no encuentren dentro de las demandas de un equilibrio urbano (IMP, 1992).

Asimismo, las políticas y estrategias específicas que se consideraban en el PLANMET 1990-2010, especialmente las referidas a “renovación urbana”, buscaban compatibilizarse con el contexto de la economía interna, las tradiciones y valores de los grupos humanos favorecidos por la intervención.

Objetivos Generales de Renovación Urbana.

En ese contexto, el PLANMET 1990-2010 planteaba los siguientes “objetivos generales de renovación urbana”:

- Rehabilitación de las áreas urbanas, física y socialmente, de manera que se recuperen no sólo las estructuras físicas sino principalmente, conseguir el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.
- Controlar el proceso de decadencia de Lima Callao, a través de la recuperación de tejidos urbanos de-

teriorados. Los distritos de la Provincia de Lima con áreas deterioradas son: La Victoria, Cercado, El Agustino, Surquillo, Rímac, Breña, Barranco, Magdalena del Mar, Miraflores, Jesús María, San Miguel, Lince y Pueblo Libre (Ver Figura 1).

- Prevenir el deterioro, rehabilitando para Lima Callao los usos colectivos u espacios públicos, de manera que genere la conservación de las estructuras físicas adyacentes.
- Densificar el casco urbano, como alternativa al crecimiento horizontal, respetando los criterios técnicos respectivos.
- Institucionalizar la participación del vecindario, canalizando y dirigiendo sus acciones con fines de renovación urbana.
- Respetar los monumentos históricos y ambientes urbanos monumentales, que son parte del patrimonio de la ciudad.
- Reemplazar las áreas deterioradas cuyo grado no permita acciones menores de intervención, desarrollando proyectos y ejecutando las obras respectivas.

Políticas Generales de Renovación Urbana.

El PLANMET 1990-2010 definía las siguientes “políticas generales de renovación urbana”:

- Institucionalizar la responsabilidad municipal de promover, orientar, aprobar y controlar los procesos y acciones de renovación urbana, así como de conservación de edificios y espacios urbanos monumentales.
- Promover la aplicación de las normas y dispositivos vigentes que

promuevan la remodelación, rehabilitación y/o mejoramiento de las áreas urbanas deterioradas de Lima Callao, definiendo mecanismos legales, incentivos y formas de financiamiento para dicho fin.

- Estimular la intervención de la inversión privada en acciones de renovación urbana, así como la participación de instituciones y personas especializadas en la materia.
- Procurar la creación de un fondo inversiones metropolitanas para acciones de renovación urbana, con recursos municipales, del gobierno central, de cooperación internacional y de donaciones.
- Promover y regular la recuperación y la conservación de las zonas monumentales de Lima Callao, principalmente del Centro Histórico de Lima.
- Asignar nuevas funciones urbanas activas y compatibles con las edificaciones y espacios públicos de las zonas monumentales.
- Realizar campañas educativas para promover la conservación y revalorización de los monumentos históricos y los ambientes urbanos monumentales de Lima Callao.

Identificación de Áreas Deterioradas y Lineamientos de Intervención en el Cercado de Lima.

El PLANMET 1990-2010 identificó áreas deterioradas en cinco zonas del Distrito del Cercado de Lima, que denominó: Lima Cuadrada, Monserrate, Barrios Altos, Roosevelt y Lima Industrial. Y definió condicionantes y políticas específicas de intervención para cada una de ellas.

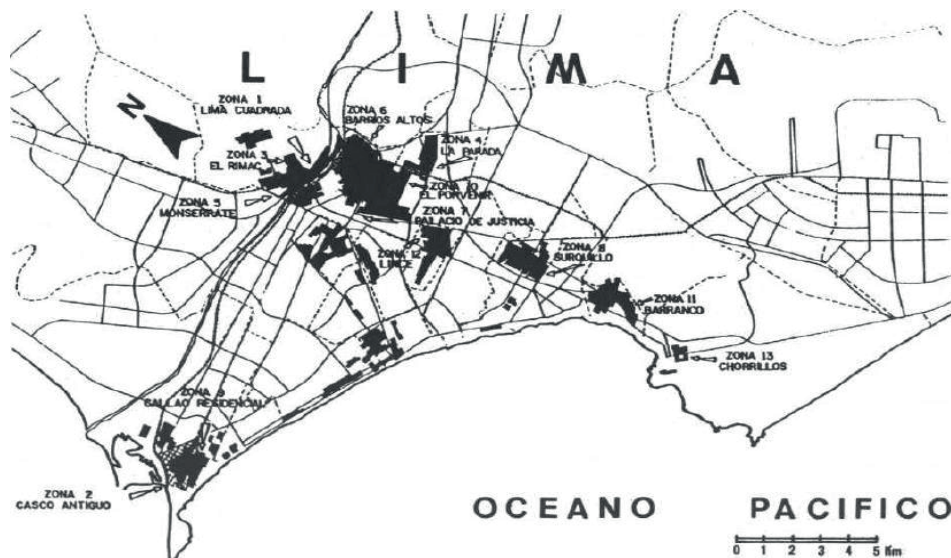


Figura 1. Áreas Deterioradas en Lima Metropolitana - PLANMET 1989.

Programa de Inversiones Metropolitanas.

El Programa de Inversiones Metropolitanas del PLANMET 1990-2010 contenía una identificación de proyectos de inversión agrupados en ocho Programas Específicos; calificando los proyectos en vertebradores, críticos, revitalizadores y complementarios según sus características predominantes; y programándolos por horizontes de planeamiento de corto, mediano y largo plazo.

Los Programas Específicos se referían a las siguientes áreas temáticas: acondicionamiento del Área Central Metropolitana, desconcentración metropolitana, recuperación del Centro Histórico de Lima, vialidad, transporte, ecología y medio ambiente, servicios públicos, y administración urbana.

En este contexto, los “proyectos de renovación urbana” en el Programa Específico de Recuperación del Centro

Histórico de Lima eran los siguientes:

- Programa de Renovación Urbana de Lima Cuadrada.
- Programa de Renovación Urbana de Monserrate.
- Programa de Renovación Urbana de Barrios Altos.
- Programa de Renovación Urbana de Roosevelt.
- Programa de Renovación Urbana de Lima Industrial.

LA REGENERACIÓN URBANA SEGÚN EL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE LIMA AL 2040 - PLAN MET 2040

El Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima al 2040 – PLAN MET 2040 fue aprobado mediante la Ordenanza Municipal de Lima N° 2499-2022-MML, y ha sido declarado en actualización mediante la Ordenanza Municipal de Lima N° 2542-2023-MML.

Visión de Desarrollo de Lima al 2040.

El PLAN MET 2040 define la siguiente Visión de Desarrollo de Lima al 2040: “La milenaria ciudad de Lima, transformada y humana consolida su posición en la cuenca del pacífico, potencia su desarrollo económico productivo, fortalece sus valores interculturales y su patrimonio histórico y natural, es baja en carbono, su buen gobierno garantiza un territorio ordenado seguro, resiliente y saludable, en un ambiente de cohesión, inclusión, libertad, justicia e integralidad social”.

Ejes Estratégicos.

En función de la mencionada Visión de Desarrollo a largo plazo, el PLAN MET 2040 plantea cinco Ejes Estratégicos: Metrópoli Saludable, Metrópoli Justa, Metrópoli Interconectada, Metrópoli Productiva, y Metrópoli Participativa.

Y a partir del Eje Estratégico: Metrópoli Justa, el PLAN MET 2040 define las siguientes políticas de desarrollo urbano sostenible con sus respectivos objetivos estratégicos:

- Política DUS 5: Generación, consolidación y regeneración de suelo urbano.
- OE 5.1 Propiciar la ocupación equilibrada del territorio mejorando las condiciones de habitabilidad.
- OEE 5.1.1 Potenciar la regeneración de suelo urbano en áreas precarias, subutilizables y de alto riesgo.
- Programas o Proyectos Estratégicos Prioritarios de Política DUS 5:
 - Programa Urbanístico de Rege-

neración Urbana por Reestructuración de Suelo en Zonas de Riesgo Alto y Muy Alto en Lima Norte, Centro, Este y Sur en Lima Metropolitana.

- Plan Específico para la Regeneración Urbana de Barrios Altos, Cercado de Lima.
- Plan Específico para la Transformación de Usos y Densificación Edificatoria de la Zona Industrial del Cercado de Lima, entre la Av. Alfonso Ugarte, Av. Meiggs, Av. Argentina, Av. Oscar Benavides y Av. Universitaria.
- Política DUS 6: Promoción integral de la vivienda digna y accesible.
- OE 6.1 Promover el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad en barrios y viviendas precarias.
- OEE 6.1.1 Regenerar suelo urbano para programas de vivienda social densa en áreas centrales.
- OEE 6.1.3 Regenerar suelo urbano para programas de vivienda social y mejoramiento de barrios en áreas periféricas.
- Programas o Proyectos Estratégicos Prioritarios de Política DUS 6:
 - Plan Específico para la Transformación de Usos y Densificación Edificatoria del Mercado Mayorista y Zona Industrial de Santa Anita.
 - Plan Específico para la Reestructuración Urbana en Áreas en Alto Riesgo de Desastres y Mejoramiento Integral de Barrios Vulnerables en Laderas de Lima Norte, Centro, Este, Sur y Balnearios del Sur.
 - Planeamiento de Tratamiento

Especial de las Pampas de San Bartolo - Lima Sur.

- Planeamiento de Tratamiento Especial de las Pampas de Ancón y Piedras Gordas - Ciudad Bicentenario - Lima Norte.

Programa de Renovación Urbana.

El PLAN MET 2040 manifiesta que el “programa de renovación urbana” se enmarca en el objetivo estratégico de “regenerar suelo urbano para programas de vivienda social densa en áreas centrales”. Plantea promover el desarrollo de “programas de renovación urbana” que incluyan el mejoramiento de las viviendas existentes en las áreas a intervenir.

Asimismo, precisa que es importante concebir los “programas de renovación urbana” como procesos que involucren de manera activa y participativa a sus habitantes, centrándose en su calidad de vida, y no solo en la calidad de las edificaciones y espacios físicos de la ciudad. En tal sentido, se requiere orientar estos programas a la “permanencia de las poblaciones” que muchas veces están amenazadas por intereses especulativos que intentan apropiarse de las ventajas de localización que suelen tener los predios turgurizados.

Y añade de manera genérica que, además de los “programas de renovación urbana” de zonas centrales de Lima, como El Cercado de Lima, Rimac y La Victoria, existen zonas de la periferia que igualmente se han deteriorado, en los Distritos de El Agustino, San Juan de Lurigancho y Villa María del Triunfo, entre otros.

En tal virtud, se podrían deducir los siguientes “programas de renovación urbana”, aunque no aparecen en el Programa de Inversiones Metropolitanas del PLAN MET 2040:

- Programa de Renovación Urbana de Cercado de Lima.
- Programa de Renovación Urbana de El Rimac.
- Programa de Renovación Urbana de La Victoria.

Programa de Regeneración Urbana.

El PLAN MET 2040 ha delimitado los siguientes 10 sectores para la implementación de “planes específicos de transformación de uso y densificación de zonas industriales a usos mixtos”, principalmente vivienda, comercio, oficinas, equipamiento etc. así como otros grandes equipamientos urbanos (aeródromo, cuarteles, cementerios, etc.) donde igualmente se plantean “procesos de regeneración urbana”, con la finalidad de generar una mayor eficiencia del uso del suelo urbano para la ciudad y que tengan un componente de Vivienda de Interés Social:

- Sector Av. Panamericana Norte, Trapiche y Metropolitana.
- Sector Av. Panamericana Norte, Naranjal y Metropolitana.
- Zona Industrial del Cercado de Lima entre Av. Alfonso Ugarte, Av. Meiggs, Av. Argentina, Av. Oscar Benavides y Av. Universitaria.
- Zona Industrial del Cercado de Lima entre Av. Venezuela, Tingo María y Av. Universitaria.
- Fabrica MEPSA en Barrios Altos.
- Zona Industrial de San Juan de Lurigancho.

- Mercado Mayorista y Zona Industrial de Santa Anita.
- Zona Industrial de Santa Anita.
- Regeneración Urbana Villa Panamericana y el Sector Compreendido entre Av. Panamericana Sur, Av. Pastor Sevilla, Av. Alipio Ponce y Av. José Carlos Mariátegui en Distrito de Villa El Salvador.

- Chuquitanta I y II de San Martín de Porres.

En suma, el PLAN MET 2040 prioriza los siguientes “programas o proyectos estratégicos prioritarios” relacionados con la “regeneración urbana”:

- Programa Urbanístico de Regeneración Urbana por Reestructuración de Suelo en Zonas de Riesgo Alto y Muy Alto en Lima Norte, Centro, Este y Sur en Lima Metropolitana.
- Plan Específico para la Regeneración Urbana de Barrios Altos, Cercado de Lima.
- Plan Específico para la Transformación de Usos y Densificación Edificatoria del Mercado Mayorista y Zona Industrial de Santa Anita.
- Plan Específico para la Reestructuración Urbana en Áreas en Alto Riesgo de Desastres y Mejoramiento Integral de Barrios Vulnerables en Laderas de Lima Norte, Centro, Este, Sur y Balnearios del Sur.
- Regeneración Urbana Villa Panamericana y el Sector Compreendido entre Av. Panamericana Sur, Av. Pastor Sevilla, Av. Alipio Ponce y Av. José Carlos Mariátegui en Distrito de Villa El Salvador.
- Plan Específico para la Transformación de Usos y Densificación Edificatoria de la Zona Industrial

del Cercado de Lima, entre la Av. Alfonso Ugarte, Av. Meiggs, Av. Argentina, Av. Oscar Benavides y Av. Universitaria.

Con respecto a este último Plan Específico, cabe señalar que la Municipalidad Metropolitana de Lima ha publicado la Ordenanza de Lima N° 2490-2022-MML, que aprueba la Zona de Reglamentación Especial y la Reglamentación Especial del Plan Específico para parte de los predios ubicados entre las Avenidas República de Argentina, Enrique Meiggs y las Calles Herrera Monzón, Fernando Wiese y el Pasaje Gaspar Hernández, del Cercado de Lima.

Asimismo, ha publicado la Ordenanza de Lima N° 2540-2023-MML, que aprueba la Calificación de Zona de Reglamentación Especial y la Reglamentación Especial del Plan Específico ubicado entre las Avenidas Nicolás Dueñas, Meiggs, Materiales y la Calle 2; así como entre la Avenida Nicolás Dueñas y los Jirones Pedro Gárezon y José Celedón, del Cercado de Lima.

Por otro lado, cabe relieves que el PLAN MET 2040 prioriza Planes Específicos de Regeneración Urbana y/o de Transformación de Usos y Densificación Edificatoria, para los casos de Lima Centro, Lima Este y Lima Sur, pero no para Lima Norte. En el caso de Lima Norte se requiere priorizar un Plan Específico de Regeneración Urbana para el trapecio formado por las Avenidas Panamericana Norte, Tomas Valle, Túpac Amaru, Gerardo Unger y Canta Callao, donde se encuentran locales de la Universidad César Vallejo, Universidad Privada del Norte y Uni-

versidad de Ciencias y Humanidades, y los centros comerciales de Mega Plaza, Plaza Norte y Real Plaza; trapezio que el PLANMET 1990-2010 proponía como el Centro de Servicios Integrales de Lima Norte (IMP, 1992).

REFLEXIONES FINALES Y APORTES.

En el 2008, se estimaba que existían en las ciudades del Perú 2`656.483 predios tugurizados, de los cuales 1`229.098 están ubicados en Lima Metropolitana. Tales cifras revelan que se trata de un problema estructural que amerita una pronta acción del Estado (Buller & Neciosup, 2008). Y en el 2016, el 45,9% de la población urbana en el Perú vivía en tugurios, y el 28,5% de la población urbana de Lima y Callao vivía en tugurios (INEI, 2017).

En el Perú, desde 1991 hasta el presente, se han aprobado normas relacionadas con la “renovación urbana”, la “reurbanización”, y la “regeneración urbana”. Sin embargo, la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible N° 31313, aprobada en el 2021, no hace una diferenciación conceptual o normativa entre “renovación urbana” y “regeneración urbana”, y no menciona a la “reurbanización”.

El Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima Callao 1990-2010 - PLANMET 1990-2010 proponía “proyectos de renovación urbana”, especialmente en el Cercado de Lima; mientras que el Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima al 2040 - PLAN MET 2040 no propone explícitamente “proyectos de renovación urbana”, pero si propone “proyectos de regeneración urbana”.

En este contexto, es necesario que en el Perú se diferencie conceptualmente la “renovación urbana” y la “regeneración urbana”. Y que se incluya a la “reurbanización” como un “tipo de intervención con fines de renovación urbana”, junto con la “remodelación”, la “rehabilitación” y la “conservación”. Y que todo ello forme parte en un “Reglamento de Renovación Urbana y Regeneración Urbana”, como otro de los Reglamentos de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible N° 31313.

En ese sentido, la “renovación urbana” debe ser entendida como un proceso permanente y coordinado de acciones preventivas y correctivas de recuperación urbana, reordenamiento de usos de suelo, recuperación social de la población residente, reactivación económica, y recuperación ambiental y riesgos, contra el deterioro físico, social, económico y ambiental de las áreas urbanas identificadas, promovido por el sector público.

La “regeneración urbana” debe ser entendida como un proceso coordinado de acciones proactivas de reconversión urbana, reordenamiento de usos de suelo, recomposición social de la población actual y nueva, reactivación económica, recuperación ambiental y riesgos, y de cambio de imagen global, contra el deterioro físico, social, económico y ambiental, de las áreas urbanas identificadas, promovido por una asociación público-privada o una empresa privada, en coordinación con el sector público.

Y la “reurbanización” debe ser entendida como una “nueva modalidad de intervención con fines de renova-

ción urbana”, que constituye un proceso de recomposición de una trama urbana existente mediante el rediseño, reubicación y redimensionamiento de la trama vial y puede incluir la acumulación y nueva subdivisión de lotes, la demolición de edificaciones ruinosas o tugurizadas en un área urbana deteriorada y su reemplazo por edificaciones nuevas con otro diseño urbano-arquitectónico, la reubicación de áreas de equipamiento urbano, y cambios en la infraestructura de servicios.

En este contexto, la “gentrificación” es un factor fundamental para distinguir un proceso de “renovación urbana” de un proceso de “regeneración urbana”. La “gentrificación” es la producción de espacio y consumo por parte de una población entrante más rica y diferente, y puede atraer y proporcionar valiosas inversiones de capital para la revitalización de áreas urbanas. Empero, puede crear procesos de desplazamiento de los habitantes de bajos ingresos, que son expulsados de las áreas que habitan, a través de proyectos de regeneración y del aumento del valor de la tierra y las propiedades (Knowles *et al.*, 2020).

En los “programas de renovación urbana” la gentrificación puede ser un efecto posterior no deseado, pero en los “programas de regeneración urbana” la gentrificación es uno de los objetivos fundamentales a conseguir desde un primer momento.

Por otro lado, desde el paradigma de la sostenibilidad, cabe señalar que el “desarrollo urbano sostenible” debe ser entendido como un proceso

de cambio integral, multisectorial y positivo en los centros urbanos que involucra la conjugación de nueve componentes básicos: complementariedad urbano - territorial, competitividad urbana, funcionalidad urbana, calidad urbanística y paisajística, sustentabilidad ambiental, gestión de riesgos de desastres, equidad social urbana, identidad cultural, y gobernanza urbana (Ortega, 2001; Castillo, 2010, 2018; MVCS-PNC, 2015; Sofeska, 2016; Tang & Lee, 2016; Cepeliaus & Stasiskiene, 2020; Profiroiu *et al.*, 2020).

En este contexto, es necesario distinguir que la “renovación urbana” está más ligada con la “equidad social urbana” que es el componente del “desarrollo urbano sostenible” vinculada con la situación de bienestar y con el acceso inclusivo de la población de una ciudad al suelo, a los programas de vivienda, a la ampliación y mejoramiento de los servicios básicos, y a la recuperación de las áreas deterioradas de la ciudad donde residen los estratos sociales de menores recursos (Castillo, 2021).

Y la “regeneración urbana” está más vinculada con la “competitividad urbana”, que es el componente del “desarrollo urbano sostenible” que constituye el proceso de generación de capacidades y de un entorno físico, tecnológico, social, ambiental e institucional propicio en una ciudad, para atraer inversiones, facilitar actividades económicas, ofertar bienes y servicios de calidad requeridos por un mercado globalizado, generar empleo e incrementar los ingresos económicos y

la capacidad de consumo de las familias, y ofrecer por tanto, una mejor calidad de vida a habitantes y visitantes (Castillo, 2011).

Asimismo, es necesario definir la naturaleza y los contenidos mínimos de los “planes de renovación urbana” y de los “planes de regeneración urbana” de la siguiente manera:

El Plan de Renovación Urbana - PRU es el instrumento técnico - normativo y de gestión para diseñar, ejecutar y promover un proceso permanente y coordinado de acciones preventivas y correctivas de recuperación urbana, reordenamiento de usos de suelo, recuperación social de la población residente, reactivación económica, y recuperación ambiental y de riesgos, contra el deterioro físico, social, económico y ambiental, de las áreas urbanas identificadas, actuando dentro del marco general de los Planes de Desarrollo Urbano.

La formulación del PRU estará a cargo de la Municipalidad Provincial o Distrital respectiva, en coordinación con la Municipalidad Provincial, el Gobierno Regional, y los Sectores del Gobierno Nacional pertinentes. Su horizonte de planificación es de mediano plazo (6 años) y corto plazo (2 años).

El contenido mínimo del PRU debería ser el siguiente:

- Identificación de áreas deterioradas en el centro urbano.
- Definición de objetivos estratégicos, estrategias y políticas generales de renovación urbana.
- Delimitación de áreas de renovación urbana.
- Definición de lineamientos genera-

les por áreas de renovación urbana.

- Definición de lineamientos específicos de recuperación urbana, reordenamiento de usos de suelo, recuperación social de población residente, reactivación económica, y recuperación ambiental y riesgos, por áreas de renovación urbana.
- Definición de lineamientos de gestión del PRU: Responsabilidades e instrumentos.
- Formulación de programa de inversiones de renovación urbana, estructurado por los objetivos estratégicos y estrategias del PRU; y programado por horizontes de planificación de corto y mediano plazo, a fin de lograr las previsiones del PRU.

El Plan de Regeneración Urbana - PRGU es el instrumento técnico - normativo y de gestión para diseñar, ejecutar y promover un proceso coordinado de acciones proactivas de reconversión urbana, reordenamiento de usos de suelo, recomposición social de la población actual y nueva, reactivación económica, recuperación ambiental y riesgos, y de cambio de imagen global, contra el deterioro físico, social, económico y ambiental, de las áreas urbanas identificadas, actuando dentro del marco general de los Planes de Desarrollo Urbano.

La formulación del PRGU estará a cargo de la Municipalidad Provincial o Distrital respectiva, de una asociación público-privada, o de una empresa privada, en coordinación con la Municipalidad Provincial, el Gobierno Regional, y los Sectores del Gobierno

Nacional pertinentes. Su horizonte de planificación es de mediano plazo (6 años) y corto plazo (2 años).

El contenido mínimo del PRGU debería ser el siguiente:

- Identificación de áreas deterioradas en el centro urbano.
- Definición de objetivos estratégicos, estrategias y políticas generales de regeneración urbana.
- Delimitación de áreas de regeneración urbana.
- Definición de lineamientos generales por áreas de regeneración urbana.
- Definición de lineamientos específicos de reconversión urbana, reordenamiento de usos de suelo, recomposición social de población actual y nueva, reactivación económica, recuperación ambiental y riesgos, y de cambio global, por áreas de regeneración urbana.
- Definición de lineamientos de gestión del PRGU: Responsabilidades e instrumentos.
- Formulación de programa de inversiones de regeneración urbana, estructurado por los objetivos estratégicos y estrategias del PRGU; y programado por horizontes de planificación de corto y mediano plazo, a fin de lograr las previsiones del PRGU.

En suma, es necesario la formulación, aprobación y aplicación de un “Reglamento de Renovación Urbana y Regeneración Urbana”, como otro de los Reglamentos de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible N° 31313, en el que se diferencie la “renovación urbana” de la “regeneración urbana”, y se defina la naturaleza y los contenidos mínimos de los “planes de renovación urbana” y de los “planes de regeneración urbana”, considerando, entre otros criterios, las reflexiones y aportes planteados en el presente artículo.

Author contributions: CRedit (Contributor Roles Taxonomy)

RFCG = Rodolfo Francisco Castillo-García

Conceptualization: RFCG

Data curation: RFCG

Formal Analysis: RFCG

Funding acquisition: RFCG

Investigation: RFCG

Methodology: RFCG

Project administration: RFCG

Resources: RFCG

Software: RFCG

Supervision: RFCG

Validation: RFCG

Visualization: RFCG

Writing – original draft: RFCG

Writing – review & editing: RFCG

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Betancur, J. (2014). Gentrification in Latin America: Overview and Critical Analysis. *Urban Studies Research*, 2014, 986961.
- Buller, J., & Neciosup, V. (2008). *Análisis Estadístico de Predios Tugurizados*. Informe N° 32-2007-2008-CR. Unidad de Análisis del Departamento de Comisiones. Congreso General de la Republica. Lima, Perú.

- Calderón, J., Guerrero R., Olivera, L., & Sánchez-León, A. (1986). *Tugurización en Lima Metropolitana*. Centro de Estudios y Promoción del Desarrollo - DESCO.
- Castillo, R. (2010). Desarrollo Urbano Sostenible: Una Aproximación Teórica y una Propuesta Operativa. *Paideia XXI*, 1: 45-58.
- Castillo, R. (2011). Competitividad Urbana y Áreas Industriales. *Revista Arquitectos*, 26: 98-105.
- Castillo, R. (2018). Hacia una Política Pública de Desarrollo Urbano Sostenible en el Perú. *Paideia XXI*, 8: 139-160.
- Castillo, R. (2019). El Instituto Metropolitano de Planificación - IMP de la Municipalidad de Lima 1991-2020: 29 Años de la Historia No Contada. *Paideia XXI*, 9: 95-112.
- Castillo, R. (2020). 30 Años de la Creación del Instituto Metropolitano de Planificación de la Municipalidad de Lima, Perú, 1991-2021. *Paideia XXI*, 10: 531-553.
- Castillo, R. (2021). Políticas Públicas de Vivienda en el Perú 1946-2021 y Aportes para una Política Pública de Vivienda 2021-2030. *Paideia XXI*, 11: 119-150.
- Castillo, R. (2023). *Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima Callao 1990-2010 - PLANMET: Un Proceso de Planificación, Preinversión y Obras*. Planes Urbanos en el Perú N° 4: Lima, Huancayo, Iquitos y Tarapoto. CIUTERRA. Lima, Perú.
- Castro-Pozo, H. (2007). *Derecho Urbanístico*. GRIJLEY, Lima, Perú.
- Cepeliauskaite, G., & Stasiskiene Z. (2020). The Framework of the Principles of Sustainable Urban Ecosystems Development and Functioning. *Sustainability*, 12, 720.
- CR (Congreso de la República del Perú). (1991). *Ley de Promoción de la Inversión Privada en Acciones de Renovación Urbana*. Decreto Legislativo N° 696.
- CR (Congreso de la República del Perú). (2003). *Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972*.
- CR (Congreso de la República del Perú). (2009). *Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con Fines de Renovación Urbana N° 29415*.
- CR (Congreso de la República del Perú). (2021). *Ley de Desarrollo Urbano Sostenible N° 31313*.
- DB (Diputación de Barcelona). (2008). *Ciudades en (Re)Construcción: Necesidades Sociales, Transformación y Mejora de Barrios*. Colección Estudios. Serie

- Territorio 5. ISBN: 978-884-9803-295-6. Observatorio Territorial de la Dirección de Estudios de la Diputación de Barcelona. Barcelona, España.
- De los Ríos, S. (2006). *Cifras de Tugurización en Viviendas en Lima Metropolitana*. Centro de Investigación, Documentación y Asesoría Poblacional - CIDAP. Lima, Perú.
- Enríquez, D. (2021). *Una Lima que no se va: Tugurios que Persisten*. El Montonero: El Primer Portal de Opinión del Perú. <https://elmontonero.pe/columnas/una-lima-que-no-se-va-tugurios-que-persisten>
- Ghertner, DA. (2015). Por qué la Teoría de la Gentrificación Fracasa en Gran Parte del Mundo. *Ciudad*, 19(4): 552-563.
- IMP (Instituto Metropolitano de Planificación). (1992). *Actualización del Plan de Desarrollo Metropolitano Lima Callao 1990-2010*. Municipalidad de Lima Metropolitana. Lima, Perú.
- IMP (Instituto Metropolitano de Planificación). (1993). *Programa Municipal de Renovación Urbana en el Área Metropolitana Lima Callao*. Municipalidad de Lima Metropolitana. Lima, Perú.
- IMP (Instituto Metropolitano de Planificación). (2022). *Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima al 2040*. Municipalidad Metropolitana de Lima. Lima, Perú.
- INEI (Instituto Nacional de Estadística e Informática). (2017). *Anuario de Estadísticas Ambientales 2017*. Publicaciones Digitales. Libro 1469. Capítulo 05. Lima, Perú. https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1469/cap05.pdf
- Knowles, R., Ferbrache, F., Nikitas, A. (2020). Transport's Historical, Contemporary and Future Role in Shaping Urban Development: Re-evaluating Transit Oriented Development. *Cities*, 99, 102607.
- Martínez, K. (2010). *Derecho de Propiedad y Renovación Urbana en el Perú. Límites y Necesidad de Limitaciones: ¿Cuándo es Necesaria la Intervención del Estado?*. Tesis de Magister en Derecho Civil. Escuela de Graduados. Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima, Perú.
- Mínguez, E., Vera, M., & Meseguer, D. (2014). Estrategias de Regeneración para Proyectar Entornos Urbanos Sostenibles: Travesía Urbana de Pliego (Murcia), España. *Revista de Urbanismo*, 16, 122-142.
- MML (Municipalidad Metropolitana de Lima). (1999). *Ordenanza N° 201-1999-MML que aprobó el Plan Maestro Centro de Lima*. Lima, Perú.
- MTC (Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción). (1995). *Reglamento de la Ley de Promoción a la Inversión Privada en Acciones de Renovación Urbana*. Decreto Supremo N° 11-95-MTC.

- MVCS (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento). (1982). *Plan de Desarrollo Metropolitano Lima Callao - PLANDEMETS 1967-1980*. Renovación Urbana, Volumen 5. Dirección General de Desarrollo Urbano.
- MVCS (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento). (2006). *Reglamento Nacional de Edificaciones*. Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA. Lima, Perú.
- MVCS - PNC (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - Programa Nuestras Ciudades). (2015). *Manual de Operaciones del Programa Nuestras Ciudades*. Resolución Ministerial N° 193-2015-VIVIENDA.
- MVCS (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento). (2016). *Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible*. Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA.
- MVCS (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento). (2021). *Política Nacional de Vivienda y Urbanismo al 2030*. Decreto Supremo N° 012-2021-VIVIENDA.
- MVCS (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento). (2022). *Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible*. Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA.
- Muñoz, J. (1991). *Estructura Urbana Metropolitana de Lima*. Ciudad y Territorio 86-87. N° 4/1990-1/1991. Madrid, España.
- Ortega, M. (2001). *Bases para un Desarrollo Urbano Sostenible*. Jefatura del Área de la Unidad de Desarrollo Territorial, Ministerio de Medio Ambiente.
- Paquette C. (2020). Regeneración Urbana: Un Panorama Latinoamericano. *Revista NVI*, 35, 38-61.
- PLANMET (Oficina del Plan de Desarrollo Metropolitano). (1989). *Plan de Desarrollo Metropolitano Lima Callao 1990-2010*. Municipalidad de Lima Metropolitana. Lima, Perú.
- Profiroiu, C., Bodislav, D., Burlacu S., & Radulescu, C. (2020). Challenges of Sustainable Urban Development in the Context of Population Growth. *European Journal of Sustainable Development*, 9, 51-57.
- Reyes, M. (2022). *Una Revisión al Tratamiento de los Inmuebles en Estado de Tugurización en Perú y la Necesidad de una Política Pública en Atención a la Ley N° 29415 Vigente*. Trabajo Académico de Segunda Especialidad en Derecho Administrativo. Facultad de Derecho. Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima, Perú.
- Richardson, J. (2019). *Barrios Cambiantes: Gentrificación y Desplazamiento Cultural en Ciudades Estadounidenses*. Obtenido de Coalición Nacional de Reinversión Comunitaria.

- Roberts, P. (2008). *The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration*. In: Roberts, P. & Sykes, H. (eds.). *Urban Regeneration: A Handbook*. (pp. 9-36).
- Roldan, O. (2021). Gentrificación en el Centro Histórico de Lima. Estudio de Caso: Gestión de la Municipalidad Metropolitana de Lima 2011-2014, en el Sector de Barrios Altos que pertenece al Área Inscrita en la Lista del Patrimonio Cultural de la Humanidad. *Devenir*, 8: 139-158.
- Sabatini, F., Sarella, M., & Vasquez, H. (2009). Gentrificación sin Expulsión o la Ciudad Latinoamericana en una Encrucijada Histórica. *Revista*, 180: 266.
- Saksham, M. (2023). *Gentrification and Socio-Spatial Segregation*. <https://urbandesignlab.in/gentrification-and-socio-spatial-segregation/>
- Smith, N. (2006). Gentrification Generalized: From Local Anomaly to Urban Regeneration as Global Urban Strategy. Fisher, M., & Downey, G. (eds.). *Frontiers of Capital: Ethnographic Reflections on the New Economy*. Duke University Press.
- Sofeska, E. (2016). Relevant Factors in Sustainable Urban Development of Urban Planning Methodology and Implementation of Concepts for Sustainable Planning. Planning Documentation for the Master Plan Skopje 2001-2020. *Procedia Environmental Sciences*, 34: 140-151.
- Tang, H., & Lee, Y. (2016). The Making of Sustainable Urban Development: A Synthesis Framework. *Sustainability*, 8: 492.
- UP (Unión Panamericana). (1958). *Renovación Urbana*. En: *Serie Vivienda y Planeamiento*, N° 10, Washington D.C. pp. 3-53.

Received December 2, 2023.

Accepted January 26, 2024.