

Cómo intervenir áreas pericentrales degradadas en megalópolis latinoamericanas

How to intervene in degraded pericentral areas in Latin American megalopolises

DOI: 10.20868/tf.2025.23.5612

Freddy Chacón Chacón ✦

Avance de tesis doctoral: 26.06.2025

Tutor: José Miguel Fernández Güell

Resumen

Se constata que, teniendo en cuenta las principales problemáticas de las urbes en la actualidad (aumento de la huella urbana, crisis ambiental, brecha social, deshumanización, etc.), en las megalópolis latinoamericanas (MGL-LA) no se cuenta aún con una reflexión crítica suficiente respecto a los enfoques con los cuales se han intervenido áreas pericentrales degradadas (APD), por tanto, se evidencia la necesidad de repensar el cómo se ha actuado, para rehabilitarlas como entornos que brinden adecuadas condiciones de calidad de vida. Se entiende que, al cuestionar estos enfoques, se logrará mejorar significativamente la actitud y aptitud con la cual se intervendrían otros contextos similares a futuro, potenciando su impacto en términos de integralidad y sustentabilidad. Para este fin, se centra la atención en seis intervenciones significativas, realizadas en cinco MGL-LA, estudiándolas mediante un análisis comparativo que procura un enfoque holístico e integrador, inspirado en la Regeneración Urbana Integral (RUI). En algunos aspectos estas intervenciones han atendido esta necesidad, sin embargo, la investigación evidencia que aún están lejos de poderse considerar integrales, en tanto no logran resolver, de manera equilibrada, armónica y sustentable, problemáticas ambientales, sociales, económicas, culturales y espaciales.

Palabras clave

Megalópolis, Latinoamérica, pericentralidad, degradación, renovación, regeneración urbana integral

Abstract

It is noted that, considering the main problems facing cities today (increasing urban footprint, environmental crisis, social divide, dehumanization, etc.), in Latin American megalopolises (MGL-LA), there is still insufficient critical reflection on the approaches used to intervene in degraded pericentral areas (APD). Therefore, there is a clear need to rethink how these approaches have been implemented in order to rehabilitate them as environments that provide adequate quality of life conditions. It is understood that questioning these approaches will significantly improve the attitude and aptitude with which other similar contexts would be intervened in the future, enhancing their impact in terms of comprehensiveness and sustainability. To this end, attention is focused on

✦ **Freddy Chacón Chacón** es Doctorando en Sostenibilidad y Regeneración Urbana del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio - Escuela Superior de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Madrid y Profesor asociado de la Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca (Colombia).
freddy.chacon@alumnos.upm.es - freddychacon@universidadmayor.edu.co

six significant interventions carried out in five MGL-LA, studying them through a comparative analysis that seeks a holistic and integrative approach, inspired by Integrated Urban Regeneration (RUI). In some respects, these interventions have addressed this need; however, research shows that they are still far from being considered comprehensive, as they fail to address environmental, social, economic, cultural, and spatial issues in a balanced, harmonious, and sustainable manner.

Keywords

Megalopolis, Latin America, pericentrality, degradation, renewal, integrated urban regeneration.

1. Introducción

Este artículo sintetiza una parte del desarrollo y las conclusiones de la tesis doctoral, titulada *“Pericentralidades degradadas en megalópolis latinoamericanas: Oportunidades para la regeneración urbana integral”*, cuyo objetivo general es *realizar un análisis crítico de los enfoques con los que se ha atendido el fenómeno de insustentabilidad de áreas pericentrales degradadas (APD) en megalópolis¹ 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.*

En este marco, se propone realizar una sucinta reflexión en torno a las cuestiones: **cómo se ha intervenido y cómo se debería intervenir a futuro en APD en MGL-LA**, reconociendo la necesidad de repensar los enfoques empleados hasta ahora, mediante un análisis comparativo que reconoce la importancia de capitalizar la experiencia común, acumulada mediante intervenciones consideradas representativas realizadas hasta ahora, pero observadas a la luz de los retos vigentes en las urbes de la región. En consecuencia, se centra la mirada en seis estudios de caso de áreas pericentrales degradadas intervenidas (APDI) en cinco MGL-LA (Ciudad de México – CDMX, Buenos Aires – CABA, Río de Janeiro – RJ, Bogotá – BTA y Lima – LMA), de manera que inicialmente se aborda el planteamiento del problema, para luego referirse a consideraciones metodológicas, los resultados alcanzados y su discusión, y, finalmente, presentar las conclusiones de cierre, emergidas a lo largo de la investigación.

2. Síntesis de la problemática

El momento histórico actual está determinado 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 siglo². Esto exige- replantear las lógicas en la manera en que se planifican y gestionan las ciudades del mundo entero, tal como se recoge actualmente en los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ONU, 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”*, para lo cual agencias como el PNUD trabajan *“ayudando a erradicar la pobreza,*

¹ Término introducido por Jean Gottmann (1961), haciendo alusión a sistemas urbanos (ciudades o conurbación de ciudades o municipios) constituidas con una población de más de 10 millones de habitantes.

² “Más de la mitad de la población mundial vive hoy en zonas urbanas y en 2050, esa cifra habrá aumentado a 6.500 millones de personas, dos tercios de la humanidad” (PNUD, 2023).

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).

En especial el ODS 11 – “Ciudades y Comunidades Sostenibles” que establece “hacer que las ciudades sean inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles”, atendiendo a la necesidad de entender y actuar desde la comprensión que “No es posible lograr un desarrollo sostenible sin transformar radicalmente la forma en que construimos y administramos los espacios urbanos” (ONU, 2015). Coinciden con esto informes como el de Deloitte Global (2021) que identifica 12 tendencias sobre 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 ha hecho innegable la necesidad de avanzar hacia ciudades más compactas que extensas y que en todo caso potencialicen el aprovechamiento de los tejidos preexistentes (urbanos, sociales, ambientales, etc.) a la vez que armonicen su relación con su soporte ambiental; en síntesis, ciudades que procuren ser cada vez más sustentables.

Esto es relevante en las ciudades de países en vía de desarrollo, las cuales son justamente en las que se concentra este fenómeno urbanizador, tal como lo señala CEPAL (Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía CELADE - División de Población, 2012), manteniendo la tendencia al crecimiento demográfico a la vez que el de su huella urbana, como es el caso de las 5 MGL-LA aquí estudiadas. Llama la atención, siendo en todo caso paradójico, el hecho que estas ciudades sigan expandiéndose, ampliando, su huella urbana, a la vez que a su interior crecen de forma paulatina pero constante APD³, surgidas fundamentalmente como resultado de procesos urbanos complejos y multidimensionales, 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 socio espacial - ambiental, evidenciados en cada vez más significativas carencias cuantitativas y cualitativas en su configuración física y funcional; lo cual supone un fenómeno problemático que aquí se ha sintetizado bajo la idea “insustentabilidad de APD en MGL-LA”⁴, el cual 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 a avanzar hacia un modelo de ciudad más compacto que extenso y, en consecuencia, más sustentable y competitiva.

En el marco de la clasificación que Hernández Aja y Rodríguez Suarez (2017), realizan para las áreas o barrios degradados o vulnerables que necesitan de rehabilitación, estas APD corresponden en especial a aquellos *desestructurados en áreas interiores de la ciudad*, definidos como de ingresos bajos con graves problemas sociales y constructivos en los cuales es necesario actuar mediante planes integrales que atiendan articuladamente a la resolución de los problemas

³ Se refiere a zonas ubicadas en las periferias o bordes de los centros históricos de las ciudades, que van concentrando actividades diversas (económicas, sociales, culturales, recreativas, residenciales, etc.), constituyendo nuevas micro centralidades (Garreau, 1991); así como o zonas surgidas en el proceso de urbanización generalizada del S. XX, que no necesariamente constituyen centralidades, sino que se crearon para implantar actividades tales como industrias, puertos, vivienda obrera, etc., atendiendo a las nuevas dinámicas urbanas propias del proceso de industrialización y “modernización”, muy influenciado por el movimiento moderno (zonificación).

⁴ En consecuencia, estas áreas caen en procesos de abandono, envejecimiento, decadencia, deterioro u obsolescencia, favoreciendo en muchos casos la aparición de serios problemas sociales (criminalidad, violencia, segregación, vulnerabilidad, tugurización, deterioro del espacio público y del patrimonio natural y construido, etc.), por tanto, se constituyen como APD.

existentes (mal estado del soporte, pérdida de las actividades económicas que los mantuvieron, degradación social de la población existente), de manera que no basta con intervenir sólo en lo “físico”, sino que hay que actuar reconstruyendo lo social y lo económico, evitando expulsar a la población que los habita. Para el caso de las MGL-LA es importante considerar que estas APD presentan una realidad dialógica, sobrepuesta y contradictoria, entre la ciudad formal planificada pero deteriorada y la ciudad informal, típicamente tugurizada y precarizada, generada por autogestión de ciudadanos.

Se trata de un fenómeno problemático que se ha venido reconociendo en el contexto de las MGL-LA, en parte por ser una tendencia global, (en especial en Europa y Norteamérica), hacia la necesidad de revitalizar o rehabilitar centros históricos y APD, de manera que se incorporan en las políticas públicas mecanismos que, mediante planes, proyectos y programas de diversas escalas, han permitido realizar intervenciones en algunas de estas áreas, siendo catalogadas como representativas e incluso como casos de éxito. Sin embargo, tal como lo evidenció el análisis realizado, al estudiarlas en detalle se reconocen en ellas algunos rasgos de avances significativos, pero, aun así, se valida la **hipótesis** planteada como punto de partida de la investigación, esta es que, en el contexto de las MGL-LA, a la luz de estos retos vigentes en el marco de la crisis ambiental y social de escala global, todavía no se logra efectuar intervenciones que puedan ser consideradas integrales, en tanto que se constatan claros desequilibrios, por ejemplo, entre los aspectos referidos al componente económico (usualmente el más privilegiado), o el componente espacial (que usualmente mejora de manera significativa), en contraste con los referidos al componente social (al que suele restársele relevancia) y al componente ambiental (en donde podría potenciarse el impacto, en particular en las MGL-LA).

En ese contexto emerge la conceptualización propia de la **Regeneración Urbana (RU)**⁵ y, más adelante, su evolución hacia la **Regeneración Urbana Integral (RUI)**⁶ como una sugerente alternativa a tener en cuenta ante la necesidad de avanzar hacia mayores niveles de integralidad y sustentabilidad en este tipo de intervenciones en el contexto de las MGL-LA; no obstante, es claro

⁵ La RU se estableció en Europa y Norte América, pero actualmente a nivel global, incluida LA, aunque desde acepciones e interpretaciones, y conviviendo con posturas diversas e incluso opuestas tales como Renovación, Revitalización, Reconversión, Readecuación, Rehabilitación, Recuperación, etc., indicativas de un volver sobre lo existente para “ponerlo al día”, mejorarlo o adecuarlo, transformándolo en tejido urbano provechoso, en tanto atiende adecuadamente a las demandas actuales y futuras (Peremiquel Lluch, 2020). Se da en 2 corrientes de pensamiento, por un lado, la “Mediterránea”, relacionada con la concepción del derecho a la ciudad (Lefebvre, 1967), la autogestión y las experiencias del “recupero” del patrimonio urbano en Italia, y, por otro, la corriente anglosajona desde la “renovación urbana” tipo tabula rasa (Matesanz, 2016) muy aceptada y aplicada en LA.

La RU no tiene una acepción rigurosa, única e inequívoca sino de una conceptualización flexible y abierta, atendiendo a las especificidades de cada contexto, aunque esa ambigüedad resulte eventualmente problemática; de manera que se observa un relativo consenso en Europa y Norte América haciendo referencia a “procesos de producción urbana en el cual se realiza la implementación de grandes proyectos urbanos de recuperación, tanto física como socioeconómica, de áreas intraurbanas, generalmente en desuso”, sin embargo, esto se ha dado poco aún en LA (Paquette Vassalli, 2020), pese a que existe un alto potencial de suelo reciclable, de manera que los pocos proyectos que se han realizado son cuestionables, y no pueden ser considerados como de RU.

⁶ La RU evoluciona hacia la RUI, como se evidencia en la Declaración de Toledo, en la cual se define esta última 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”. “(…) 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).

que no debe recaerse en la copia literal de modelos exógenos que, sin la debida asimilación y apropiación, no logran ser reinterpretados en atención a las necesidades, singularidades y complejidades propias, pudiendo llegar incluso a resultar negativos, como ha ocurrido en el pasado⁷.

Al respecto, se pueden retomar algunas reflexiones que sugieren caminos para lograr esa apropiación y asimilación necesarias en una eventual implementación de la RUI en las MGL-LA. Por ejemplo, desde el sur global, han emergido críticas respecto a los resultados reales de los ODS (2015)⁸, por tanto, se plantea la idea de reconsiderar el concepto de "desarrollo sostenible", mediante una perspectiva mucho más holística e integral⁹, para adoptar el de sustentabilidad (Yori, 2004)¹⁰, lo cual implica una transformación profunda en la que el cuidado de la naturaleza ("Pachamama") es el aspecto sustancial, condicionando el desarrollo económico al cumplimiento de principios que garanticen la preservación ambiental (Daly, 1996). Estas iniciativas se alinean con la idea de la ONU - Hábitat (2018) de avanzar hacia ciudades resilientes¹¹ y humanas, para acelerar el avance hacia los ODS, entendiendo que todas las ciudades son vulnerables a los impactos provocados por la crisis ambiental de escala global que impone desafíos inaplazables, lo que afecta a las ciudades LA, debido a su ubicación geográfica y la existencia de otras vulnerabilidades. Por otra parte, se tienen aquí en cuenta propuestas encaminadas a "humanizar la ciudad", tales como las "tácticas diferentes" (Jane Jacobs, 1961), las ciudades para la gente y la humanización del espacio urbano (Jan Gehl, 2014 y 2019), la reconfiguración de las dinámicas urbanas a partir de una matriz de "Alta Calidad Social" que permite lograr ciudades de proximidad (Carlos Moreno, 2023 y 2024), y la interpretación de la ciudad en el marco de la complejidad y la incertidumbre (Fernández Güell, 2022).

En consecuencia, se plantea aquí la confluencia de 4 elementos: (1) la pertinencia de recoger el planteamiento de la RUI de entender la ciudad como un todo complejo (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.)¹²; (2) la necesidad de avanzar significativamente hacia un desarrollo realmente **sustentable** en el cual el cuidado y la recuperación del medio ambiente sea protagónico, por tanto, **resiliente**; y (3) la necesidad de concebir el hábitat LA desde una perspectiva **apropiada**, en la cual

⁷ En este sentido son claves referentes LA como Arango, S. (2012), Browne, E. (1988), Rojas, E. (2002) y Waisman, M. (1995).

⁸ Se cuestionan los resultados alcanzados tras una década de su formulación y metas al 2030, pues (especialmente en los países no desarrollados), están lejos de cumplirse, fundamentalmente en lo referido a la protección del planeta, la reducción de las desigualdades y la exclusión social y, contrario a ello, en muchos aspectos la situación ha empeorado, como lo evidencia el aceleramiento del calentamiento global, la persistencia de conflictos bélicos y los lentos avances e incluso en algunos casos retrocesos en la erradicación de la pobreza mundial.

⁹ Buscando trascender la retórica de armonizar lo económico, lo social y lo ambiental, aceptando que, en la práctica, los intereses económicos suelen predominar.

¹⁰ Yori explica que, refiriéndose a LA que "hablamos de sustentabilidad y no de sostenibilidad ya que, si bien ambos conceptos aluden al equilibrio socio - ambiental como pauta y patrón de desarrollo, el uso que se hace de ellos varía según el enfoque del contexto geográfico y político en que se apliquen. Para LA es claro que de los que se trata es de sustentar, sinónimo de alimentar, cuidar y, en alguna medida, hacer crecer, en el sentido de madurar; para Europa el asunto pasa por la idea de sostener, preservar, y en última instancia, mantener, es decir, insistir en la perpetuación del modelo actual".

¹¹ 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" (ONU - Hábitat, 2018) siendo necesario que todas las urbes avancen en este sentido.

¹² Se pueden tener en cuenta las consideraciones de Bouazza, O., Trovato, G., & Mata, R. (2010).

media un proceso de asimilación y reinterpretación de conceptos y referentes, permitiendo innovarlos y ajustarlos a la realidad propia de cada ciudad LA; y (4) la necesidad de rehumanizar las ciudades, poniendo las dimensiones social y ambiental al mismo nivel de otras igualmente relevantes como la espacial y la económica. A partir de esta confluencia sería factible entender la problemática de insustentabilidad de las pericentralidades de las MGL-LA como escenarios de oportunidad para una RUI apropiada y sustentable.

3. Consideraciones metodológicas

“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)

Con el fin de atender las cuestiones planeadas, la metodología específica empleada en la parte más operativa de la investigación, se enmarca y articula con la del proyecto que la contextualiza, de manera que se parte del reconocimiento que es necesario entender la ciudad LA actual desde su realidad compleja (Fernández Güel, 2022), heterogénea, dinámica, dispersa, paradójica en muchos aspectos y con crecientes problemas ambientales y sociales, que amenazan su sustentabilidad; por tanto, se propone abordar el estudio igualmente desde una racionalidad compleja e integradora. En ese sentido, se procura una lectura holística del fenómeno, a partir de los estudios de caso seleccionados, para lo cual la metodología empleada se aproxima al pensamiento complejo (Morin, 2001), que permite considerar nuevas variables desde una perspectiva interrelacional, en la cual se procura superar las contradicciones entre los paradigmas cuantitativo y cualitativo (Cerdeira, 2010) para lograr una lectura integral del fenómeno estudiado, mucho más cercana a su realidad, centrando la atención en las relaciones más que en los elementos o fenómenos por separado empleando técnicas mixtas (Sampieri, Fernández, & Baptista, 2010).

En consecuencia, para la toma de información la investigación se apoya en herramientas cercanas al paradigma cuantitativo, tales como revisión bibliográfica (conceptos, teorías, políticas y datos), revisión de datos de los sistemas de información geográfica (SIG) propios de las web institucionales de cada MGL-LA estudiada; como aquellas cercanas al paradigma cualitativo representado principalmente por entrevistas estructuradas y semiestructuradas a expertos y ciudadanos, valoración in situ – percepción, diario de campo y registros fotográficos, en todo caso, procurando interrelacionar los resultados con el ánimo de aproximarse de manera más clara y completa a la realidad estudiada.

3.1. El modelo de análisis

Para entender cómo se ha intervenido en APD de las MGL-LA, dentro de la fase más operativa del proyecto, se centra la atención en el ejercicio de caracterización de los estudios de caso seleccionados, para lo cual se desarrolla un modelo de análisis cuyo objetivo es evaluar los niveles de integralidad y sustentabilidad, así como el impacto que presentan 6 intervenciones consideradas representativas en este contexto. En coherencia con el tejido conceptual presentado anteriormente, este modelo se inspira en la conceptualización de la RUI mediante referentes clave como el trabajo "Re-hab: Recuperando la ciudad" (Hernández et al., 2015) y el informe "Ciudad y territorio en regeneración" (CSCAE, 2024); además de incorporar los aportes relevantes desde los otros referentes enunciados, esto es ONU-Hábitat (2018), Jane Jacobs (1961) Jan Gehl (2014, 2019), Carlos Moreno (2023, 2024) y (Fernández Güell, 2022). De esta forma, se procura una

evaluación integral que permita identificar tanto los resultados tangibles como los desafíos persistentes en las MGL-LA.

La figura 1 sintetiza este modelo que abarca 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 proximidad, sustentabilidad, resiliencia, compacidad, accesibilidad, habitabilidad, complejidad, conectividad, renaturalización, autonomía, etc.; distribuidos en 4 dimensiones: dimensión político normativa (6 indicadores), dimensión medioambiental (13 indicadores), dimensión físico espacial (17 indicadores) y dimensión socioeconómica (8 indicadores). 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). A su vez, 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. Los resultados de este análisis se sintetizan mediante mapas de actores relacionados (stakeholder mapping), y especialmente matrices DOFA que permiten ilustrar el proceso y las conclusiones alcanzadas, en virtud de aproximarse a la formulación de consideraciones hacia un modelo conceptual deseable en términos de una RUI sustentable y apropiada.

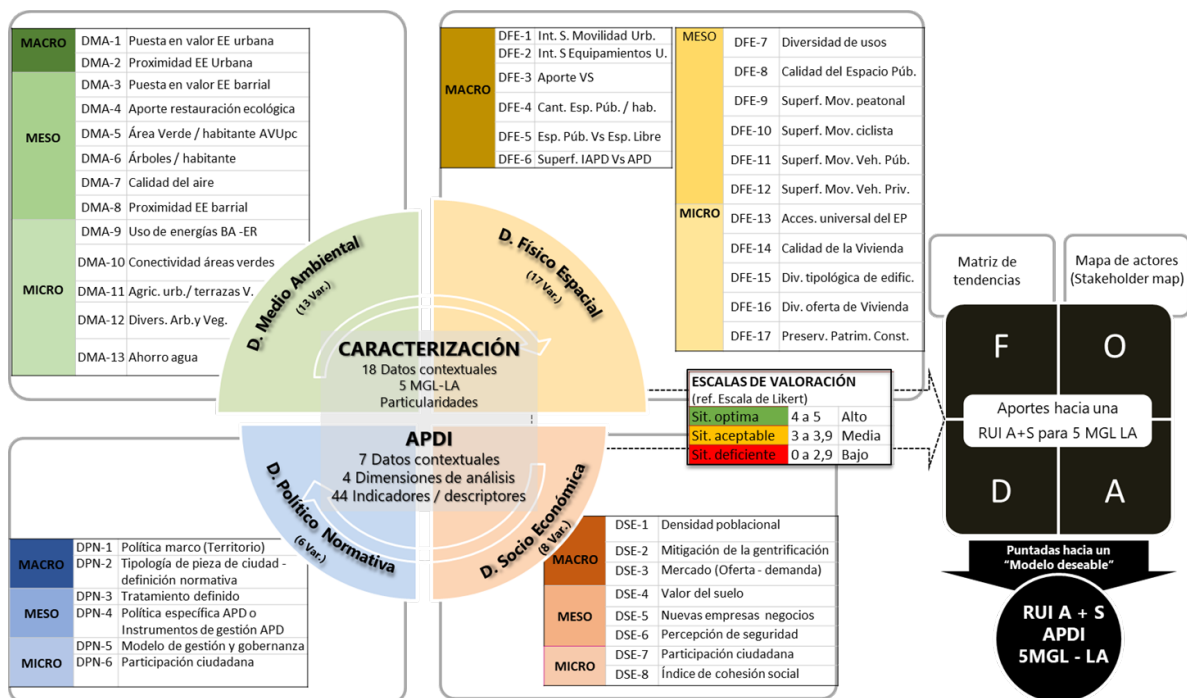


Figura 1. Modelo de análisis empleado para la caracterización de los estudios de caso.

Fuente: elaboración propia

3.2. APDI: selección de los estudios de caso

En cuanto a la selección de las APD intervenidas (APDI) a caracterizar, se procura una muestra acotada pero representativa del fenómeno estudiado, para lo cual se abordan desde el enfoque de estudios de caso colectivo, de manera que se busca entender la complejidad de cada caso en particular, desde una visión general (Stake, 1995), procurando describir su origen, evolución y

rasgos característicos, para posteriormente subrayar posibles similitudes y diferencias entre ellos que permitan extraer aspectos concluyentes. En este sentido, el objetivo no fue hallar proyectos “exitosos”¹³ sino comprender los rasgos característicos para extraer lecciones para actuaciones futuras, por tanto, los criterios de selección fueron: **(1) Localización:** ubicados en pericentralidades de MGL-LA, **(2) Condición de degradación:** evidencia clara de deterioro, informalidad, obsolescencia, abandono y problemas ambientales y sociales, que motivaron la intervención **(3) Objetivo definido:** Mejora y transformación significativa para rehabilitar, recuperando habitabilidad y potencial social, ambiental, físico espacial y económico, **(4) Escala e intervención:** debió corresponder a una escala (urbana, barrial, zonal, etc.) suficiente que permitió atender a esta problemática, **(5) Integralidad de las intervenciones:** Se dio preferencia a aquellas que procuran trascender la dimensión físico espacial, aportando en las demás dimensiones, **(6) Ejecución y trayectoria:** Proyectos ejecutados o en proceso de ejecución muy avanzado, **(7) Disponibilidad de información:** Preferencia por casos con información pública y verificable suficiente, para el análisis, y **(8) Aportes innovadores:** Valoración por enfoques novedosos en gestión, financiación o gobernanza. A partir de estos criterios, se llevó a cabo un proceso sistemático de 3 fases para la selección de los estudios de caso, así:

Fase 1 – Selección inicial y mapeo, a partir de reconocimiento de áreas degradadas catalogados en tiempos recientes (desde los 90 del S. XX) dentro de la normativa de cada MGL-LA, descartando intervenciones por su ubicación (barrios periféricos vulnerables o centros históricos propiamente, etc.) o por limitada variedad de usos (parques, plazas, transporte, etc.); inclinándose por intervenciones en pericentralidades que cumplieran con los criterios definidos, destinadas a reciclar y reconvertir antiguas zonas industriales o portuarias, barrios originalmente residenciales o con usos específicos que cambiaron su vocación e intervenciones realizadas 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, en la cual se realiza una búsqueda exhaustiva empleando bases de datos (Academia.edu, Google académico, Scopus, Web of Science, Redalyc y SciELO), usando palabras clave asociadas¹⁴, determinando consultar un mínimo de 10 documentos por cada MGL-LA estudiada para reconocer la recurrencia de referencias sobre proyectos de APDI específicos. Mediante esta fase se llega a un listado 15 APDI, teniendo establecido 3 intervenciones para cada MGL-LA.

Fase 3 – Selección final de estudios de caso, en la cual se consolida y depura el listado, determinando establecer 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. Se tuvo en cuenta: (1) nivel de la información recopilada (cantidad y calidad), (2) intención de equilibrar la diversidad de los tipos de intervención desde distintos enfoques y (3) sugerencia derivada de entrevistas preliminares con informantes clave (recomendación o no de inclinarse por uno u otro proyecto desde expertos temáticos y habitantes). A continuación, se presenta el listado final de los casos de estudio seleccionados como APDI representativas en estas 5 MGL-LA

¹³ Se suelen calificar de esta forma a proyectos altamente rentables económicamente o muy reconocidos desde el gremio de la arquitectura y la planificación por la transformación positiva que generaron.

¹⁴ Se emplearon: renovación urbana, revitalización urbana, regeneración urbana, revitalización urbana, rehabilitación urbana, recuperación urbana, intervención en centros histórico, degradación urbana, mejoramiento de barrios históricos, recuperación de zonas industriales y recuperación de zonas portuarias.

Tabla 1.
Listado de estudios de caso seleccionados.

País y MGL-LA	APDI	Área (Km2)	Gestión y estado actual
México - CDMX	Nuevo Polanco: Proyecto de renovación y redensificación	2.7	Iniciado en 1987 (Plan aprobado en 1992, gestión en 2008 y actualización en 2014). Para la última década del S. XX (desde el 2000) marcó una profunda reconfiguración del área industrial en el cual las antiguas fábricas cedieron paso a parques, centros comerciales, edificios de oficinas, torres de apartamentos y dependencias gubernamentales (Valdez Zúñiga, 2020) y Aguayo Ayala, A. (2016).
Argentina -CABA	Puerto Madero: Máster Plan	1.9	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, Teleférico y de telecomunicaciones.
Brasil - RJ	Porto Maravilla Gamboa: Operación Urbana	5.0	Fase Preparatoria (2001-2009): 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): 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 (CEPACs) (Santos, M. H. C. dos, & Benevides, R. (2014). I fase de implementación (2011-2016): Infraestructura urbana e instalación de equipamientos emblemáticos y II fase de implementación (2016-actualidad): Replanteamiento del modelo de gestión (Rolnik, 2019).
Colombia - BTA	P.P. R.U. San Bernardo + San Bernardo - Tercer Milenio	0.15	Planes Parciales de Renovación Urbana iniciado formalmente el 17 de febrero de 2021 Plan Centro San Bernardo (CSB), y 27 de agosto de 2019 Plan San Bernardo - Tercer Milenio (SBTM). Actualmente se encuentran habilitados los suelos del CSB y se están comercializando los inmuebles ofertados. SBTM no ha iniciado adquisición de predios para realizar demolición del barrio existente (renovación).
	P.P.R.U. Voto Nacional-La Estanzuela	0.14	Plan Parcial de Renovación Urbana En el 2019 se adoptó el Plan Parcial Voto Nacional La Estanzuela. Actualmente se ha inaugurado el Centro de Talento Creativo Mártires y se están construyendo el Bronx Distrito Creativo y la Alcaldía de Los Mártires. No ha iniciado adquisición de predios para realizar demolición del barrio existente (renovación).
Perú - LMA	Conjunto de Vivienda La Muralla	0,63	Se inicia como Proyecto de renovación urbana de la manzana "Rastro de San Francisco", propuesta por la Municipalidad de Lima 2003. Actualmente está completamente concluido y siguen habitándolo prácticamente los mismos habitantes originales del proyecto.

Fuente: Elaboración propia

4. Síntesis de la caracterización y discusión de los resultados por estudio de caso

A continuación, se sintetizan los resultados de la caracterización realizada para cada uno de los estudios de caso, empleando el modelo de análisis (MA), el cual se puede observar en su versión tabulada en el anexo 1 del presente artículo.

4.1. Proyecto de renovación y redensificación Nuevo Polanco:

Se trata de un proyecto de reutilización y reconversión de suelo que transformó una zona industrial en un desarrollo de usos mixtos de alta densidad, predominando la vivienda para ingresos medios-altos y altos, comercio, servicios, espacios corporativos y culturales, el cual fue concebido para fomentar un crecimiento compacto, buscando reactivar económicamente un área subutilizada y establecer un nuevo modelo de habitabilidad con mayor densidad para reducir tiempos de traslado y promover la confluencia de actividades. El proyecto obtiene una **valoración general** en el MA de 3.6 (aceptable), con fortalezas en la versatilidad político-normativa y la reactivación económica, pero importantes debilidades en la inclusión social y la sostenibilidad ambiental. En cuanto a la **dimensión político normativa** (valorada en el MA con 3.6 - Aceptable) en esta intervención se

destaca la flexibilidad en la implementación normativa, que permitió adaptar usos, alturas y densidades a las demandas del mercado y realizar acuerdos sobre la marcha, de manera que esta versatilidad, aunque circunstancial por la desactualización normativa, facilitó cambios rápidos en el uso del suelo y el aumento de coeficientes, sin embargo, un mecanismo clave de financiación (Transferencia de Potenciales de Desarrollo), ha generado críticas por la percibida falta de transparencia en las compensaciones, puesto que los Estudios de Impacto Urbano a menudo legitimaron decisiones preexistentes sin mitigar adecuadamente los impactos negativos (ej. congestión vehicular). Adicionalmente, la toma de decisiones ha sido centralizada, principalmente por promotores inmobiliarios con anuencia gubernamental, resultando en una participación ciudadana más informativa que consultiva y decisoria, lo cual ha contribuido a acentuar la segregación socioespacial y el desplazamiento de poblaciones de menores ingresos, configurando un modelo excluyente de conjuntos habitacionales, corporativos y comerciales que funcionan como "burbujas cerradas", dificultando la construcción de un tejido social cohesionado.

Por su parte, en la **dimensión medioambiental** (valorada en el MA con 3.8 - Aceptable), es la mejor valorada en el proyecto, sin embargo, presenta desafíos pues la transformación ha incrementado la demanda de recursos (agua, energía, etc.) y la generación de residuos sólidos, elevando la huella ecológica de la ciudad, a la vez que ha generado atracción de vehículos y personas, por tanto, produciendo mayor congestión y contaminación (del aire y ruido). De igual manera, la proliferación de superficies duras y edificaciones de vidrio y concreto contribuye al efecto de isla de calor urbano, sin ser compensada por suficientes áreas verdes permeables, por tanto, en conjunto, a lo que se suma una débil restauración ecológica y bajos índices de área verde y árboles por habitante. A pesar de la conectividad con áreas verdes, la incorporación de especies nativas en la propuesta paisajística y la inclusión de agricultura urbana y terrazas verdes, es necesario fortalecer la implementación de acciones concretas, como el uso de energías bioamigables y la integración con la estructura ecológica de la ciudad, para revertir los impactos acumulados. En lo correspondiente a la **dimensión físico espacial** (valorada en el MA con 3.7 - Aceptable), este proyecto se constituye como un caso paradigmático de densificación y reconversión de usos a gran escala, en la cual la morfología urbana ha pasado de baja altura a un paisaje de alta densidad con torres de usos mixtos, generando un skyline distintivo, sin embargo, el predominio de conjuntos cerrados o con controles parciales de acceso, con plataformas que albergan centros comerciales y estacionamientos, restringe el acceso libre al espacio público, resultando en una privatización del espacio urbano y una reducción de su continuidad y disfrute inclusivo, por tanto, la diversidad de usos se da principalmente de forma vertical dentro de los complejos, con cerramientos a nivel de calle que excluyen a la ciudadanía. Las mejoras en la malla vial y las redes de servicios han sido insuficientes para satisfacer la creciente demanda, generando déficits en agua potable, drenaje, energía eléctrica y transporte público. Los espacios verdes públicos son escasos y fragmentados, limitándose a corredores viales, a lo que se suma que la preservación del patrimonio construido se ha limitado a la conservación de inmuebles que han cambiado de uso, perdiendo su vocación residencial y su importancia en el tejido social.

Finalmente, en cuanto a la **dimensión socioeconómica** (valorada en el MA con 3.2 - Aceptable), se evidencia como la más débil, en gran medida por el predominio de un enfoque neoliberal que prioriza la rentabilidad y la inversión, asociado a procesos significativos de gentrificación, de manera que la flexibilización para la inversión ha disparado el precio del suelo y la vivienda, afectando a colonias circundantes y profundizando la segregación socioespacial. Por su parte, la presencia de complejos residenciales cerrados fomenta el aislamiento y la baja cohesión social,

agravada por la alta rotación de residentes, a pesar de lo cual, la constitución de esta pieza de ciudad como una nueva centralidad dinámica ha generado empleo en servicios corporativos y comercio de lujo, beneficiando a los habitantes del sector, aunque se percibe desajuste inicial entre el tipo de demanda, versus la oferta laboral de los residentes originales. En resumen, esta intervención ilustra las complejidades de la renovación urbana guiada por la rentabilidad, puesto que, si bien logró una notable reconversión física y económica, las críticas se dirigen a un modelo de desarrollo que prioriza la inversión sobre la equidad social, la sostenibilidad ambiental y la participación ciudadana inclusiva, resultando en un urbanismo con profundas implicaciones para la integralidad y sustentabilidad de la ciudad.

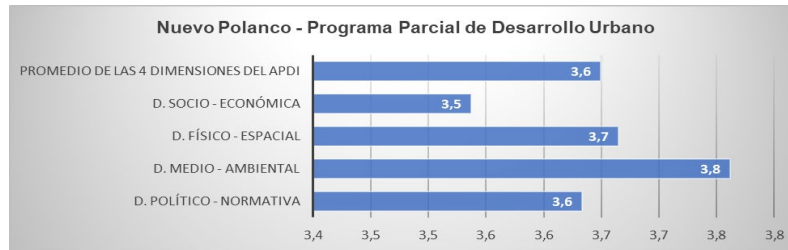


Figura 2. Síntesis de los resultados del modelo de análisis para Nuevo Polanco.
Fuente: Elaboración propia a partir del modelo de análisis

4.2. Puerto Madero: Máster Plan

Se ha constituido como un caso paradigmático de revitalización urbana a gran escala que ha transformado antiguos terrenos portuarios en un distrito de usos mixtos, logrando su objetivo de integrar estas tierras subutilizadas a la trama urbana y proporcionar una salida del centro histórico hacia el Río de la Plata. Aunque exitoso en atraer inversión y generar una nueva centralidad, este desarrollo es también un referente del urbanismo neoliberal, priorizando la rentabilidad económica sobre los aspectos sociales, lo que impacta su sustentabilidad e integralidad. En cuanto a la **dimensión político-normativa** (valorada en el MA con 4.1 - Óptima) sobresale por un marco político y normativo robusto y flexible. La creación de la Corporación Antiguo Puerto Madero S.A. (CAPMSA) y un Máster Plan específico, junto con incentivos fiscales, atrajeron inversores y mantuvieron la coherencia del proyecto, preservando el patrimonio preexistente. La autonomía de la Corporación facilitó la toma de decisiones, minimizando la burocracia y promoviendo la inversión a largo plazo. Este modelo de alianza público-privada es un referente regional de "ganar-ganar", logrando la autofinanciación del proyecto con la venta de terrenos. Sin embargo, la participación ciudadana fue limitada a un rol informativo, priorizando el consenso entre gobierno y empresa privada, lo que ha generado críticas por falta de transparencia y la excesiva influencia del sector privado en decisiones urbanísticas, afectando la inclusión social y la diversificación de la oferta de vivienda.

Por su parte, respecto a la **dimensión medioambiental** (valorada en el MA con 4.3 - Óptima), el proyecto ha tenido un impacto positivo significativo al consolidar la Reserva Ecológica Costera Sur, transformando un antiguo basural en un humedal de alto valor ecológico. La reconversión de terrenos portuarios en generosos espacios públicos verdes a lo largo del frente ribereño, como los parques Micaela Bastidas y de las Mujeres Argentinas, ha mejorado sustancialmente el paisaje y la calidad ambiental, superando el promedio de áreas verdes y árboles por habitante de Buenos Aires. En cuanto a puntos débiles se incluyen el bajo aporte a la mejora de la calidad del aire y la

incorporación de energías renovables, además de la necesidad de mejorar la conectividad de las áreas verdes y el saneamiento de las aguas de los diques, que aún presentan contaminación y contribuyen a las islas de calor por la alta densidad constructiva. Sobre la **dimensión físico espacial** (valorada en el MA con 4.3 - Óptima) destaca por su calidad urbanística y arquitectónica, gracias a la acertada concepción y ejecución del Máster Plan. Se priorizó la recuperación del borde fluvial y la preservación de las antiguas infraestructuras portuarias (diques y docks), que se integraron como elementos patrimoniales en una nueva trama urbana contemporánea de torres de alta densidad y usos mixtos. La creación de paseos peatonales cualificados a lo largo del río ha resignificado la relación de la ciudad con el Río de la Plata. La diversidad y calidad del paisaje urbano, que combina elementos históricos (grúas, fragatas) con íconos modernos (Puente de la Mujer), son aspectos muy positivos. No obstante, se critica la homogeneidad morfológica de los nuevos desarrollos, que genera una imagen de "ciudad global genérica", y el reto persistente de fortalecer la conexión entre Puerto Madero y el centro histórico, percibida como una barrera. Además, el carácter de "gueto de exclusividad" y la saturación diurna con vaciamiento nocturno contradicen el espíritu de usos mixtos.

Finalmente, en cuanto a la **dimensión socioeconómica** (valorada en el MA con 2.8 - Deficiente), supone la mayor debilidad del proyecto, pues, aunque el proyecto ha sido un motor económico y ha revalorizado el suelo de manera exponencial, convirtiéndose en uno de los distritos más caros de LA, su revitalización ha favorecido predominantemente a las poblaciones de altos ingresos. Esto ha generado gentrificación y acentuado la segregación socioespacial, con una oferta mínima de vivienda social (<5%), acentuando la homogeneidad socioeconómica y la fragmentación con el resto de la ciudad. La débil participación ciudadana efectiva en la toma de decisiones y la baja cohesión social entre sus residentes, debido a la homogeneidad y la naturaleza itinerante de la población, son aspectos críticos que restan integralidad y sostenibilidad al proyecto. En resumen, es un referente exitoso de revitalización urbana con logros notables en planificación, gestión público-privada y recuperación ambiental y física, sin embargo, su enfoque prioriza la rentabilidad económica, lo que se traduce en importantes deficiencias en la dimensión socioeconómica, limitando su potencial como un modelo de integralidad y sustentabilidad.



Figura 3. Síntesis de los resultados del modelo de análisis para Puerto Madero.
Fuente: Elaboración propia a partir del modelo de análisis

4.3. Porto Maravilla Gamboa: Operación Urbana

Este proyecto de revitalización urbana a gran escala transformó la antigua y obsoleta zona portuaria de la ciudad mediante la intervención iniciada en 2001 con el Plan Director Estratégico, acelerando el proceso debido a la realización de la Copa Mundial FIFA 2014 y los JJ.OO. 2016, buscando modernizar y reactivar el borde costero de la Bahía de Guanabara, que históricamente había sido relegado a un "patio trasero" problemático. El MA evaluó esta intervención en términos

de integralidad y sostenibilidad, con una **valoración general** aceptable (3.3), aunque con un notable desequilibrio entre las dimensiones estudiadas. En cuanto a la **dimensión político-normativa** (valorada en el MA con 3.8 - Aceptable) se destaca por su innovador y robusto modelo de gestión, que integró intereses nacionales, metropolitanos y municipales, de manera que la Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro (CDURP) se constituyó como la empresa municipal encargada de liderar la gestión, y el financiamiento, el cual provino principalmente de la venta de Certificados de Potencial Adicional de Construcción (CEPACs). Este esquema público-privado, impulsado por los megaeventos, agilizó la ejecución y permitió superar trabas burocráticas comunes en RJ y en toda LA. No obstante, es cuestionable la excesiva dependencia de los CEPACs, generando fluctuaciones del mercado (ej. sobreoferta de oficinas post-pandemia), la priorización de intereses privados sobre los sociales y patrimoniales, y la opacidad en la distribución de beneficios, lo que ha generado problemas de corrupción e inequidad. Por su parte, en cuanto a la **dimensión físico espacial** (valorada en el MA con 4.0 - Óptima) resulta como la más sobresaliente debido a la ambiciosa reconfiguración de la infraestructura vial con la demolición del elevado perimetral y la creación de túneles, así como por la reintegración del frente marítimo con el centro de la ciudad, la mejora significativa del espacio público, la creación de nuevos hitos urbanos (Museu de Arte do Rio - MAR y el Museu do Amanhã) y la revalorizaron elementos históricos del puerto. También destaca la renovación de redes de servicios públicos y el impulso a la movilidad sostenible con el tranvía eléctrico (VLT) y 17 km de ciclo-infraestructura. Sin embargo, persisten problemas como la insuficiente integración de las favelas adyacentes, que han quedado marginadas, así como la tendencia a la homogeneización del paisaje urbano, lo cual pone en riesgo la autenticidad de barrios históricos como Saúde, Gamboa y Santo Cristo.

Respecto a la **dimensión medioambiental** (valorada en el MA con 2.6 - Deficiente), se evidencia que, a pesar de las grandes inversiones en saneamiento, la contaminación de la Bahía de Guanabara persiste, a la vez que la alta densidad de construcción y las superficies impermeables contribuyen a las islas de calor y aumentan la huella de carbono. Si bien se reconoce la inversión en saneamiento básico y el fomento del transporte público sostenible (VLT), el proyecto presenta significativas debilidades en la atención a la estructura ecológica a nivel barrial y la baja cantidad de áreas verdes y árboles por habitante. Finalmente, en lo referido a la **dimensión socioeconómica** (valorada en el MA con 2.7 - Deficiente), se evidencia que la intervención generó una importante reactivación económica, atrayendo inversiones y creando empleos en turismo, cultura y servicios, a la vez que revalorizó el suelo y fortaleció la competitividad de RJ como ciudad global, no obstante, el alto valor inmobiliario ha provocado gentrificación y exclusión social, con el desplazamiento forzado de poblaciones de bajos ingresos de los barrios históricos puesto que las promesas de vivienda social y mejoramiento de favelas no se cumplieron. En adición, se percibe una baja participación ciudadana efectiva en las decisiones, lo que, sumado a la homogeneidad socioeconómica y la especulación inmobiliaria (CEPACs), ha contribuido a una baja cohesión social. En conclusión, es un caso complejo de revitalización urbana, impulsado por megaeventos, que logró una notable transformación físico-espacial y un modelo de gestión innovador. Sin embargo, su carácter excluyente y la desatención a las dimensiones socioeconómica y medioambiental lo alejan de un modelo integral y sostenible, priorizando la competitividad global y la atracción de capitales sobre el bienestar social y la salud ambiental.

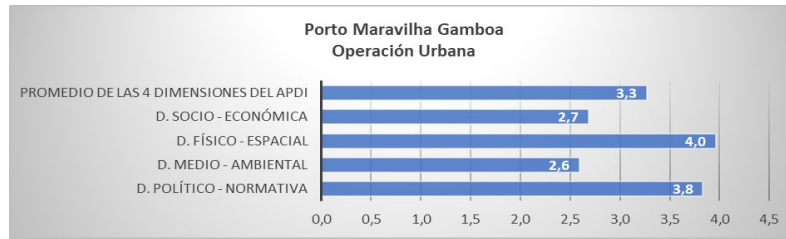


Figura 4. Síntesis de los resultados del modelo de análisis para Porto Maravilha Gamboa.
Fuente: Elaboración propia a partir del modelo de análisis

4.4. P.P. R.U. San Bernardo + San Bernardo – Tercer Milenio

Estos planes parciales, representan una ambiciosa y compleja intervención de renovación urbana en un área pericentral afectada por la degradación, la inseguridad y la violencia generada por la delincuencia de redes delictivas. Fue iniciada en 2019, buscando la recuperación social, física y económica del sector mediante la implantación de un nuevo tejido urbano con usos mixtos en el cual predomina la oferta de vivienda de interés social. En cuanto a los **resultados generales** obtenidos por esta intervención en el MA se tiene una valoración general aceptable (3.8), aunque su desarrollo aún es incipiente para dimensionar todos sus efectos. La integralidad y sostenibilidad se ven comprometidas principalmente por la dimensión socioeconómica. En el detalle se observa que en lo referido a la **dimensión político-normativa** (valorada en el MA con 3.7 - Aceptable) se cuenta con un marco de planeación que proporciona un contexto normativo robusto, incluyendo el Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico, así como con la gestión a cargo de RENOBO, una entidad pública con facultades para adquirir suelo, gestionar recursos y planificar, convocando luego a actores privados. Al respecto, la Declaratoria de Desarrollo Prioritario facilitó la expropiación de predios, demostrando una fuerte voluntad política para abordar la crisis de seguridad, sin embargo, se resultan cuestionables aspectos como los retrasos en su ejecución por la dependencia del mercado privado y la complejidad burocrática, además, el hecho que la aplicación de herramientas como la utilidad pública e interés social, aunque necesaria, ha sido percibida como un uso coercitivo del derecho urbanístico, afectando a los residentes preexistentes sin garantías de reasentamiento justo y priorizando la seguridad sobre la preservación del tejido social.

En cuanto a la **dimensión medioambiental** (valorada en el MA con 4.5 - Óptima) resulta como la mejor valorada, atendiendo a que el proyecto promueve la recuperación ambiental y la mejora del espacio público, resolviendo problemas de insalubridad y acumulación de residuos, destacándose la conexión ecológica entre el Parque Tercer Milenio y el antiguo Hospital San Juan de Dios, creando un corredor de gran potencial para la biodiversidad. De igual forma se valora la promesa de incorporación de energías renovables, agricultura urbana, diversidad de especies nativas y sistemas de ahorro de agua, así como la mejora en la calidad del aire. No obstante, la densificación en altura limita la cantidad de árboles por habitante y las demoliciones masivas generaron un impacto ambiental significativo por escombros y partículas.

Por su parte, lo referido a la **dimensión físico espacial** (valorada en el MA con 4.3 - Óptima) se evidencia que el proyecto se basa en una estrategia de renovación tipo "tabula rasa", con la demolición de más del 90% de las edificaciones existentes para dar paso a un nuevo tejido urbano con torres de vivienda de mediana altura y equipamientos, buscando una reconfiguración del tejido

urbano que promueva la seguridad y convivencia, sumándose a la reactivación del centro de la ciudad. Se destacan como aspectos positivos como la generación de nuevo espacio público, la priorización de la movilidad peatonal, ciclista y de transporte público y la conexión con el Centro Histórico, sin embargo, la demolición masiva con una débil valoración patrimonial y la tendencia a la homogeneización morfológica con conjuntos cerrados generan dudas sobre la autenticidad y la vitalidad del espacio público, contradiciendo principios de seguridad basados en el control social y la mezcla de usos. A pesar del énfasis en vivienda social, el acceso real a esta oferta para familias de bajos ingresos es limitado por el sistema de financiación propio del contexto colombiano.

Finalmente, en cuanto a la **dimensión socioeconómica** (valorada en el MA con 3.1 - Aceptable), se determina como la más débil debido a que, aunque busca la reintegración de la población vulnerada y el desmantelamiento de economías ilícitas, los impactos son inciertos a largo plazo, a lo que se suma que, al ser una intervención de "tabula rasa", genera exclusión social y gentrificación, con el desplazamiento de pobladores tradicionales y la marginalización de barrios adyacentes, de manera que resultan criticables en este caso la criminalización de la informalidad y el deficiente acompañamiento social, así como la baja participación ciudadana efectiva de los habitantes preexistentes y la débil cohesión social siendo estos problemas persistentes. En síntesis, esta intervención representa un esfuerzo significativo para abordar una problemática urbana compleja en Bogotá, con fortalezas en la planificación política-normativa, la recuperación física del espacio y el potencial ambiental, sin embargo, su enfoque de "tabula rasa" y la priorización de la seguridad sobre el bienestar social lo han llevado a deficiencias en la dimensión socioeconómica, evidenciando la necesidad de una mirada más holística e inclusiva.

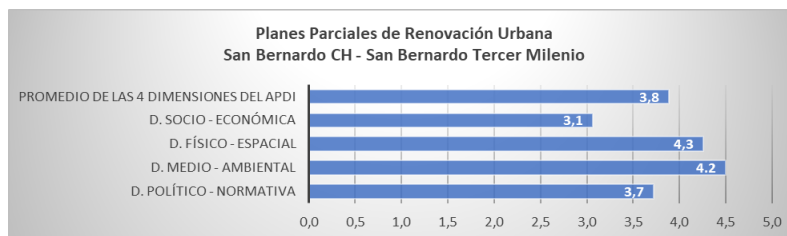


Figura 5. Síntesis de los resultados del modelo de análisis para P.P San Bernardo y San Bernardo Tercer Milenio.
Fuente: Elaboración propia a partir del modelo de análisis.

4.5. P.P.R.U. Voto Nacional-La Estanzuela

Esta intervención, que incluye proyectos clave como el Bronx Distrito Creativo y la Alcaldía de Los Mártires, es una ambiciosa intervención de renovación urbana en una zona pericentral occidental del Centro Histórico, liderada por RENOBO, la cual busca recuperar áreas degradadas, priorizando la revitalización y resignificación del centro de la ciudad, de manera que se propone transformar un sector de valor patrimonial, integrando conservación con un nuevo tejido urbano. En cuanto a los resultados obtenidos mediante el MA, se evidencia que obtiene una **valoración general** de 3.9 (aceptable, cercano a óptimo), sugiriendo de alguna manera asertividad e incluso ejemplaridad en términos de integralidad y sostenibilidad en muchos aspectos, aunque con vacíos que generan desequilibrios entre las dimensiones. Es así como lo referido a la **dimensión político normativa** (valorada en el MA con 3.8 - Aceptable) se cuenta con un marco normativo claro y detallado, lo cual genera seguridad jurídica e incentiva a inversores y futuros residentes, de manera que se configura como un Plan Parcial enmarcado en el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos de renovación urbana de Bogotá, contando con la gestión de RENOBO que actúa como entidad gestora con amplias facultades, incluyendo la adquisición de predios por compra, enajenación o expropiación, lo que garantiza la viabilidad del proyecto. Se destaca que la capacidad de gestión de

esta entidad es una fortaleza, especialmente en la compleja gestión predial y la atracción de actores privados, sin embargo, los procesos de adquisición son lentos y conflictivos debido a la densidad y complejidad de la titulación, generando resistencia de comerciantes y habitantes que perciben falta de garantías, pese a los programas de gestión social, respecto a lo cual se debe enunciar que la expropiación por utilidad pública plantea el desafío de un reasentamiento justo y una participación ciudadana genuina y vinculante, que aún es débil, además de persistir la amenaza de que las dinámicas negativas anteriores (delincuencia) resurjan al no abarcar toda el área degradada.

En cuanto a la **dimensión medioambiental** (valorada en el MA con 4.5 - Óptima) se destaca por la mejora sustancial de la calidad ambiental urbana y la salubridad, incluyendo la mejora de infraestructura de servicios públicos y gestión de residuos, además del hecho de potenciar la estructura ecológica zonal y barrial mediante nuevas plazas y zonas ajardinadas, revitalizando áreas existentes y creando un corredor ecológico que conecta con el Parque Tercer Milenio y la Plaza de Los Mártires. De igual forma sobresalen aspectos como la densificación moderada y el fomento del transporte público y modos blandos de movilidad, contribuyendo a la reducción de la huella de carbono, además de la incorporan sistemas de drenaje sostenible, paneles solares, terrazas verdes y vegetación nativa, sin embargo, las demoliciones y construcciones masivas generan impactos temporales (ruido, escombros, islas de calor), que la planificación promete mitigar, mejorando la calidad del aire y contribuyendo a mitigar los altos niveles de contaminación persistentes en el centro de la ciudad. En lo referido a la **dimensión físico espacial** (valorada en el MA con 4.1 - Óptima), se destaca que una parte de la intervención se enfoca en la conservación y rehabilitación de elementos patrimoniales, como edificaciones para el proyecto "La Milla" (nodo cultural y de innovación), de manera que el nuevo tejido urbano combina equipamientos metropolitanos con edificaciones de mediana altura y densidad, priorizando la vivienda social y diversificando la oferta habitacional y de usos comerciales y de servicios, lo que fomenta la vitalidad y proximidad, por tanto, se crea un nuevo sistema de espacio público de calidad que mejora la conectividad y accesibilidad con el Centro Histórico y otras intervenciones. La redistribución de la malla vial prioriza el transporte público y modos blandos, en línea con las políticas de movilidad de Bogotá. No obstante, son cuestionables aspectos como el hecho que la densificación puede generar presiones sobre el patrimonio de menor escala, así como tender a homogeneizar el paisaje urbano, a lo que se adiciona la apuesta por los conjuntos cerrados, respecto a lo cual se plantean dudas sobre si resuelven la inseguridad o generan zonas muertas.

Finalmente, en lo correspondiente a la **dimensión socioeconómica** (valorada en el MA con 3.4 - Aceptable), se evidencia que es un pilar fundamental pero también un desafío en tanto que se busca la formalización económica y la diversificación de usos, conciliando la oferta masiva de vivienda social con la atracción de nuevas actividades, por tanto, los objetivos incluyen mejorar la habitabilidad y seguridad, y fomentar la reactivación socioeconómica; destacándose aspectos como la diversificación de la oferta de vivienda como mecanismo para combatir la segregación socioeconómica. Sin embargo, el proyecto enfrenta el riesgo de gentrificación y desplazamiento de poblaciones tradicionales, exacerbado por la demolición del barrio preexistente y la apuesta por la formalización económica, lo cual puede afectar a los pequeños comerciantes que allí habitan. En ese contexto, la gestión social es un desafío relevante pues la complejidad de las necesidades de los pobladores genera resistencia y conflictividad, además de persistir la amenaza del crimen organizado debido a la no intervención de toda el área degradada. A pesar de estas debilidades, la

visión transformadora de los gestores y actores involucrados y lo percibido hasta la actualidad genera optimismo sobre la consecución de los ambiciosos objetivos a mediano y largo plazo.

En resumen, se trata de un propuesta ambiciosa que integra la revitalización del centro, balanceando la conservación del patrimonio con un nuevo tejido con incremento moderado de densidad que incluye usos mixtos, la cual, aunque presenta logros significativos en las dimensiones político-normativa, medioambiental y físico-espacial, también evidencia sus mayores desafíos en la dimensión socioeconómica, donde la protección de los derechos de los habitantes preexistentes y la conformación de un nuevo tejido social cohesionado son cruciales para garantizar la sostenibilidad y evitar un desequilibrio.

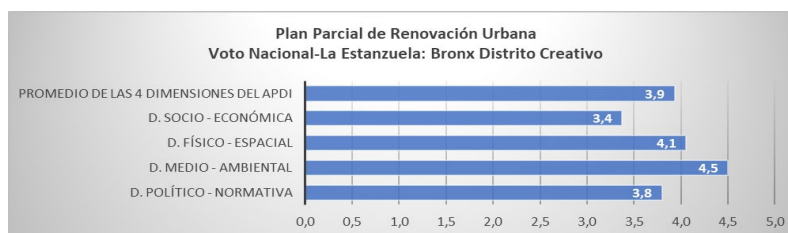


Figura 6. Síntesis de los resultados del modelo de análisis para Plan Parcial Voto Nacional La Estanzuela.
Fuente: Elaboración propia a partir del modelo de análisis

4.6. Conjunto de Vivienda La Muralla

Esta intervención ubicada en el Cercado de Lima, consiste en una revitalización urbana concluida en 2004, bajo el Programa Municipal de Renovación Urbana EMILIMA, cuyo objetivo fue atender las necesidades de poblaciones de bajos ingresos de la zona, aprovechando el potencial urbanístico y apalancándose en la capacidad organizativa de la comunidad, de manera que se materializa con la construcción de 71 unidades de vivienda en un área de aproximadamente 0.63 km², transformando un predio marginal con vestigios de la antigua muralla en un complejo habitacional digno. En cuanto a la evaluación mediante el MA esta intervención obtiene una **valoración general** de 3.9 (aceptable), destacándose en varias dimensiones, aunque con una debilidad en el aspecto medioambiental, de manera que, en lo referido a la **dimensión Político-Normativa** (valorada en el MA con 4.5 - Óptima), resulta como una de las mejor valoradas puesto que el proyecto se benefició de un marco normativo adaptativo y estratégico, con incentivos para vivienda digna y el rol de entidades financieras; estando enmarcado en el Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima – 2040, lo que favorece lo referido a su sostenibilidad e integralidad. En ese sentido, la participación ciudadana fue protagónica, con la comunidad activamente involucrada en todas las etapas, incluyendo la construcción de las viviendas, constituyéndose como un modelo ejemplar para LA al demostrar la capacidad de la autogestión comunitaria y de la colaboración público-privada efectiva, así como de la transparencia en la asignación de viviendas, basada en antigüedad y vulnerabilidad, como fortalezas clave. De esta manera se consolidó como un caso piloto exitoso, promoviendo la inversión en el Centro Histórico, sin embargo, la adquisición del predio generó tensiones con ocupantes informales, evidenciando la necesidad de procesos de acompañamiento social más claros, además, la falta de una política integral a escala maestra limita su impacto transformador más allá del sitio específico, es decir que la replicabilidad del modelo es limitada.

En cuanto a la **dimensión Medioambiental** (valorada en el MA con 2.5 - Deficiente), se debe enunciar que, aunque el proyecto mejoró las condiciones sanitarias y de habitabilidad de la manzana intervenida, y se podría articular con el Parque La Muralla (de carácter metropolitano) y el

futuro proyecto Río Verde (a lo largo del Río Rímac), potenciando la valoración de la estructura ecológica urbana; se presenta deficiencias significativas debido a la escala del proyecto que limita su impacto ambiental general, así como el hecho que los indicadores de área verde y árboles por habitante son bajos, al igual que la contribución a la mejora de calidad del aire. De igual forma, No hay evidencia clara de incorporación de energías renovables o agricultura urbana en terrazas y, en la práctica, la conexión ecológica con el Parque La Muralla es insuficiente, observándose además una limitada diversidad de especies arbóreas y una escasa inclusión de sistemas de gestión y ahorro de agua y energía. En lo referido a la **dimensión físico-espacial** (valorada en el MA con 4.0 - Óptima), se valora el aprovechamiento en términos de ciudad de proximidad del proyecto, al estar en el Cercado de Lima, permitiendo una excelente integración con el sistema de movilidad y equipamientos de la ciudad, destacándose la apuesta por la vivienda realmente social, con las 71 unidades adjudicadas a las familias originales que participaron en su construcción, mejorando significativamente su calidad de vida. Por otra parte, la configuración del sistema vial, propio de la zona, prioriza la movilidad peatonal, facilitando su integración armónica con el tejido contiguo (Centro histórico), preservando fachadas patrimoniales, de manera que, mediante un diseño sobrio, con materiales y colores acordes al entorno, contribuye a la cualificación del paisaje; sin embargo, se evalúan negativamente la baja cantidad de espacio público por habitante y de superficie para movilidad ciclista, además de las limitaciones para la accesibilidad universal dentro del complejo.

Por último, lo correspondiente a la **dimensión socioeconómica** (valorada en el MA con 4.7 - Óptima), se destaca como la más fuerte del proyecto, siendo uno de sus objetivos principales la repoblación del Centro Histórico, para lo cual se ofrece vivienda formal a familias de bajos y medios ingresos para contrarrestar este fenómeno. En este sentido, la participación activa y el empoderamiento de la comunidad, incluso en la construcción, fomentaron un fuerte sentido de pertenencia y generaron transferencia de conocimiento, a lo que se suma que la estrategia de financiación hizo viable y accesible la tenencia de viviendas, mejorando la seguridad y la dignidad de los hogares al superar problemas de informalidad y delincuencia. Por esta razón, se puede afirmar que, en cuanto a esta dimensión, es un caso de éxito y de buenas prácticas orientada a la recuperación de zonas degradadas sin desplazar a los habitantes, contribuyendo a la reactivación económica y social, atrayendo nuevos negocios y mejorando la percepción de seguridad, de manera que su impacto ha sido incluso mayor al esperado pues ha servido como modelo para replicar en iniciativas similares. Sin embargo, la gentrificación es un riesgo potencial por el éxito del proyecto. En conclusión, esta intervención puede ser considerada un ejemplo sobresaliente de regeneración urbana con un fuerte componente social, demostrando que es posible revitalizar áreas degradadas del patrimonio histórico de forma inclusiva, teniendo en cuenta que su éxito radica en un innovador modelo político-normativo y una sobresaliente participación comunitaria que priorizó el bienestar de sus habitantes, aunque enfrenta desafíos en la escala medioambiental.

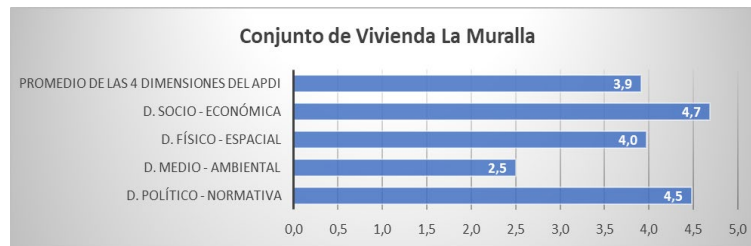


Figura 7. Síntesis de los resultados del modelo de análisis para La Muralla.

Fuente: Elaboración propia a partir del modelo de análisis

5. CONCLUSIONES

Para concluir el presente artículo, se presentan a continuación algunas consideraciones orientadas a atender a la cuestión por el cómo se han intervenido las APD en MGL-LA y cómo se deberían intervenir a futuro, así como a evidenciar la validación de la hipótesis planteada, a la luz del análisis realizado, inspirado en la conceptualización de la RUI y otras nociones e ideas relacionadas con la necesidad de rehumanizar la ciudad, para lo cual es pertinente tener en cuenta que se centró aquí la mirada en evaluar su nivel de integralidad y sustentabilidad, la cual depende del adecuado balance entre las distintas dimensiones. En ese contexto, se observan resultados diversos pues, aunque todas las intervenciones tenían el objetivo de revertir la condición de degradación de zonas urbanas específicas, lo cual ocurrió en todos los casos, se presentan matices particulares, aciertos y desaciertos; similitudes y diferencias, que se procura aquí subrayar.

Inicialmente, refiriéndose a la **dimensión político normativa**, es interesante que el análisis evidencia, como un aspecto común en los estudios de caso, que la voluntad política y la capacidad institucional han sido fundamentales para crear marcos normativos y modelos de gestión innovadores que han viabilizado su ejecución, por ejemplo, la Corporación Antiguo Puerto Madero o la gestión de RENOBO en los casos de Bogotá, evidencian una fuerte determinación para la ejecución de estas intervenciones, definiendo la normativa a seguir, redefiniendo usos del suelo y alturas, y promoviendo la inversión; de manera que el modelo de gestión mediante asociaciones público privadas (APP), ha predominado para movilizar recursos económicos clave, con la particular excepción de la Muralla, que se apoyó especialmente en la participación de la ciudadanía. Si bien este modelo ha sido eficiente para lograr la inversión necesaria, es evidente que es vulnerable a las fluctuaciones del mercado, además de incidir de manera usualmente no favorable en aspectos centrales como la participación ciudadana, la cual se reconoce como un punto débil generalizado, tendiendo a ser superficial y no vinculante en la mayoría de los casos (5 de 6), lo que se traduce en decisiones estructurales tomadas con escasa injerencia de los habitantes preexistentes y nuevos.

En cuanto a la **dimensión medioambiental**, se evidencia que, en general, estas intervenciones han logrado mejoras significativas en aspectos como la creación y articulación de espacios verdes, la mejora de servicios públicos relacionados con la gestión de residuos y mitigación de impactos ambientales con nuevas tecnologías, sin embargo, se tiende a priorizar acciones remediales (por ejemplo en cuanto a salubridad y paisajismo) sobre una real visión integral de sustentabilidad urbana con mentalidad progresista, en tanto persisten desafíos como la descontaminación de cuerpos de agua, y la inclusión de indicadores de sustentabilidad ecológica a largo plazo. Al respecto, se debe enunciar que, aunque el componente medioambiental no tenía la misma relevancia en el pasado, las tendencias actuales exigen una mayor integración con la estructura

ecológica de las ciudades, considerando su función ecosistémica y la adaptación al cambio climático, de manera que sería pertinente para futuras intervenciones tener este derrotero en primer lugar, así como considerar la posibilidad de realizar actuaciones de actualización en las intervenciones ya realizadas para ponerlas a tono con la tendencia requerida. En lo referido a la **dimensión físico espacial**, es donde estas intervenciones muestran sus características más favorables, en tanto han transformado sectores degradados en entornos atractivos para la inversión y deseables para ser habitados por parte de la ciudadanía, priorizando la calidad urbana y arquitectónica, con estrategias como la rehabilitación de suelos para nuevas edificaciones de mediana y alta densidad, la incorporación de usos mixtos, la creación de hitos y la reconfiguración del espacio público para priorizar modos de transporte blandos; lo cual les han valido reconocimiento nacional e internacional, pues han permitido recuperando piezas urbanas y generando nuevos polos de desarrollo; sin embargo, esto también ha detonado problemáticas socioeconómicas, tales como la gentrificación, como una consecuencia casi inevitable, con el aumento del costo de vida y el desplazamiento de poblaciones originales.

Por su parte, en cuanto a la **dimensión socioeconómica**, se da un contraste entre un aparente éxito económico y una afectación negativa en lo social, que se expresa en fenómenos como la atractividad para la inversión, en contraste con el incremento de los niveles de la segregación socio-espacial, por tanto, se reconocen avances en aspectos como la creación de modelos de gestión y viabilidad financiera, pero se resultan cuestionable los fenómenos que se derivan como situaciones indeseables, por ejemplo, en Nuevo Polanco y Puerto Madero o Nuevo Polanco, que claramente priorizaron la reactivación económica y la atracción de inversiones de alto nivel, generando empleo pero exacerbando las desigualdades urbanas, mientras que otros casos como los planes parciales de San Bernardo y Voto Nacional en Bogotá buscan erradicar la criminalidad, pero a menudo desplazan a la población preexistente, especialmente por la erradicación de la economía informal, lo que compromete la sostenibilidad social. En este sentido, el caso de La Muralla es una excepción positiva, al priorizar la permanencia y participación de la comunidad, convirtiéndose en un modelo de integralidad social y económica, aunque no exento del riesgo de gentrificación futura. En síntesis, a la luz de los hallazgos de la investigación, es factible afirmar que las APDI en MGL-LA tienden a ser impulsadas por la renovación físico-espacial y la reactivación económica, con modelos de gobernanza público-privada, a partir de lo cual, si bien se logra transformar el tejido urbano, revelan un déficit significativo en sus niveles de integralidad y sustentabilidad debido a sus debilidades en aspectos como la integralidad social (baja participación y gentrificación) y, en menor medida, en lo medio ambiental, de manera que es evidente una fuerte tensión entre el desarrollo económico y la equidad social, comprometiendo la sustentabilidad a mediano y largo plazo. La Muralla demuestra que un enfoque centrado en la participación comunitaria y el derecho a la ciudad es viable para intervenciones más equitativas, ofreciendo lecciones valiosas para proyectos en curso como los de Bogotá.

Por tanto, a partir de estas ideas concluyentes y a la luz del análisis realizado, es factible afirmar que se valida la hipótesis planteada, esto es, que en el contexto de las MGL-LA, teniendo en cuenta los retos vigentes que deben atender las ciudades, no se cuenta aún con una reflexión crítica suficiente respecto a los enfoques con los que se ha actuado al momento de intervenir APD, por tanto, las actuaciones realizadas evidencian débil integralidad y sustentabilidad debido al desequilibrio entre las distintas dimensiones urbanas, sugiriendo que, a pesar del creciente interés en la problemática de la degradación urbana y el recuperar tejidos en la ciudad consolidada, esto aún no se ha logrado traducir efectivamente en políticas públicas que generen hábitats

verdaderamente sustentables y resilientes. Es así como, en lo referido a la dimensión político normativa, se evidencia como las políticas públicas, aunque renovadas, se aplican de forma fragmentada, e incluso eventualmente ineficaz, debido a debilidades en la gobernanza y la desarticulación interinstitucional, lo cual limita la implementación de estrategias a largo plazo y la participación ciudadana activa y efectiva; mientras que en lo referido a la dimensión físico espacial, predomina el enfoque en la renovación física, con matices como la rehabilitación de edificios y la mejora de espacio público, sin una comprensión realmente profunda de las dinámicas socioeconómicas y medioambientales, lo cual detona fenómenos indeseables como la gentrificación y el desplazamiento de poblaciones vulnerables. En cuanto a la dimensión medioambiental, se evidencia que eventualmente se subestima, pues se tiende a ofrecer respuestas sin una visión ecosistémica integral, de manera que no se logran soluciones robustas para problemas como la contaminación o la gestión eficiente de recursos. Por su parte, lo referido a la dimensión socioeconómica, muestra fragmentación y débil integralidad, evidenciando una insuficiente comprensión real de las dinámicas socioeconómicas, por tanto, se requieren actuaciones adaptadas a cada contexto que incluyan a todas las poblaciones y articulen economías formales e informales, contribuyendo decididamente a la reducción de la segregación y la inequidad.

En consecuencia, el desafío al momento de intervenir APD en MGL-LA consiste inicialmente en construir una reflexión crítica profunda y holística que cuestione los enfoques desarrollistas y neoliberales que priorizan el crecimiento económico sobre la equidad social y la sostenibilidad ambiental, para lo cual es fundamental fortalecer la capacidad institucional para una planificación estratégica a largo plazo, promoviendo una reflexión transdisciplinaria robusta entre la academia, profesionales y formuladores de políticas, lo cual permitiría posicionar nuevos paradigmas como una RUI apropiada al contexto de la ciudad Latinoamericana, que procure fortalecer la justicia espacial y la resiliencia urbana.

De esta forma, es evidente que parte del reto consiste en entender que realizar este tipo de intervenciones en las MGL-LA requiere un enfoque adaptable y contextualizado, no soluciones universales, de manera que se reconozcan los retos persistentes, pero también las oportunidades para futuras intervenciones más integrales y sustentables, siendo en todo caso factible interpretar y apropiarse desde una propia perspectiva de los principios de la RUI, evitando la mera importación de modelos foráneos. En ese marco, se debe señalar entre los retos más desafiantes la necesidad de reducir decididamente la marcada segregación socioespacial, infortunadamente característica de las urbes de la región, de manera que este tipo de intervenciones eviten constituirse como enclaves aislados para ciudadanía de ingresos altos, desplazando a poblaciones vulnerables y exacerbando la gentrificación, procurando, en oposición, lograr mayor diversidad social para construir ciudades más equitativas e incluyentes. Para esto es fundamental ser ingeniosos para lograr diversificar la oferta de tipologías de vivienda, equilibrando aquellas destinadas para altos ingresos que viabilizan las destinadas a vivienda social, lo cual propicia la permanencia de residentes preexistentes y la llegada de nuevos habitantes de diversos estratos, siendo lo deseable que se diluyan las distinciones entre unos y otros.

Otro reto fundamental es fortalecer los modelos de gobernanza, de manera que se supere la limitada participación ciudadana, especialmente de los residentes preexistentes, que se ha evidenciado como una constante en la cual las decisiones estructurales suelen ser unilaterales, generando desconfianza y desmotivación, por tanto, se requiere potenciar la capacidad de negociación y diálogo de todos los actores, desde el liderazgo de los gobiernos locales. Aquí es

importante indicar que, aunque existe capacidad de gestión en las APP y entidades especializadas, el reto es orientarlas hacia modelos más equitativos y transparentes, incorporando la opinión comunitaria desde fases tempranas y destinando parte de la plusvalía a la comunidad. Finalmente, es un reto crucial abordar con mayor determinación el deterioro ambiental, procurando configurar efectivamente ciudades más resilientes al cambio climático, entendiendo que las acciones puntuales son insuficientes para resolver problemas como la contaminación de los cuerpos de agua y, por tanto, se requieren soluciones robustas en eficiencia energética, manejo de residuos y protección de la rica biodiversidad latinoamericana.

De igual forma emergen oportunidades interesantes, teniendo en cuenta la gran cantidad disponible de suelo pericentral degradado y subutilizado, pero estratégicamente ubicado en las MGL-LA, que ofrece un potencial urbanístico invaluable, de manera que su rehabilitación, con recuperación ambiental y patrimonial, cualificación del espacio público, densificación y provisión de equipamientos, diversidad de usos, etc., contribuye a reducir el incremento de la huella urbana. En ese mismo sentido la recuperación del patrimonio construido y arqueológico y el reciclaje de edificaciones abandonadas, representan una oportunidad cultural y económica, generando identidad y valor agregado, al igual que la disponibilidad de infraestructuras preexistentes en estas zonas (culturales, transporte, infraestructura, comercio, etc.) permite fortalecer sistemas urbanos y mejorar la calidad de vida, a la vez que pueden contribuir a incrementar la conciencia colectiva hacia la sustentabilidad y la resiliencia. Sin duda, el ingenio demostrado en cuanto a los mecanismos de gestión y financiamiento puede aprovecharse en este sentido, así como también para generar salvaguardas sociales para propiciar mayores niveles de equidad, mediante una distribución equitativa de costos y beneficios, destinando la plusvalía a vivienda social, infraestructuras y equipamientos, de manera que se presenta una oportunidad para soluciones más democráticas en futuras intervenciones en las cuales se transforme la amenaza de la gentrificación en una reducción de desigualdades.

A partir del análisis realizado se pueden señalar además como ideas sugerentes a futuro aspectos como el generar normativas urbanísticas flexibles pero vinculantes que hagan realmente obligatoria y estructural la participación de la ciudadanía, así como la inclusión de vivienda social y mecanismos de protección contra el aumento de arriendos. En este sentido, se deben fortalecer los mecanismos e instancias de gobernanza, haciéndolas más activas, versátiles, dinámicas y coordinadas para una planificación territorial concertada, e implementando modelos innovadores de gestión comunitaria y co-creación, que hagan viable el empoderamiento de las comunidades locales como agentes activos en la toma de decisiones. En cuanto a la dimensión medioambiental, es sugerente la idea de concebir actuaciones que incorporen economía circular e infraestructuras verdes de manera determinante, reutilizando materiales y optimizando el manejo de residuos para aumentar la resiliencia climática, lo que se puede fortalecer mediante la posibilidad de implementar certificaciones de calidad que incluyan estándares de sustentabilidad social y ambiental, monitoreando el impacto en la calidad de vida y evitando la gentrificación.

Finalmente, es sugerente la idea de promover una intensa colaboración y diálogo entre MGL-LA para transferir aprendizajes y enfrentar desafíos compartidos, de manera que se apoyen mutuamente en el gran reto que resulta ser posicionar un enfoque integral que priorice el bien común sobre el particular, asegurando que la voluntad política se traduzca en entornos justos, inclusivos y resilientes para todas y todos. Allí, la posibilidad de incorporar una RUI, adaptada al contexto latinoamericano y con un enfoque sustentable, podría ser crucial para avanzar en este

sentido, siendo fundamental adaptar sus principios a realidades locales como las profundas brechas sociales, la informalidad, el déficit habitacional y la fragmentación institucional. En este sentido, los estudios de caso abordados revelan avances en la rehabilitación de áreas degradadas, pero también limitaciones significativas en su integralidad social y ambiental, por tanto, este enfoque podría cobrar una pertinencia estratégica, debido a su fortaleza en temas como la gobernanza multinivel colaborativa y capital social que empodera a diversos actores, fomentando la resiliencia urbana, lo cual es relevante en la región por la presencia de comunidades cohesionadas y resilientes, un capital social que este enfoque puede potenciar mediante la autogestión y autoorganización, generando modelos de gobernanza más colaborativos, superando la fragmentación administrativa e impulsando la participación ciudadana.

De esta forma, desde el marco conceptual holístico que supone la RUI, se posibilitaría superar enfoques fragmentados y promover la inclusión que trasciende miradas limitadas como la de la renovación urbana tipo tabula rasa o la generación de enclaves urbanos exitosos económicamente, pero excluyentes, priorizando la cohesión y la equidad social y la inclusión y promoviendo la participación ciudadana genuina, la justicia espacial y la diversidad poblacional, mediante una decidida apuesta por la vivienda asequible que garantice la permanencia de los habitantes preexistentes, previniendo la gentrificación. Otro aspecto sugerente desde la RUI es la priorización de la movilidad sostenible, priorizando el transporte público masivo, la infraestructura peatonal y ciclista, contribuyendo a la descarbonización de las ciudades, un área donde ciudades como Bogotá ya tienen una trayectoria destacada. Finalmente, se debe subrayar otro pilar de una RUI adaptada al contexto LA, esto sería la transversalidad del componente medioambiental, siendo en tanto implica priorizar la sustentabilidad ambiental sobre la rentabilidad inmobiliaria, incorporando principios de eficiencia de recursos, energías renovables, resiliencia climática, gestión de residuos y agua desde las etapas tempranas de los proyectos mediante estrategias como inclusión de infraestructuras verdes y una mejor gestión de aguas lluvias.

6. Referencias

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

Andreatta, V. (Org.). (2010). Porto Maravilha e o Rio de Janeiro: + 6 casos de sucesso de revitalização portuária. Casa da Palavra.

Aguayo Ayala, A. (2016). Nuevo Polanco: renovación urbana, segregación y gentrificación en la Ciudad de México. *Iztapalapa - Revista de ciencias sociales y humanidades*, 37(80), 101-123. doi:<https://doi.org/10.28928/revistaiztapalapa/802016/atc4/aguayoayalaa>

Arango, S. (2012). Arquitectura moderna latinoamericana: el juego de las interpretaciones. *Anales del Instituto de arte americano e investigaciones estéticas Mario J. Buschiazzi*(42). Obtenido de <https://www.iaa.fadu.uba.ar/ojs/index.php/anales/issue/archive>

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 España.

Browne, E. (1988). *Otra arquitectura en América Latina*. México: Gustavo Gili.

Bronx Distrito Creativo. (s.f.). Bronx Distrito Creativo. Recuperado el 15 de Mayo de 2025, de <https://bronxdistritocreativo.gov.co/>

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. Ed. Magisterio.

Ciurana, E. R. (septiembre de 2021). pensamientocomplejo.org. <https://pensamientocomplejo.org/>

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>

Gobierno de Buenos Aires (2018). Código Urbanístico y de Edificación de Buenos Aires. Obtenido de <https://buenosaires.gob.ar/jefaturadegabinete/desarrollo-urbano/normativa/codigo-urbanistico-y-de-edificacion>

Daly, Herman. (1996). Beyond Growth: The Economics of Sustainable Development. Beacon Press.

Delgadillo, V. (2020). Regeneración urbana en la Ciudad de México: polisemia de concepciones y de acciones públicas. Revista INVI, 35(100), 20-37. doi: <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582020000300020>

Departamento de Asuntos Económicos y Sociales - UN. (2018). [un.org](https://www.un.org/es/desa/2018-world-urbanization-prospects). Obtenido de <https://www.un.org/es/desa/2018-world-urbanization-prospects>.

Deloitte Global. (2021). Urban Future With a Purpose 12 trends shaping the future of cities by 2030. Cascais: Deloitte Global .

EMILIMA. (2025). [gob.pe](https://www.gob.pe/emilima). Obtenido de <https://www.gob.pe/emilima>

Empresa de Desarrollo Urbano de la Región del Puerto de Río de Janeiro (CDURP). (s.f.). 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

Fernández Cox, C. (1989). Modernidad apropiada. Revista Summa, 171 - 178.

Fernández 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.

Gaviria, A., & Sarmiento, O. L. (27 de junio de 2019). Ciudades Latinamericanas: 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>

Garreau, J. (1991). Edge city : life on the new frontier (Ciudad límite: la vida en la nueva frontera). Nueva York: Doubleday.

Gehl, J. (2014). Ciudades para la Gente. Buenos Aires: Ediciones Infinito.

Gehl, J. (2019). La humanización del espacio urbano. Barcelona: Reverté.

Global Footprint Network. (septiembre de 2021). footprintnetwork.org. Obtenido de <https://www.footprintnetwork.org/>

Gobierno de Bogotá (2021). Plan de Ordenamiento Territorial - Bogotá Reverdece. (2021). Obtenido de <https://www.sdp.gov.co/micrositios/pot/decreto-pot-bogota-2021>

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-edificacion>

Gobierno de la Ciudad de México. (2020). Plan de Desarrollo de la Ciudad de México. Obtenido de https://plazapublica.cdmx.gob.mx/uploads/decidim/attachment/file/288/PGDCDMX_completo.pdf

Gottmann, J. (1961). Megalopolis: The urbanized northeastern seaboard of the United States. New York: The Twentieth Century Fund.

Governo do Estado do Rio de Janeiro. (2018). Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana do Rio de Janeiro (PDUI/RMRJ). Obtenido de <https://www.modelarametropole.com.br/>

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.

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/>

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.

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.

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/>

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.

Municipalidad Metropolitana de Lima. (2021). Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima 2021 - 2040. Obtenido de <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/3851856/Ord.%202499-2022%20%2B%20PLANMET%202040%20%281%29.pdf?v=1668791607>

Najman, M. (2017). El nacimiento de un nuevo barrio: El caso del Conjunto Urbano Padre Mugica en la ciudad de Buenos Aires y sus impactos sobre las estructuras de oportunidades de sus habitantes. Territorios(37). doi:<https://revistas.urosario.edu.co/xml/357/35752420007/html/index.html>

Niebla, K. (19 de 02 de 2019). Puerto Madero: lujos y poder en el barrio con más visitantes que residentes. Clarin. doi:https://www.clarin.com/ciudades/30-anos-puerto-madero-lujos-poder-barrio-visitantes-residentes_0_1xnPjPu2q.html

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>

ONU - Departamento de Asuntos Económicos y Sociales. (16 de mayo de 2018). www.un.org/development/desa/es/news. Obtenido de <https://www.un.org/development/desa/es/news/population/2018-world-urbanization-prospects.html>

ONU. (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-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 INVI*, 35(100), pp. 38-61. Recuperado de <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/63370> Peremiquel Lluch, F. (2020). Hacia una regeneración urbana 2.0. Barcelona como referencia. *Revista INVI*, 35(100), 199-217. doi:10.4067/S0718-83582020000300199

Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD). (septiembre de 2023). [undp.org](https://www.undp.org/es). Recuperado el septiembre de 2023, de <https://www.undp.org/es>

RENOBO. (2025). Empresa de Renovación Urbana y Desarrollo de Bogotá. Obtenido de <http://static-186-28-253-78.static.etb.net.co/>

Rojas, E. (2002). La preservación del patrimonio histórico urbano en América Latina y el Caribe. Washington, D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo. Obtenido de <https://publications.iadb.org/es/publicacion/15257/la-preservacion-del-patrimonio-historico-urbano-en-america-latina-y-el-caribe-una>

Rolnik, R. (2019). *Urban warfare: Housing under the empire of finance*. Verso.

Stake, R. (1995). *Investigación con estudio de casos*. Madrid: Morata.

Sampieri, R., Fernández, C., & Baptista, M. d. (2010). *Metodología de la Investigación*. México D.F.: McGraw-Hill.

Santos, M. H. C. dos, & Benevides, R. (2014). Porto maravilha: Uma proposta de reinvenção do Centro do Rio pela ótica da requalificação do espaço urbano. *Eptic online: Revista Electrónica Internacional de Economía Política de las Tecnologías de la Información, Comunicación y Cultura*, 16(1), 105-119.

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. 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. Obtenido de <https://hdl.handle.net/11191/7057>

Waisman, M. (1995). *La Arquitectura Decentrada*. Bogotá: Escala.

Yory, C. M. (2004). *Ciudad y Sustentabilidad*. Bogotá: U. Piloto.