

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO**



**La Gentrificación Inclusiva a partir de la Revalorización del Espacio Público con condiciones físicas Patrimoniales y de Centralidad en los Centros Históricos Latinoamericanos. Caso: La Plazuela del Baratillo en el Rímac en la década del 2020.**

**TRABAJO DE INVESTIGACIÓN PARA OPTAR EL GRADO DE  
BACHILLER EN ARQUITECTURA**

**AUTOR**

Francesca Maria Calda Rosas

**CÓDIGO**

20152155

**ASESOR**

Graciela Del Carmen Fernandez de Cordova Gutierrez

Marta Rosa Vilela Malpartida

Lima, diciembre, 2020

## **I.- RESUMEN**

La normativa para la revalorización del espacio público en los Centros Históricos es insuficiente y desconectada de las edificaciones patrimoniales y de las vías de comunicación que conectan las centralidades. Para conseguir una ciudad donde la revalorización del espacio público genere la Gentrificación Inclusiva y no expulse a los residentes originarios del territorio, se requieren lineamientos que consideren estos espacios de recreación de manera holística e integrada, aprovechando las condiciones físicas patrimoniales que le otorgan valor a los Centros Históricos, así como sus condiciones de centralidad. La hipótesis es que la gentrificación inclusiva que no expulsa a los residentes originarios de los Centros Históricos depende de que la revalorización de los espacios de uso público integre el manejo de inmuebles de categoría Patrimonial en escala barrial y criterios de Centralidad en escala distrital. La investigación se sustenta en los supuestos teóricos de Salvador Rueda (2012), quien establece distintos parámetros para alcanzar ciudades más sostenibles: compactas y complejas, refiriéndose a la densidad edificatoria, la diversidad de usos, los porcentajes de áreas verdes y proximidad de la población a los servicios básicos. Los hallazgos indican que si hay condiciones en el entorno de la Plazuela del Baratillo en el Rímac para no expulsar a sus residentes mediante la revalorización de su espacio público. Dentro de su escala barrial, 39.9% de los inmuebles son de categoría Patrimonial y 10% son de propiedad pública, lo que imposibilita la expulsión de sus habitantes. Asimismo, en su escala distrital existen condiciones de heterogeneidad al existir dentro de un radio de 1km o 15 minutos caminables más de dos usos además del residencial. Aún así, el estado de deterioro alrededor de la Plazuela del Baratillo es tal que anula todo lo positivo que se encuentra en las condiciones de análisis.

## **II.- TEMA**

Gentrificación Inclusiva en los Centros Históricos Latino



**PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL  
PERÚ**

**FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO**

**TRABAJO INDIVIDUAL**

**Curso:** Taller de Investigación en Estudios Territoriales

**Tipo de evaluación:** Entrega final

**Nombre:** Francesca Calda

**Profesores:** Marta Vilela Malpartida | Graciela Del Carmen Fernández De Córdoba  
Gutiérrez

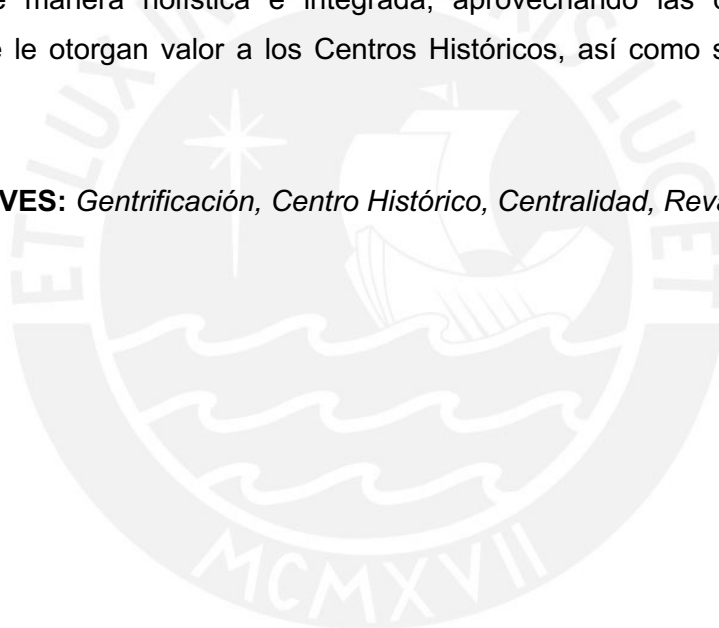
**Semestre 2020 – 02**

**TITULO:** La Gentrificación Inclusiva a partir de la Revalorización del Espacio Público con condiciones físicas Patrimoniales y de Centralidad en los Centros Históricos Latinoamericanos. Caso: La Plazuela del Baratillo en el Rímac en la década del 2020.

**TEMA:** Gentrificación Inclusiva en los Centros Históricos Latinoamericanos

**PROBLEMA:** La normativa para la revalorización del espacio público en los Centros Históricos es insuficiente y desconectada de las edificaciones patrimoniales y de las vías de comunicación que conectan las centralidades. Para conseguir una ciudad donde la revalorización del espacio público genere la Gentrificación Inclusiva y no expulse a los residentes originarios del territorio, se requieren lineamientos que consideren estos espacios de recreación de manera holística e integrada, aprovechando las condiciones físicas patrimoniales que le otorgan valor a los Centros Históricos, así como sus condiciones de centralidad.

**PALABRAS CLAVES:** *Gentrificación, Centro Histórico, Centralidad, Revalorización Urbana*



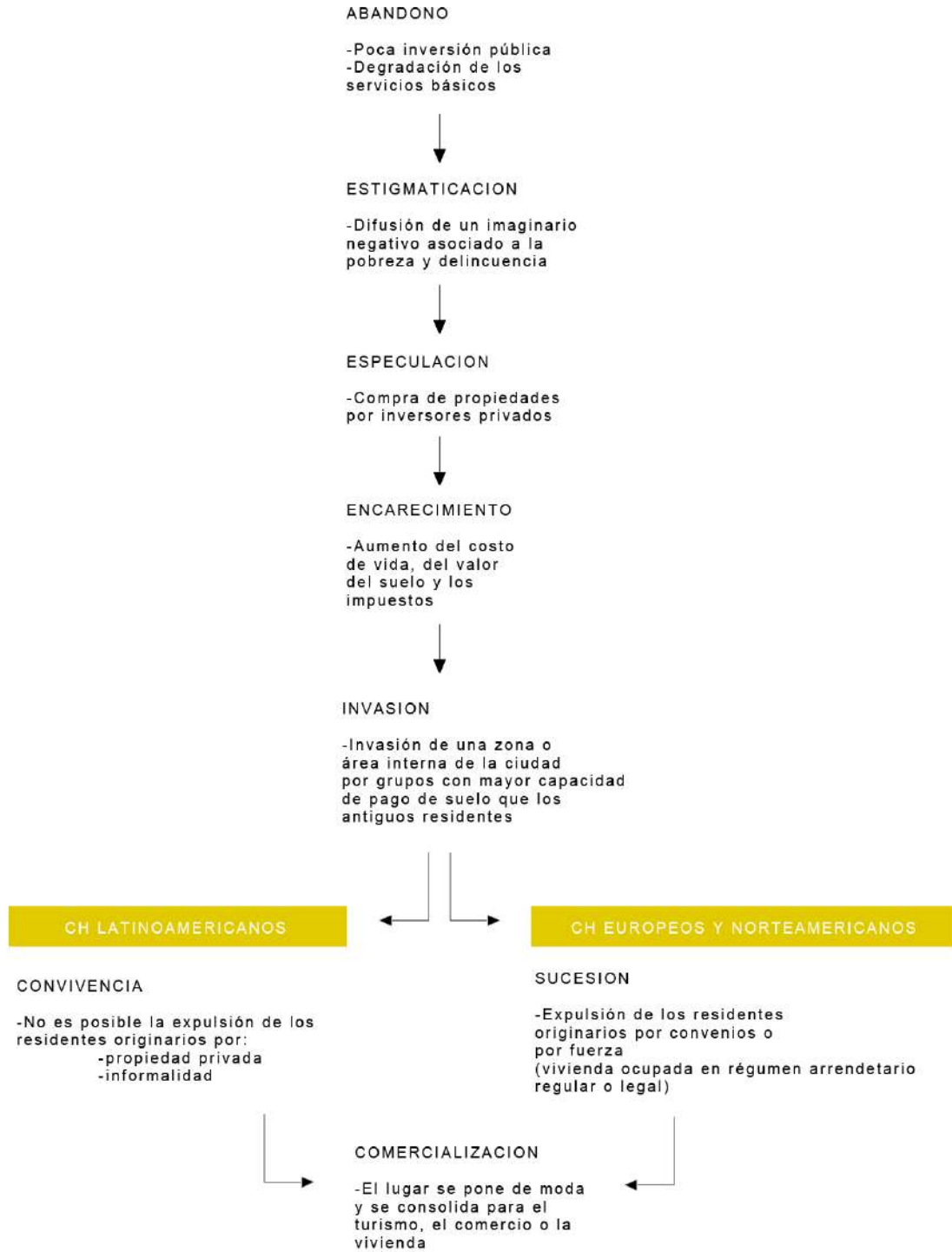
## ESTADO DE LA CUESTION

A más de 50 años del origen del concepto “gentrificación”, es importante señalar la investigación que ha suscitado el tema entre urbanistas, sociólogos, economistas y hasta geógrafos. Son muchos los estudios, informes, ensayos, entre otros, dedicados a la cuestión desde distintas áreas y enfoques. La mayoría de esta literatura se enfoca en cómo, por qué, y qué efectos sociales y económicos supone la gentrificación, donde destaca el rol del patrimonio físico y cultural.

Glass (1964) pionera en el mundo de la gentrificación, derivó este término del concepto inglés de “gentry”, refiriéndose a una clase social mixta de baja y media nobleza con plebeyos. En este sentido, define este proceso de cambio demográfico como la invasión por clases medias y altas de viejos barrios céntricos de Londres formados por casas victorianas, haciendo foco en el desplazamiento de los residentes de bajos ingresos que habían “tugurizado” esas viviendas.

Si bien la gentrificación es un proceso global, es elemental destacar que puede asumir distintas modalidades según el contexto donde se de (Sabatini et al. 2009). Mientras que en países desarrollados como Europa y USA las minorías raciales y pobres están siendo expulsadas de las áreas centrales de las ciudades por el capital inmobiliario, en América Latina la gentrificación contribuye a ciudades socialmente más integradas. Dicho de otra manera, la invasión de clases con un mayor capital económico no necesariamente supone la sucesión de aquellos menos pudientes. Por lo tanto, aunque existan similitudes, proponen que es pertinente referirse a una “Gentrificación Inclusiva” para los contextos Latinoamericanos.

EQUEMA DE GENTRIFICACION EN CENTROS HISTORICOS



**Figura 1:** Esquema de Gentrificación en Centros Históricos DESDE LA VISIÓN TRADICIONAL O LA NUEVA??  
PRECISAR  
**Fuente:** Elaboración propia

Es indispensable conocer los procesos de gentrificación en todas las ciudades capitalistas para entender mejor los procesos latinoamericanos a través de comparaciones geográficas e históricas. Lees (2008) considera que las políticas de mezcla social que conducen a una “gentrificación positiva” requieren atención crítica con respecto a su capacidad, dado que a pesar del deseo de diversidad y diferencia de las nuevas clases medias, tienden a auto-segregarse y, lejos de ser tolerantes, la gentrificación es parte de una ideología agresiva y revanchista diseñada para retomar el centro de la ciudad para las clases medias.

No obstante, Sabatini y Brain (2008) sugieren que las diferencias culturales, sociológicas y económicas en comunidades demográficamente mixtas no necesariamente producen segregación. Es evidente que existe mucho debate sobre la naturaleza negativa o positiva de la gentrificación, y por lo tanto, es necesario tener un enfoque amplio y abierto en el asunto, siempre teniendo en cuenta el contexto del caso de estudio.

Más allá de las ciudades Latinoamericanas, el enfoque particular de esta investigación son los Centros Históricos. Además de albergar monumentalidades físicas, recogen memoria colectiva, vinculando los elementos del patrimonio tangible e intangible (Roldán 2017). Así, un Centro Histórico puede definirse como el espacio físico de memoria y procesos sociales, cuya gestión no debe limitarse a la salvaguarda del patrimonio físico sino que también a mantener su vitalidad. Los espacios con mayor recurrencia del proceso de gentrificación han sido los centros de las ciudades, la mayoría de carácter histórico. Al tener un valor adicional al entorno urbano, se vuelven muy atractivos para el desarrollo inmobiliario y urbano.

De esta manera, las zonas más antiguas de las ciudades se han despoblado siguiendo el fenómeno que la ecología humana denomina cesión-sucesión (Sánchez 2008). El autor destaca la necesidad de recuperar los espacios de encuentro en centros históricos donde ejemplifica el caso de México para tener ciudades de calidad, y que estos deben ser ocupado por todos, no por un grupo dominante. Se necesita que el Centro Histórico atraiga a nuevos pobladores; en general más jóvenes, contemporáneos y cosmopolitas como los universitarios por ejemplo. Igualmente, Udurruga (2008) analiza los riesgos y desafíos de la intervención patrimonial y la importancia de la potenciación de recursos culturales auténticos en Valparaíso, Chile.

Autores como Salinas (2015) o Steel y Klaufus (2010) hacen hincapié en el papel de la inversión privada para recuperar o rescatar zonas patrimoniales con el fin de crear espacios atractivos para incentivar el turismo (Vergara-Constela, 2016). Carrión (2007) y Nelle (2009) sostienen que estas transformaciones a nivel de ciudad de puesta en valor del espacio público

y privado pueden involucrar la reapropiación empresarial de los comercios, la promoción de actividades culturales que ponen de moda determinados barrios y la museificación de espacios centrales con condiciones patrimoniales (Vergara-Constela, 2016).

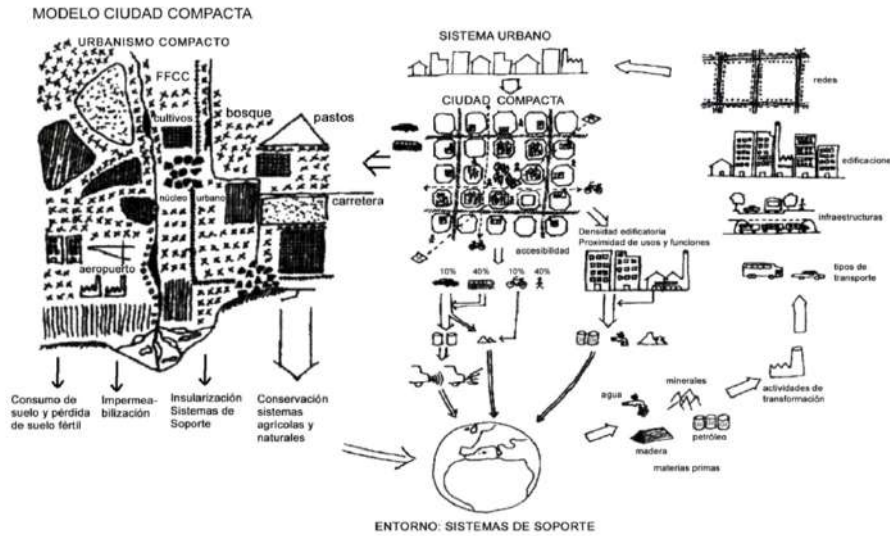
Es posible considerar al Patrimonio un agente revitalizador de los Centros Históricos. Bianca (2010) fundamenta que el éxito de las ciudades históricas en el siglo XXI depende del diálogo armónico entre conservación y desarrollo, y por lo tanto la adaptación de estructuras antiguas a nuevas funciones no debería ser un problema. Esta conservación urbana no se trata solo de salvar artefactos físicos, sino de cómo mantener vivas las tradiciones culturales en circunstancias cambiantes. No obstante, existe mucha controversia sobre cómo deberían conservarse estos. Smith (2010) investiga cómo debemos relacionar lo nuevo con lo viejo, y la respuesta depende si perturba la estética existente y los rituales valorados, o si los respeta.

Covarrubias (2008) habla sobre la naturaleza similar en la morfología urbana de las ciudades fundacionales Novo-Hispanas en América Latina, dada la misma intención de la Corona Española: su conquista administrativa y religiosa. En este sentido, es posible reconocer ciertos elementos claves en los Centros Históricos Latinoamericanos, como la distribución en damero, la Plaza Mayor vinculada a la Catedral y Edificios Públicos, y la expansión pobre no planificada. Lynch (1964) examina cómo tienen ciertos elementos que les otorgan una imagen pública común necesaria para que los individuos puedan operar con éxito en su entorno y cooperar con sus semejantes. Dentro de estos destacan los caminos, bordes, distritos, nodos y puntos de referencia o hitos urbanos. Los primero mencionados, los caminos, son los canales por los que el observador se mueve. Pueden ser calles, pasarelas, líneas de tránsito, ferrocarriles, entre otros. Para muchos, estos son los elementos predominantes en su imagen, ya que mientras los recorren se observan, ordenan y relacionan los demás elementos ambientales. En ese marco, la Plazuela del Baratillo comprendida dentro del área patrimonial del Centro Histórico de Lima forma parte de tres “caminos” o ejes que le otorgan una ubicación oportuna. El primero es un eje comercial que la conecta con dos mercados, el segundo es un eje recreacional que vincula este espacio público con otro de suma importancia para la ciudad y el tercero es de carácter tradicional religioso.

Los Centros Históricos en ciudades Latinoamericanas poseen las condiciones físico-patrimoniales que exige la revalorización de su espacio público, ¿qué medidas deben tomarse para evitar la sucesión de sus pobladores originarios? Los principios de Rueda (2012) demuestran que para lograr una ciudad sostenible las intervenciones de revalorización deben incluir los siguientes criterios de centralidad: diversidad de usos y conectividad. Higuera (2009) argumenta que la llegada de la ciudad industrial ha supuesto un incremento



significativo en la huella ecológica de las ciudades a partir de los grandes desplazamientos que ha permitido, y por lo tanto la compacidad que sugiere Rueda es indispensable para asegurar el funcionamiento a largo plazo de la ciudad moderna. De este modo, es necesario trabajar el espacio público y su entorno a distintas escalas de manera holística y como un sistema de distintas actividades: culturales, artísticas y laborales para asegurar la convivencia de distintas clases sociales y evitar su desplazamiento.



**Figura 2:** Modelos e indicadores para ciudades más sostenibles  
**Fuente:** Salvador Rueda

Es evidente que la gestión urbano-patrimonial de los funcionarios Municipales carece de Normativas Urbanas que consideren los inmuebles con potencial de intervención y el espacio público como un sistema considerando su impacto a nivel de barrio en lugar de como objetos aislados. Roldán (2020) analiza la gentrificación en el Centro Histórico de Lima (CHL) a través de los planes municipales (2011-2014) de revitalización urbana como componentes gestionarios del patrimonio cultural. De esta manera, se señala la zona de Barrios Altos como un ejemplo, que es de relevancia por ser parte del patrimonio mundial. Roldán investiga que la gentrificación que se da en este contexto no ocurre por políticas municipales sino por sus características propias. Así, critica el déficit en la falta de una gestión integrada durante el mandato de Villarán, visto que no previo crear instrumentos legales que conduzcan a una política transversal entre los distintos líderes municipales. Es lamentable cómo la normativa es solo considerada un componente dentro de un sistema de gestión en lugar de aprovecharse para lograr que se continúen y consoliden programas, proyectos y planes maestros.

Castillo (2015) llega a la conclusión de que en el contexto limeño durante el periodo de 1993-2013 la gentrificación se ha dado principalmente por la revitalización a través del reacondicionamiento del patrimonio físico existente. No obstante, si bien no se ha generado la expulsión de antiguos habitantes por parte de un nuevo sector de mayor nivel socioeconómico, si se ha visualizado un proceso de elitización del espacio que debe controlarse con las medidas necesarias para evitar la exclusión más adelante. Para ello es fundamental que se desarrollen políticas públicas para lograr el trabajo integrado del sector público y privado, evitando así toda intervención aislada que no forme parte de un mismo plan estratégico que se oriente a revitalizar el Centro Histórico de Lima para mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

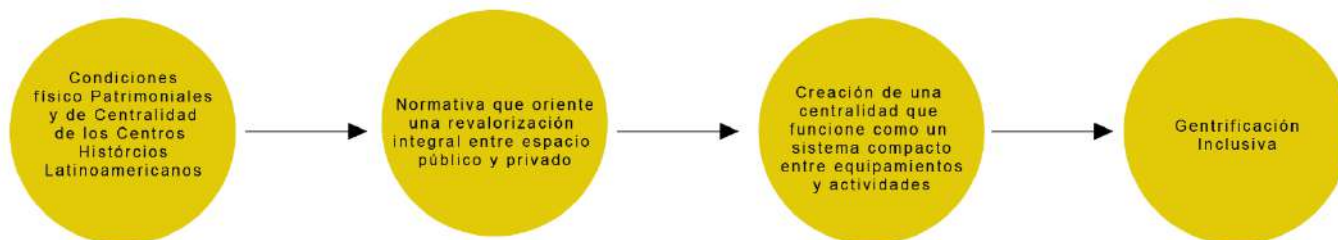
Ya hace casi 3 décadas en 1991 el Centro Histórico de Lima fue declarado “patrimonio mundial” UNESCO, exigiéndose la recuperación de su espacio público. Esta se ha ido dando de manera no integral ni exitosa a través de obras públicas y privadas. Kohn (2004) señala dos teorías con respecto a cómo tratar el espacio público: por una parte se exige la aplicación vigorosa de las normas comunitarias en forma de vigilancia policial y leyes contra la mendicidad y el merodeo. Por otra, se piensa que la vitalidad del espacio público proviene de su diversidad, heterogeneidad e incluso de su calidad disruptiva. No obstante, si bien se habla del espacio público en general, es una carencia de la mayoría de estudios hablar del que se encuentra en Centros Históricos.

Pocos autores como Delgadillo (2014) trabajan las políticas de recuperación del patrimonio urbano y de rescate del espacio público en el Centros Históricos. Critica cómo en el caso de Ciudad de México estas tienen realmente solo un fin político y de lucro detrás, al actuar únicamente en las áreas más rentables de la ciudad y estar acompañadas de muchas políticas de control social.

En este sentido, el Instituto Nacional de Cultura del Perú recoge ciertos “Documentos internacionales esenciales para la recuperación, repatriación, conservación, protección y difusión de nuestro patrimonio” (2007). Es relevante para esta investigación el siguiente: Recomendación sobre la Conservación de los Bienes Culturales que la Ejecución de Obras Públicas o Privadas Puedan Poner en Peligro (UNESCO, 1968) para lograr intervenciones coordinadas e integrales que funcionen a manera de sistema.

En síntesis, la revisión bibliográfica realizada permite identificar los aspectos teóricos y metodológicos para el problema a investigar: las condiciones físicas patrimoniales y de centralidad que contribuyen al proceso de Gentrificación Inclusiva a través de la revalorización del espacio público en los Centros Históricos Latinoamericanos. Mientras que

las condiciones físicas patrimoniales hacen referencia a edificaciones de valor patrimonial de distinta naturaleza, las condiciones de centralidad se refieren a la diversidad y usos y a la conectividad. El espacio público debe tratarse como un componente clave dentro de un sistema de ciudad que funciona de manera integrada y compacta, conformada por diversos equipamientos y actividades que fomenten la convivencia y la inclusión. Por lo tanto, su revalorización debe incluir criterios de centralidad. Como se menciona, la gentrificación está fuertemente ligada a este proceso, y en este caso se propone como un efecto positivo al no involucrar el desplazamiento. En este sentido, la gestión urbano-patrimonial y la aplicación de una normativa integral es esencial para el desarrollo continuo y efectivo de un mismo plan estratégico orientado a revitalizar el Centro Histórico de Lima y así otorgarle una mejor calidad de vida a sus habitantes.



**Figura 3:** Esquema de la nueva visión con respecto a la Gentrificación Inclusiva en Centros Históricos  
**Fuente:** Elaboración propia

### PREGUNTA DE INVESTIGACION:

1. ¿Las condiciones físicas Patrimoniales vinculadas a los criterios de Centralidad de los Centros Fundacionales influyen positivamente en los procesos de revalorización de su espacio público creando el escenario para generar la Gentrificación Inclusiva?

## MARCO DE REFERENCIA

### 1.1 Marco teórico conceptual

#### a. Gentrificación Inclusiva

Sabatini et al. (2009) propone que las formas que adopta la gentrificación en América Latina desafían su significado global en países desarrollados. Son básicamente dos las diferencias que lo llevan a optar por un nuevo nombre para este proceso: la no exclusión de residentes de condición popular y que las áreas que están siendo invadidas no son indispensablemente céntricas. A diferencia de países en Europa o Estados Unidos, donde las minorías raciales y pobres están siendo expulsadas de las áreas centrales de las ciudades por el capital inmobiliario, en América Latina la invasión de clases con un mayor capital económico no necesariamente supone la sucesión de aquellos menos pudientes. La sucesión se hace evitable por distintas razones como las características propietarias de la vivienda. A diferencia de Europa o los Estados Unidos donde la vivienda está ocupada en régimen de arrendamiento, la vivienda popular en países latinoamericanos está comúnmente ocupada ilegalmente por invasiones de tierras o a través de loteos ilegales. Así, el desplazamiento de estos propietarios informales para liberar el suelo y poder construir proyectos *gentrificadores* es casi imposible.

Otro factor que hace evitable la sucesión es la apertura cultural y sociológica a la mezcla social en el espacio que ofrecen las ciudades latinoamericanas. Sabatini y Brain (2008) sugieren que no existen obstáculos culturales, sociológicos ni económicos para disminuir la segregación socio-espacial en las ciudades latinoamericanas, y por lo tanto esta cuestión debe ocupar un lugar primordial en la política pública. Su estudio desmiente ciertos mitos, como la relación intrínseca de desigualdad social y segregación residencial en la ciudad o que a las personas no les gusta vivir cerca de los de otra condición social. Saca a la luz estas equivocadas afirmaciones a través de ciudades del Brasil de los Estados Unidos, las primeras más desiguales pero las segundas más segregadas.

En este sentido, Sabatini et al. (2009) proponen un nuevo nombre para este fenómeno: Gentrificación Inclusiva, otorgándole esta vez una connotación positiva al contribuir a la creación de ciudades socialmente más integradas. No obstante, es importante reconocer también los rasgos universales de la gentrificación: la invasión de una zona o área interna e la ciudad por grupos con mayor capacidad de pago por el suelo que los antiguos residentes, lo que se sigue de una tendencia de que el área

sea controlada por los nuevos habitantes y así signifique el incremento del valor del suelo por expectativas basadas en la especulación.

Los criterios para no expulsar deben tomar en cuenta no solo a los residentes potenciales que va a traer consigo la revalorización del Centro Histórico a partir de la participación futura de inversores, sino que también a sus habitantes actuales. Es indispensable considerar al resto de la colectividad y darles alternativas para que no sean desplazados. En el caso de las ciudades Latinoamericanas, sucede por lo general que el desplazamiento no es inmediato, pero ocurre por una problemática social y espacial que le impide a ciertos grupos su derecho a la ciudad o a la centralidad (Delgadillo, 2016). En este sentido, es necesario generar estímulos para que los habitantes originarios menos pudientes permanezcan dentro de la zona gentrificada, con el fin de mejorar su capacidad económica.

#### **b. Complejidades de los Centros Históricos Latinoamericanos**

A pesar de los Centros Históricos sean muchas veces la expresión de la multifuncionalidad en una ciudad, su uso varía considerablemente en el hemisferio norte y sur. Mientras que en el norte es altamente residencial y ha sido asistido por inversión inmobiliaria pública y privada, en el hemisferio sur (particularmente Latinoamérica) su uso es mucho más complejo e integra lo residencial y lo comercial. En este sentido, se han llevado a cabo “diversos proyectos de ‘recuperación’ o ‘rescate’ del patrimonio histórico creando espacios atractivos para el turismo y la inversión extranjera” (Salinas, 2015, p. 197).

Es indispensable comprender que los Centros Históricos no conservan solamente patrimonio monumental físico, sino que también son portadores de una memoria viva de patrimonio inmaterial y complejidades sociales. Así, es posible entender el Centro Histórico como un espacio de memorias con cierto significado intersubjetivo de los ciudadanos a un área de la ciudad (Roldán, 2017). En sintonía con esta línea, se puede considerar al Centro Histórico entonces como un *paisaje urbano*, vinculado a procesos inmateriales y no solamente a objetos patrimoniales.

Van Oers (2010) afirma que “*el concepto de [paisaje urbano histórico] ayuda a vincular los elementos del patrimonio tangible e intangible y a evaluar y comprender la ciudad o el espacio urbano como un proceso, no como un objeto*” (Traducido por Francesca

Calda, la autora). Por lo tanto, la gestión de los Centros Históricos no solo implica la protección de su monumentalidad, sino esta debe también estar ligada a preservar su vitalidad.

Carrión (2007) hace reflexiones sobre las complejidades de las Centralidades históricas en América Latina y el Caribe ya que asumen simultáneamente las funciones de centro y nodo. A través de casos de estudio de ciudades Latinoamericanas como Ciudad de México o Santiago de Chile, se analizan las estrategias de intervención del sector público y los grandes inversionistas privados en las últimas décadas. Es interesante por lo tanto la tensión estructural entre lo funcional y lo histórico, ya que surge de ello una doble riqueza. Por un lado, la concentración del patrimonio histórico le otorga un importante valor de imagen y historia que conlleva a la capitalización de las actividades vinculadas a los servicios, especulación inmobiliaria y turismo. Por otro, el hecho de ser o haber sido un centro funcional significa que la centralidad genera una alta concentración de capital físico (inmobiliario y comercial), humano (demanda), social (positivo y negativo) y simbólico (se expresa en las características propias de la centralidad), convirtiendo la centralidad en una zona muy atractiva para la inversión de capitales.

Así, el valor agregado de las Centralidades Históricas se fundamenta en el hecho que no son un bien renovable sino limitado (vertical y horizontalmente), de manera que son superiores a todas las otras áreas existentes en la totalidad de la ciudad. Este bien escaso tiene una posición privilegiada y características únicas. Estos son los principios de la especulación inmobiliaria, que da lugar al proceso de revalorización de los Centros Históricos. El patrimonio arquitectónico tiene tal nivel de deterioro que es vendido a precios muy bajos, y luego, a través de inversiones en infraestructura y rehabilitación, lo incorporan al mercado a precios mucho mayores.

No obstante, la búsqueda por obtener la mayor rentabilidad del inmueble puede tener dos efectos: *gentrificación* o *boutiquización* (Carrión 2005). Como se menciona en el punto anterior (1.1.a), la gentrificación en América Latina no supone un recambio poblacional donde la población de bajos ingresos cede su espacio a la de ingresos altos. Más bien, en la mayoría de ciudades Latinoamericanas lo que ocurre es el segundo fenómeno mencionado, la *boutiquización*, suponiendo el cambio del uso del suelo de residencial a las nuevas realidades de la centralidad: comercio, servicios, y administración pública y privada. En este sentido, vemos como muchos centros

históricos se ponen de moda con la incorporación de restaurantes, hoteles, bancos y boutiques.

En síntesis, Carrión (2007) llega a ciertas siguientes conclusiones, donde son de mayor relevancia las siguientes:

- Todas las centralidades son históricas solo que hay algunas más antiguas que otras.
- La ciudad actual es pluri-central: hay varias centralidades de un mismo tipo y también diversidad de ellas (tradicional, funcional y temática).
- Hemos pasado de la ciudad que integraba las centralidades tradicional y funcional logrando la cohesión social y local en su espacio público a una ciudad fragmentada donde la función de la centralidad no se identifica con el territorio donde se asienta.

### **c. La Ciudad como un Sistema de Centralidades**

En urbanismo, conocemos una centralidad como el grado de influencia que un asentamiento ejerce sobre su área de atracción. Por lo general, se mide estableciendo la proporción entre los bienes y servicios ofrecidos por un núcleo y los necesarios para los residentes (Grupo Aduar 2003). Toda centralidad se sustenta en su accesibilidad tanto de transporte público como privado. Así, los territorios urbanos con una alta centralidad son espacios de centro de actividades y toma de decisiones, ideales en la localización de servicios públicos.

En este sentido, Salvador Rueda (2012) propone a la ciudad como un sistema compuesto de diversas centralidades. Mejor dicho, la ciudad puede ser vista como un ecosistema, al estar definida por un medio urbanizado con ciertas condiciones determinantes naturales y culturales, y una serie de seres vivos que interactúan en ella. Así, se desarrollan distintas actividades internas urbanas a base de intercambios de materia, energía e información.

No obstante, Higuera (2009) argumenta que la ciudad incumple con dos de las condiciones determinantes de un ecosistema natural: no tiene un metabolismo de ciclo cerrado (o circular), ni una fuente de energía inagotable (como el Sol), que garantice su sostenibilidad. El desarrollo de la ciudad moderna industrial ha permitido grandes desplazamientos horizontales para transportar recursos esenciales como agua, alimentos, electricidad y combustibles y así poder explotar otros ecosistemas lejanos.

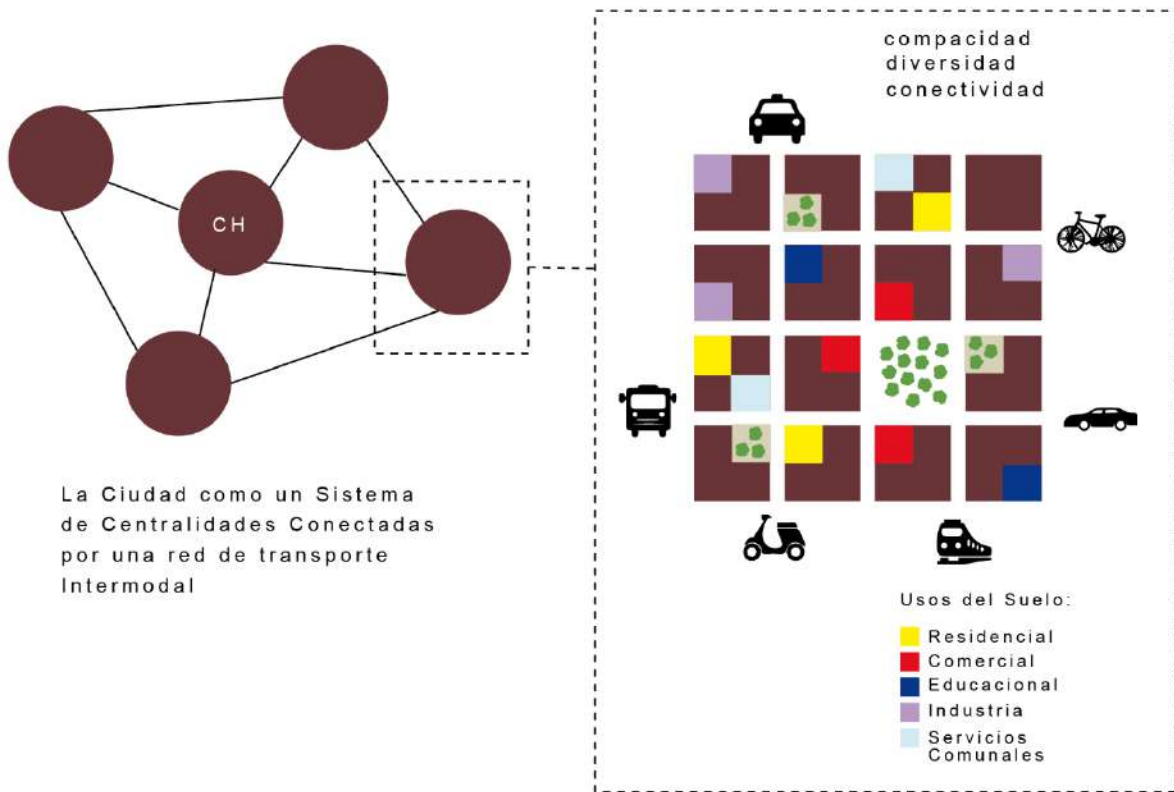
Esto a generado grandes desequilibrios territoriales. Mientras que antes los sistemas agrarios aseguraban la sostenibilidad local de los asentamientos, la llegada de la Revolución Industrial supuso un cambio radical de escala a nivel territorial, incrementando significativamente la huella ecológica de las ciudades.

De esta manera, Rueda (2009) identifica dos principios esenciales para llegar a alcanzar ciudades más sostenibles y habitables a largo plazo: Compacidad y la Complejidad. El primero hace referencia a la realidad física del territorio y por lo tanto comprende la relación entre la densidad edificatorio, la zonificación de usos y el porcentaje de áreas verdes. La compacidad define la distancia entre los usos y funciones urbanas, acompañado por el modelo de movilidad y espacio público. Por otra parte, la complejidad se refiere a la organización urbana ligada a la mixticidad de usos y funciones en cierto territorio. Considera los vínculos que se establecen entre las actividades económicas, asociaciones, equipamientos e instituciones en la ciudad. Como su nombre lo revela, la Complejidad es contradictoria, y es la mezcla del orden y el desorden lo que le da diversidad a las ciudades. Así, es posible considerar a la ciudad como un conjunto de centralidades complejas y compactas.

Rueda establece ciertas pautas específicas para conseguir ciudades más sostenibles:

- Aumentar la diversidad y mixticidad de usos y funciones urbanas
- Incorporar espacio público que fomente la interacción entre ciudadanos
- Conseguir una mayor densidad edificatoria
- Proximidad de usos y funciones para así limitar el uso de transporte vehicular
- Crear infraestructura de transporte público para conectar las distintas centralidades
- Conservación de sistemas agrícolas y naturales





**Figura 4:** La Ciudad como un Sistema de Centralidades  
**Fuente:** Elaboración propia

#### d. Revalorización del Espacio Público en Centros Históricos

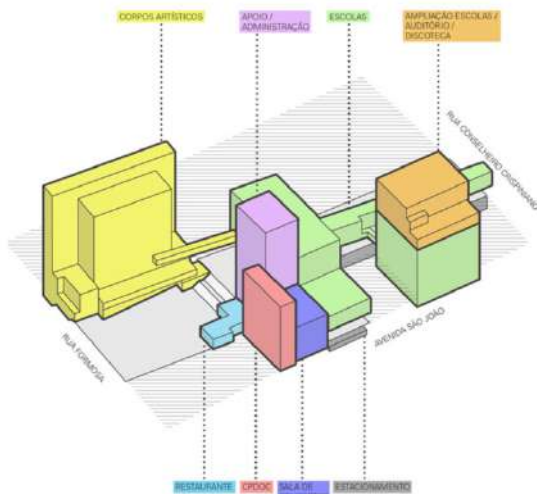
Como se ha mencionado, el espacio público es fundamental para el desarrollo sostenible de las ciudades ya que es responsable del intercambio de materia, energía e información entre sus componentes y el contexto medioambiental. Las funciones del espacio público son por lo tanto sociales, al considerar espacios destinados a la recreación; urbanísticas y paisajísticas, ya que ayudan a comprender la organización de la ciudad; y ecológicas, al actuar la vegetación como reguladora del microclima urbano. Por lo tanto, la gestión del espacio público debe asegurar: derecho a la ciudad, bienestar colectivo, sostenibilidad ambiental, protección y progresividad del espacio público, construcción de la ciudadanía y participación ciudadana. En la última década, el espacio público y el patrimonio urbano han tenido gran influencia en las políticas públicas de muchas ciudades latinoamericanas.

Nuestra concepción del espacio público no debe limitarse al conjunto de plazas, alamedas, parques y otros espacios abiertos de carácter recreativo. Es evidente que tanto el conjunto del sistema viario, como otras áreas de la ciudad de acceso libre como bibliotecas o centros comunitarios también forman parte de este grupo. En este sentido, es necesario que las políticas de revalorización del espacio público tengan

un enfoque integral, ya que más allá de la restauración del objeto arquitectónico en sí, de trata de la puesta en valor de una escala barrial.

Según La Real Academia Española, revalorizar significa devolver a algo el valor o estimación que había perdido, en este caso el valor patrimonial. Esta acción se puede llevar a cabo por medio de estrategias de regeneración urbana. La regeneración urbana se asume como proceso dinámico, que implica acciones de rehabilitación, remodelación, renovación, mejoramiento, entre otros. Regenerar es generar de nuevo y así sus acciones no tienen un fin inmediato, sino que señalan la puesta en marcha de un proceso. Este proceso abarca variables no solo físico ambientales, sino también lo económico y lo social.

El proyecto de rehabilitación de la Plaza de las Artes en Sao Paulo, Brasil (2012) destaca por su enfoque holístico. Se pone en valor una plaza situada en el centro histórico de Sao Paulo, en un espacio urbano comprimido por construcciones existentes deterioradas a causa de factores socio-políticos como la subutilización o abandono. La plaza se recupera a través de la puesta en valor del equipamiento urbano público vinculado a ella. Se implementan usos culturales artísticos en edificios existentes históricos rehabilitados. El proyecto de escala metropolitana busca rehabilitar el área central de la ciudad a través de la enseñanza de las artes musicales y corporales. El nuevo conjunto integra las sedes de la Orquesta Sinfónica, del Ballet de la ciudad, las escuelas municipales de música y danza, restaurantes, estacionamientos subterráneos, áreas de convivencia, entre otros usos. Así, los edificios conforman una nueva centralidad artística en el centro histórico de la ciudad que no solo atrae a gente del barrio por su carácter público, pero a una escala a nivel de ciudad, creando vida al exterior y una mejor habitabilidad.



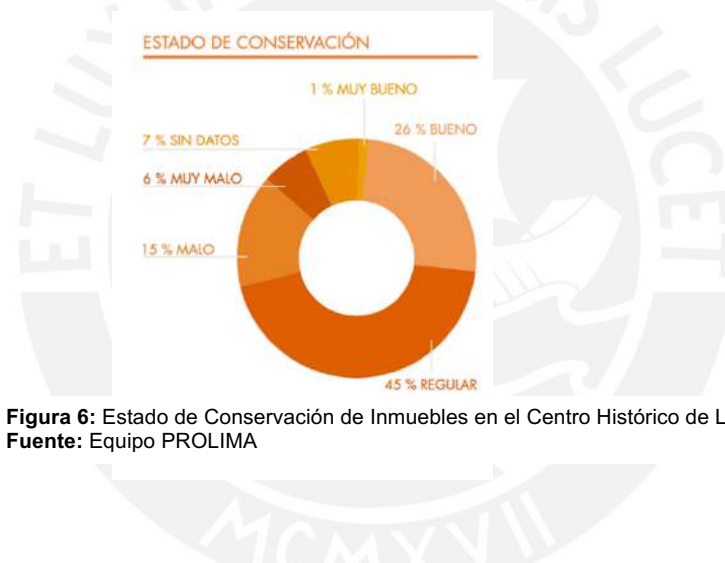
La integración de usos genera que el conjunto funciona como un sistema que se retroalimenta entre sus distintas partes y el contexto medioambiental

**Figura 5:** Esquema de usos en la Plaza de las Artes en Sao Paulo  
**Fuente:** Archdaily Perú

## 1.2 Marco Normativo

El marco normativo corresponde a la investigación que involucra leyes, normas y recomendaciones del Estado Peruano, que refieren a la intervención del Patrimonio histórico en el Centro Histórico de Lima. Rueda (2012) señala que lo más importante es saber identificar las limitaciones que se imponen en el comportamiento potencial de los elementos relacionados en un sistema. Se critica la ausencia de un enfoque holístico que considere al Centro Histórico como un sistema de espacio público, equipamiento, servicios e infraestructura patrimonial. Las normativas actuales se rigen a nivel de pieza arquitectónica y son de carácter muy proteccionista y conservador.

En primer lugar, está claro que la mayoría del Patrimonio en el Centro Histórico de Lima se encuentra en estado deplorable.



**Figura 6:** Estado de Conservación de Inmuebles en el Centro Histórico de Lima  
**Fuente:** Equipo PROLIMA

En este sentido, la Ley 29415 (Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con fines de Renovación Urbana y su Reglamento, 2010) vuelve de ubicación legal el Saneamiento legal y físico de predios tugurizados. Los tugurios pueden definirse como espacios urbanos “que van desde los barrios antiguos deteriorados hasta los asentamientos informales” (Mac Donald, 2004). Así, en el caso de Lima los primeros tugurios se localizaron en las zonas céntricas de las ciudades y los siguientes en su periferia (CEPAL, 2007).

Con el fin de sanear la ciudad de tugurios, se busca incentivar la inversión privada en acciones de Renovación Urbana. En el Art. 2º, se indican los objetivos que deben tener los inversionistas privados:

- La prevención y el control del deterioro urbano
- La recuperación y revitalización de las áreas urbanas deterioradas
- La recuperación y protección de los centros históricos

- La rehabilitación de predios en situación de alto riesgo por razones de seguridad física
- La eliminación de tugurios, (aprobación de la Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con fines de Renovación Urbana, 2009 y su Reglamento, 2010
- La sustitución de los actuales patrones de asentamiento en bajas densidades, tanto en áreas de tratamiento para renovación urbana como en las áreas de expansión urbana.

Es evidente que la renovación urbana es particular cuando se da en un Centro Histórico ya que se cuenta con bienes e inmuebles culturales de valor patrimonial. Por lo tanto, el Capítulo 1 del Artículo 11 de la Norma A.140 establece que: “las acciones e intervenciones destinadas a mejorar las áreas urbanas, cuya situación ha alcanzado un nivel de deterioro tal, que hace necesaria su adecuación a nuevos requerimientos, para la eficiencia funcional de la ciudad, que respete en primer orden la estructura urbano-arquitectónica y el carácter de la misma, así como las relaciones sociales, culturales y naturales que ella genera”.

#### **a. Gestión Urbano Patrimonial en los Centros Históricos:**

UNESCO considera al Centro Histórico de Lima Patrimonio Mundial (1991), por valores de: Excepcionalidad Integridad y Autenticidad.

En este sentido, la Norma A.140 de Bienes Culturales Inmuebles define en su capítulo 1 de Aspectos Generales distintas escalas patrimoniales a las que se le aplican distintos criterios de intervención relevantes al valor del inmueble. Estas escalas son:

1. Monumento
2. Inmuebles de valor monumental: Son aquellos inmuebles que sin haber sido declarados monumentos revisten valor arquitectónico o histórico declarados expresamente por el Instituto Nacional de Cultura.
3. Inmuebles de valor de entorno: Son aquellos inmuebles que carecen de valor monumental u obra nueva.



**Figura 7:** Delimitaciones Vigentes del Centro Histórico de Lima  
**Fuente:** Elaboración propia en base a esquema de Equipo PROLIMA

Es evidente que El Reglamento Único de Administración del Centro Histórico de Lima (2019) establece lineamientos muy puntuales y muchas veces muy rígidos. Más allá de la altura permitida de la edificación o las dimensiones de los retiros, se exige un Código de Ornato del CHL (Artículo 47°), refiriéndose a regulaciones en acabados, colores y texturas en las fachadas o las pautas para el tratamiento de fachadas. Asimismo, el Artículo 87° define a detalle las características de la simbología para la identificación de monumentos:



**Figura 8:** Diagrama extraído del Reglamento Único de Administración del Centro Histórico de Lima (2019)  
**Fuente:** Equipo PROLIMA

Sin embargo, más adelante en el Reglamento Único de Administración del Centro Histórico de Lima (2019) hay un cambio de escala con un enfoque más pertinente sus necesidades actuales. Los procesos de revalorización involucran ahora sí algunos criterios de centralidad, como la puesta en valor de los espacios públicos, el reciclaje de edificios y la recuperación de edificios patrimoniales con un enfoque más programático que puramente estético. Por ejemplo, Artículo 452° habla de la obligatoriedad de la recuperación de las centralidades locales en el CHL y con ello su capacidad como centros atractivos de viajes, articulándose de esta manera también a los itinerarios peatonales. Para ello, el Artículo 453° establece los lineamientos necesarios, incluyendo la ampliación de veredas y espacios de estancia, la procuración de la máxima conectividad con los diversos modos de desplazamiento, a pie, en bicicleta, paradas o estaciones del transporte público, la destinación de un área de estacionamiento de bicicletas, la restricción del desplazamiento vehicular particular para priorizar métodos de transporte más sostenibles, entre otros.

Por otra parte, el Artículo 454° va específicamente a los lineamientos para las intervenciones de recuperación de espacios públicos, considerando la peatonalización de vías, la incorporación de retiros y el cumplimiento del código del ornato de este reglamento.

Aún así, es evidente que si bien estos lineamientos empiezan a considerar ciertos criterios de centralidad, lo hacen de manera desconectada e insuficiente. Son tan solo primeras aproximaciones que se desplazan de manera muy breve. En este sentido, se habla de las regulaciones para el espacio público independientemente del tratamiento de las edificaciones patrimoniales, y así tampoco se incluyen conjuntamente el diseño de las vías de comunicación.

Hace falta un enfoque más integral para la recuperación exitosa del Centro Histórico de Lima. Las áreas comprendidas dentro del sector definido como Patrimonio Mundial por la UNESCO se encuentran en una precariedad física absoluta, la que conlleva a conflictos sociales. En este sentido, la ley N° 30764 declara de necesidad pública el fortalecimiento del eje monumental turístico cultural del Rímac, así como la expropiación de inmuebles para mejorar la calidad habitacional a través del programa de destugurización.

### 1.3 Marco de Proceso Histórico

#### a. La Fundación de las Ciudades Novo-Hispanas en Latinoamérica

Toda ciudad fundacional novo-hispana se funda con intenciones particulares de la corona española: ser centros administrativos, religiosos, de evangelización y misiones, centros mineros y de producción agropecuaria, ciudades de avanzada, presidios, haciendas y ciudades tanto portuarias como defensivas (Covarrubias, 2008).

Es posible reconocer ideas urbanísticas europeas propias del siglo XVI en los Centros Históricos latinoamericanos, como la búsqueda de una mejor habitabilidad, la satisfacción de necesidades y la apreciación de la belleza. En todo caso, se impuso la trama de damero renacentista a la preexistente prehispánica local. Este esquema corresponde a una retícula que se establece alrededor de la Plaza Mayor, diseñada para funciones políticas, económicas y sociales. Las Leyes de Indias establecían lo siguiente:

*que siempre se lleve hecha la planta del lugar que se ha de fundar. Respecto al trazado, la planta se dividirá por plazas, calles y solares a cordel y regla comenzando desde la Plaza Mayor y sacando desde ellas las calles a las puertas y caminos principales y dejando amplio compás abierto aunque la población vaya en gran crecimiento, se pueda proseguir y dilatar en la misma forma. (Covarrubias, 2008).*

Es evidente que esta ciudad no se planificó para todos. La población indígena se asentó fuera de la traza, produciendo barrios irregulares que se expandían de manera no planificada, herencia que perdura en las ciudades latinoamericanas hasta el día de hoy.

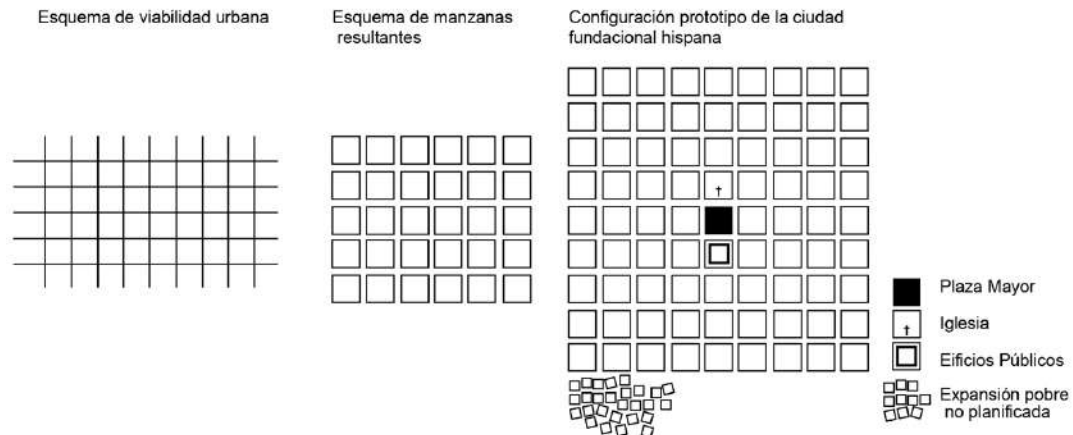
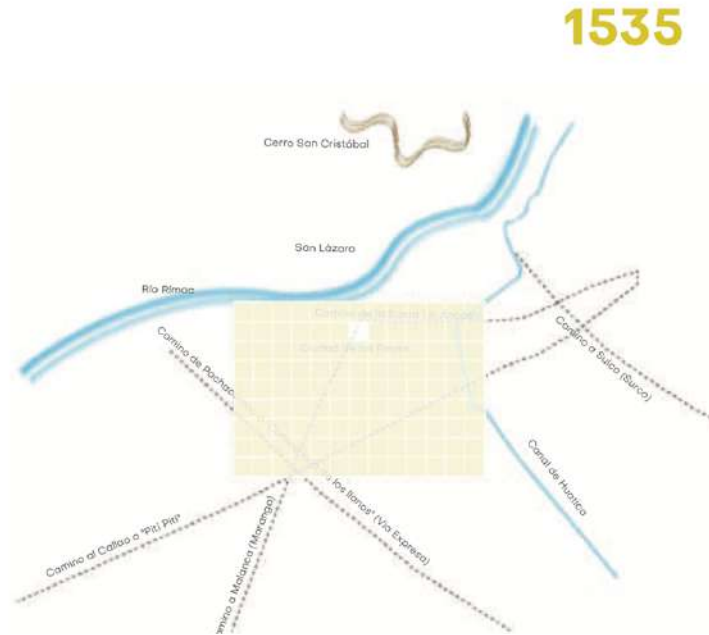


Figura 9: Esquemas del Origen del trazado de las ciudades virreinales latinoamericanas

**b. La Creación del Centro Histórico de Lima: la principal ciudad fundacional**



**Figura 10:** Composición Urbana de Lima en 1535

**Fuente:** Elaboración propia en base a esquema del Diagnóstico del CHL elaborado por PROLIMA

- Francisco Pizarro funda la ciudad de Lima con la trama urbana de un damero en 1535, a la vera del río Rímac.



**Figura 11:** Composición Urbana de Lima en durante los siglos XVI-XVII

**Fuente:** Elaboración propia en base a esquema del Diagnóstico del CHL elaborado por PROLIMA

- Con la primera expansión de la ciudad se crearon los dos barrios ajenos a Damero: San Lázaro y el Cercado. San Lázaro, lo que fue el Rímac en sus inicios, empezó siendo una reducción de indios. Más tarde se articularon ambas márgenes del río. Lima y el Rímac con la construcción del "Puente de Piedra" en 1610.





**Figura 12:** Composición Urbana de Lima en 1685

**Fuente:** Elaboración propia en base a esquema del Diagnóstico del CHL elaborado por PROLIMA

- En 1684 se construyeron las murallas de Lima, para proteger la ciudad de posibles ataques de invasores y piratas dada su prosperidad comercial, política y urbana. El barrio de San Lázaro quedó fuera de la muralla. En el año 1746 Lima sufrió un fuerte sismo que destruyó su mayor parte. Las autoridades virreinales aprovecharon el suceso para remodelar la ciudad, proyectando una Lima ordenada, limpia y planificada.



**Figura 13:** Composición Urbana de Lima en 1870

**Fuente:** Elaboración propia en base a esquema del Diagnóstico del CHL elaborado por PROLIMA

- Es después del gran sismo de 1746 que el Rímac adquiere la imagen que ha llegado hasta nuestros días. La mayoría de la obra urbana del virrey Amat en su intento por embellecer la ciudad se concentró en el Rímac.

**c. El Abandono de los Centros Históricos**

Carrión (2007) propone que la evolución de las ciudades supone la matanza de su padre (el Centro Histórico) para llegar a asumir su condición urbana. Esta teoría tan interesante de carácter psicoanalítica freudiana argumenta de que en algún momento la población le dio las espaldas a sus orígenes fundacionales, construyendo una serie de barreras hacia sus Centros Históricos originales.

Este proceso se inicia cuando las ciudades buscan expandirse horizontalmente siguiendo las pautas de modernización y un supuesto progreso con los lineamientos Americanos tan aclamados de Ciudad Jardín de Howard (1902). Así, los Centros Históricos fueron perdiendo su función de centralidad y entraron en decadencia por disfuncionalidad, deterioro físico y recambio poblacional. No solo los pobladores de mayores ingresos abandonan el lugar, sino que también las viviendas se densifican y tugurizan para poder alcanzar a través de la densificación el pago de las rentas territoriales altas.

**d. La Gentrificación Inclusiva en los Centros Históricos Latinoamericanos, espacios Patrimoniales con criterios de Centralidad**

El aporte de la investigación yace en la integración de los conceptos de Gentrificación y Centralidad. Se plantea que los criterios de centralidad son indispensables en los procesos de revalorización del espacio público de los Centros Históricos Latinoamericanos para contrarrestar sus efectos negativos, como el desplazamiento de los residentes originarios dado el incremento del valor del suelo que la gentrificación implica.

## ESTUDIO DE CASO

### El Centro Histórico de Lima: *La Plazuela del Baratillo en el Rímac*

La investigación plantea como tema central la gentrificación inclusiva en los Centros Históricos Latinoamericanos a partir de la revalorización de su espacio público. De esta manera, resulta pertinente comprender la problemática planteada a través del estudio del Centro Histórico de Lima, principal ciudad fundacional en tiempos virreinales. Se utiliza la Plazuela del Baratillo en el Rímac como ejemplo de espacio público, dadas sus características patrimoniales y de centralidad.

El Centro Histórico de Lima está constituido principalmente por los distritos de Lima y el Rímac, así como por partes de los distritos de Breña, El Agustino, La Victoria y San Martín de Porres. Si bien en un inicio el Centro Histórico fue el centro económico, político, social y cultural, hoy en día se encuentra en gran medida tugurizado y precario a nivel de vivienda, carente en servicios básicos y vulnerable tanto por sus edificaciones como por su inseguridad ciudadana que genera.



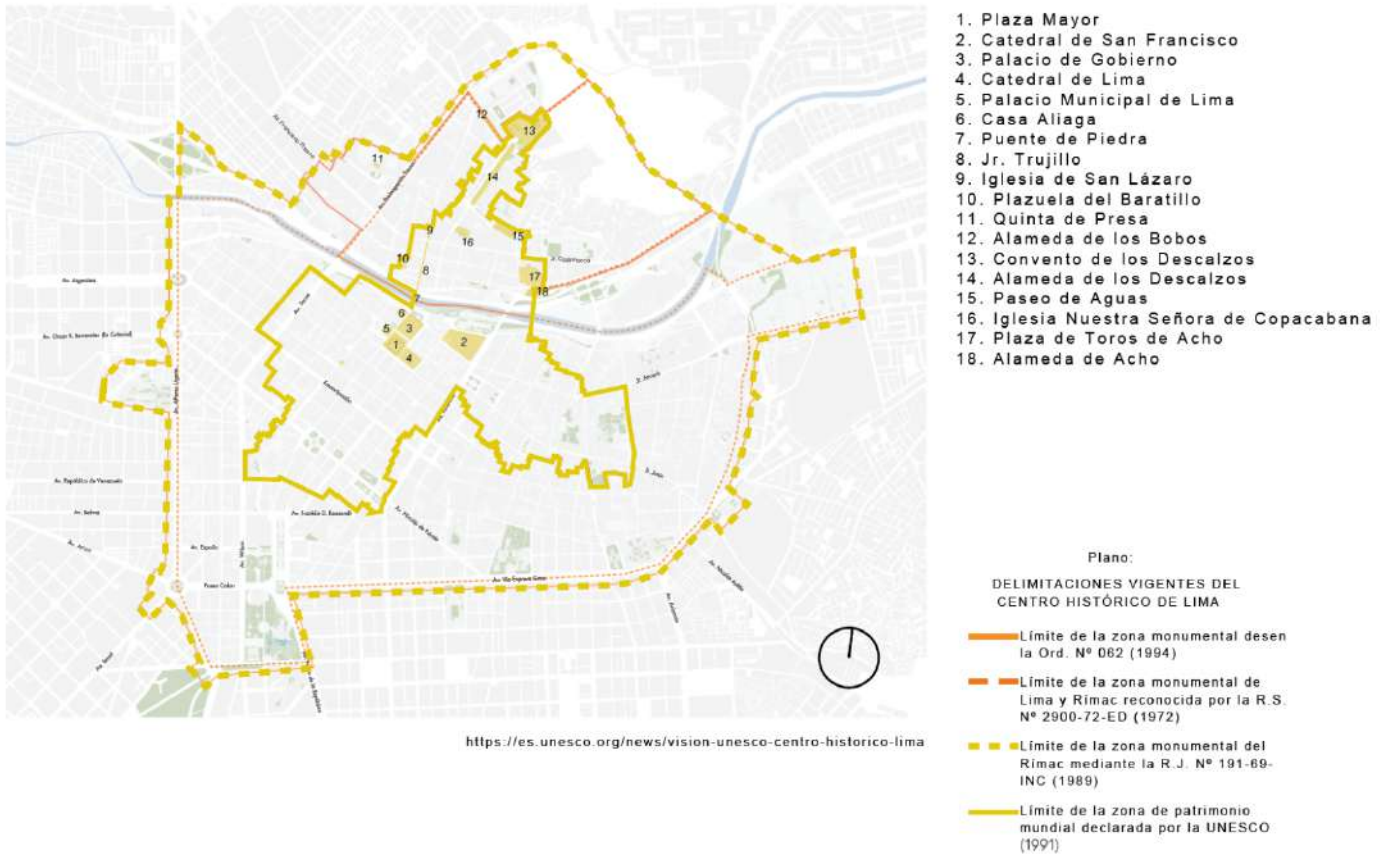
**Figura 14:** Configuración distrital del Centro Histórico de Lima  
**Fuente:** Elaboración propia en base a Google Earth

No obstante, el Centro Histórico de Lima es muy rico en historia y cultura al contar con:

- 649 inmuebles declarados como Monumento Histórico (7.5% de los inmuebles del CHL)
- 1278 inmuebles de Valor Monumental (19.5% de los inmuebles del CHL)
- 6641 inmuebles de Valor de Entorno

(Diagóstico del CHL, Elaboración ProLima 2018)

### Arquitectura Patrimonial en el Centro Histórico de Lima

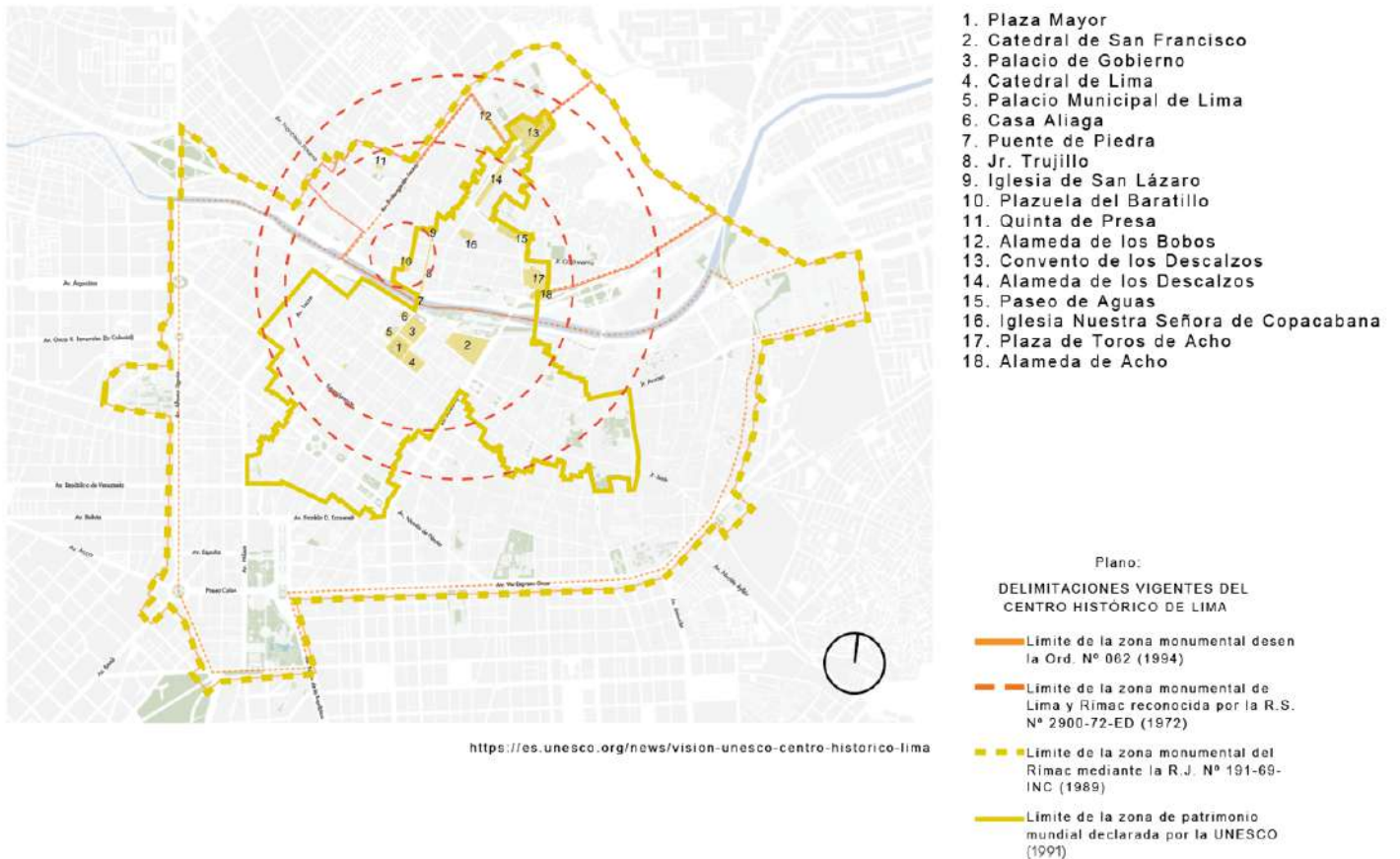


**Figura 15:** Arquitectura Patrimonial en el Centro Histórico de Lima  
**Fuente:** Elaboración propia en base a esquema de Equipo PROLIMA

El distrito del Rímac destaca por albergar el 40% del patrimonio histórico de Lima (El Comercio, 2015). No obstante, este se encuentra en mal estado y desaprovechado ya que no ha sido puesto en valor a través de dinámicas comerciales o turísticas que fomenten la inversión en el distrito. En este sentido, la Plazuela del Baratillo es definitivamente un punto estratégico para revalorizar el resto del Centro Histórico, ya que no solo cuenta con una ubicación estratégica dentro de la ciudad, pero también está vinculada a cierto equipamiento con un enorme potencial patrimonial arquitectónico. Este se puede medir a partir de distintos radios de influencia a distintas escalas:

1. Radio de influencia a escala Barrial: edificios del entorno (equipamiento vinculado)
2. Radio de influencia a escala Distrital: configura un eje comercial y otro recreativo, conexión con bellas artes, buena conectividad con CHL a nivel peatonal
3. Radio de influencia a escala Metropolitana: desconexión con el CHL por barreras físicas a nivel vehicular (vía Evitamiento)

Arquitectura Patrimonial en el Centro Histórico de Lima



**Figura 16:** Arquitectura Patrimonial a distintos radios de influencia en torno a la Plazuela del Baratillo en el Centro Histórico de Lima  
**Fuente:** Elaboración propia en base a esquema de Equipo PROLIMA

### Potencial de La Plazuela del Baratillo:



- A) Una Plaza con memoria: La Plazuela del Baratillo
- B) Una Plaza con Equipamiento:
  - 1. Antigua Fábrica Maderera
  - 2. Casona del Marqués de Montesclaros
  - 3. Mercado del Baratillo
- C) Una Plaza que Configura un Eje Comercial:  
Mercado del Limoncillo
- D) Una Plaza que Configura un Eje Recreativo:  
Plaza de Armas

**Figura 17:** Equipamiento y espacio público vinculados a la Plazuela del Baratillo  
**Fuente:** Elaboración propia con base de Google Earth

## 1. Una Plaza con Memoria

Los orígenes de la Plazuela del Baratillo se remontan a 1554, fue un lugar donde se reunían los esclavos para celebrar la “Fiesta del Baratillo”. Este ambiente urbano de planta cuadrangular es no de los espacios urbanos más antiguos y tradicionales de Lima. Está conformado por la plazuela y las calles que la circundan, y es delimitado por edificaciones de diversa altura, donde destaca la casa con mirador que perteneció al Marqués de Montesclaros y el mercado El Baratillo. Desde el siglo XVI, se reunían aquí los negros esclavos para vender artículos a bajo precio o “baratillo”, originando su nombre.



**Figura 18:** La Plazuela del Baratillo en 1924 y Hoy  
**Fuente:** Lima Ignota Blogspot

## 2. Una Plaza con Equipamiento

1. Antigua Fábrica Maderera a la vera del río Rímac
  - Monumento Valor Entorno
  - Versatilidad del inmueble industrial
  - Conexión visual con el río Rímac y el centro histórico



2. Casona del Marqués de Montesclaros
  - Monumento Valor Patrimonio
  - Inmueble residencial
  - Conexión directa con la Plazuela del Baratillo
  - Presencia de mirador en azotea



3. Mercado del Baratillo
  - Monumento Valor Patrimonio
  - Inmueble Comercial
  - Conexión directa con la Plazuela del Baratillo



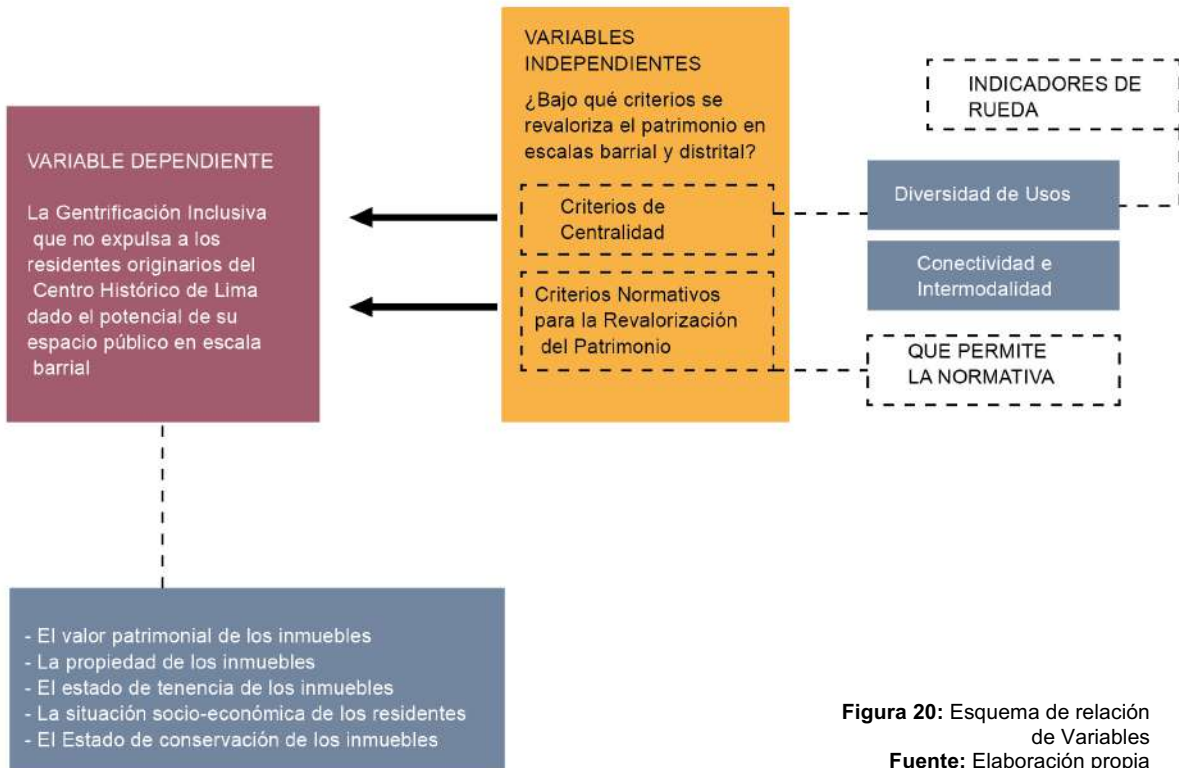
**Figura 19:** Equipamiento vinculado a la Plazuela del Baratillo  
**Fuente:** Elaboración propia con base de Google Earth



**HIPOTESIS**

La gentrificación inclusiva que no expulsa a los residentes originarios de los Centros Históricos depende de que la revalorización de los espacios de uso público integre el manejo de inmuebles de categoría Patrimonial en escala barrial y criterios de Centralidad en escala distrital.

**VARIABLES**



**Figura 20:** Esquema de relación de Variables  
 Fuente: Elaboración propia

**Variable Dependiente: La Gentrificación Inclusiva que no expulsa a los residentes originarios del Centro Histórico de Lima dado el potencial de su espacio público en escala barrial.**

- Inmuebles de distintas categorías patrimoniales vinculados al espacio público
- La propiedad de los inmuebles en la escala Barrial (qué porcentaje de inmuebles son de la beneficencia, de privados, del estado, etc)
- Condición de tenencia de los inmuebles en la escala Barrial (propiedad particular o alquilada)
- Estrato socio-económico de la población en la escala Barrial
- Estado de conservación de los inmuebles en escala Barrial

**Variable Independiente: Los criterios de revalorización del espacio público de los Centros Históricos en escalas barrial y distrital.**

- **Condiciones de Centralidad en escala distrital**

- Usos del suelo y actividades
  - ¿Coinciden los usos con la zonificación del lugar?
  - Carácter de los usos: ¿son de gran embargadura de actividad industrial? ¿Mediana o micro?
- Diversidad de usos:
  - Evaluar la diversidad de usos según los Parámetros de Rueda (¿son diversos? Según rueda si hay 2 usos o más a parte de la vivienda si hay diversidad)
  - Cómo hacer que exista diversidad:
    - Posibilidad de generar una red de usos mixtos (comercio, industria, educación) en los inmuebles seleccionados vinculados a la plaza dada su diversa naturaleza
  - Presencia de ejes tradicionales multifuncionales vinculados al Espacio Público
- Conectividad fluida:
  - Continuidad
    - El río Rímac y la vía Evitamiento como barreras urbanas
      - Qué significa tener buena conexión peatonal con el resto del Centro Histórico
      - Qué significa tener pobre conexión vehicular con el resto del Centro Histórico
  - Intermodalidad
    - Distancia a paraderos o a otros modos de transporte

- **Criterios Normativos para la Revalorización del Patrimonio**

- Posibilidades de cambio de uso de los inmuebles patrimoniales (eg: que la antigua fábrica maderera funcione como un taller de artesanos)
- Qué permite la normativa como acción para la actividad productiva (buena, mala o no suficiente)

## **OBJETIVOS**

### **Objetivo General:**

Evidenciar las condiciones físicas de categoría Patrimonial como inmuebles de valor histórico en el entorno barrial de la Plazuela del Baratillo, y los criterios de Centralidad como diversidad de usos en su entorno distrital y conectividad con en el Centro Histórico de Lima, para que los procesos de revalorización del espacio público no fomenten el desplazamiento territorial de sus residentes originarios.

### **Objetivos Específicos (del análisis):**

- Calcular el número de habitantes en los inmuebles de propiedad pública en la escala Barrial en el entorno de la Plazuela del Baratillo para medir la probabilidad de desplazamiento de sus habitantes originarios.
- Identificar los inmuebles de valor patrimonial con posibilidad de intervención en el entorno barrial de la Plazuela del Baratillo.
- Identificar la composición Urbana en el entorno distrital de la Plazuela del Baratillo considerando sus usos del suelo, actividades y conectividad.
- Evaluar la diversidad de usos en el entorno distrital de la Plazuela del Baratillo con los indicadores de Rueda, así como su conectividad con el resto del Centro Histórico de Lima a nivel peatonal y vehicular.
- Establecer si es que la Plazuela del Baratillo en el Rímac cuenta con las condiciones necesarias para que la revalorización de su espacio público retenga a sus pobladores de bajos ingresos.
- Analizar los criterios normativos hacia la intervención de inmuebles de valor Monumental y entorno para identificar las debilidades que impiden que el Patrimonio se revalore con condiciones de centralidad para evitar la gentrificación que excluye a los residentes originarios de los Centros Históricos Latinoamericanos.

|                    | <b>Variables</b>   | <b>Objetivos Específicos</b>  | <b>Criterio</b>             | <b>Metodología</b>  | <b>Parámetros para la revalorización del Espacio Público sin expulsión</b>  |
|--------------------|--|---|-----------------------------|---|---|
| <b>Dependiente</b> | La Gentrificación Inclusiva que no expulsa a los residentes originarios del Centro Histórico de Lima dado el potencial de su espacio público en escala barrial | Calcular el número de habitantes por vivienda según tipología en la escala Barrial en el entorno de la Plazuela del Baratillo | Número de Habitantes        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Establecer distintas tipologías de vivienda según las características observadas por Google Earth</li> <li>• Calcular el número de habitantes por vivienda a partir de información proporcionada por el último Censo.</li> </ul>   |   |
|                    |  | Identificar la propiedad de los inmuebles en la escala Barrial en el entorno de la Plazuela del Baratillo                     | Propiedad                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Identificar los inmuebles de la Beneficencia, del Estado y de privados a partir de información proporcionada por el Diagnóstico del CHL elaborado por Pro Lima (MML)</li> <li>• Calcular el número de personas que habita por vivienda de propiedad pública, para sacar la relación porcentual con todos los inmuebles en la escala Barrial.</li> </ul>                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Propiedad pública= no expulsión</li> </ul>   |
|                    |  | Identificar la condición de Tenencia de las viviendas en la escala Barrial en el entorno de la Plazuela del Baratillo         | Condición de tenencia       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Averiguar que porcentaje de las viviendas en el distrito del Rímac son alquiladas y propias a partir de información proporcionada por el censo de vivienda 2017</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Porcentaje del distrito de alquiler llevado a barrio, dejar en claro que es una aproximación en base al porcentaje del distrito</li> </ul> |
|                    |  | Identificar el estrato socio-económico por manzana en la escala Barrial en el entorno de la Plazuela del Baratillo            | Estrato socio-económico     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Averiguar el estrato socio-económico por manzana en una escala Barrial en el entorno de la Plazuela del Baratillo a partir de a partir de información proporcionada por el Empadronamiento Distrital de Población y Vivienda (2013) credo por la INEI para estimar la posibilidad de expulsión de los habitantes originarios del Rímac una vez que incremente el valor del suelo.</li> </ul> |   |
|                    |  | Identificar los inmuebles de valor patrimonial en una escala Barrial en el entorno de la Plazuela del Baratillo               | Posibilidad de Intervención | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Identificar qué inmuebles son de categoría Monumento Histórico, Valor Monumental y Ambiente Urbano Monumental a partir de información proporcionada por el Diagnóstico del CHL elaborado por Pro Lima (MML)</li> <li>• Calcular el porcentaje de inmuebles de valor patrimonial en la escala Barrial.</li> </ul>   |   |

|                      | <b>Variables</b>   | <b>Objetivos Específicos</b>  |                       | <b>Metodología</b>  | <b>Parámetros para la revalorización óptima del Espacio Público</b>  |
|----------------------|--|---|-----------------------|---|--|
| <b>Independiente</b> | Criterios Normativos para la Revalorización del Patrimonio | Analizar la normativa para delimitar la capacidad de intervención en los inmuebles seleccionados de valor Monumental y Entorno. | Categoría Patrimonial | <ul style="list-style-type: none"> <li>Analizar El Reglamento Único de Administración del Centro Histórico de Lima (2019) elaborado por el Equipo de Prolima</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>La Plazuela del Baratillo pertenece a la zonificación ZTE-3 Zona de Tratamiento Especial 3 y así permite el desarrollo de ciertos usos.</li> </ul>  |
|                      | Condiciones de Centralidad en escala distrital             | Evaluar la diversidad de usos en el entorno de la Plazuela del Baratillo en escala distrital con los indicadores de Rueda.      | Usos                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Comparar el plano de zonificación del entorno distrital de la Plazuela del Baratillo de la Municipalidad del Rímac con los usos actuales a través de vistas de Google Earth.</li> <li>Comparar la proximidad de la población a los servicios básicos en la escala distrital de la Plazuela del Baratillo (considerando parte del Cercado).</li> <li>Corroborar la presencia e influencia de distintos ejes multifuncionales tradicionales vinculados a la Plazuela del Baratillo.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Considerar los parámetros de Rueda para diversidad de usos:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Los usos son diversos cuando existen 2 usos diferentes además del residencial</li> </ul> </li> <li>Considerar los parámetros de Rueda para compacidad y funcionalidad:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Equipamientos básicos</li> <li>&lt; 600 m</li> <li>Actividades comerciales de proximidad &lt; 300 m</li> <li>Espacios Verdes &lt; 200 m</li> <li>Redes de Movilidad &lt; 300 m</li> </ul> </li> <li>¿Se debe cruzar el río?</li> </ul> |
|                      |  | Evaluar la conectividad de la Plazuela del Baratillo con el resto del Centro Histórico de Lima a nivel peatonal y vehicular.    | Conectividad          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Identificar la intensidad del tránsito peatonal en la escala distrital de la Plazuela del Baratillo.</li> <li>Identificar las redes de transporte formal e informal en la escala distrital en el entorno de la Plazuela del Baratillo</li> <li>Verificar si existe la intermodalidad en estas redes.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Población a menos de 500m de parada interurbana</li> </ul>  |

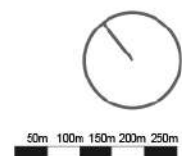
## ANALISIS

### Definición de Escalas

1. Escala Barrial: ratio de influencia de 250 m (máximo de 5 min caminables)
2. Escala Distrital: ratio de influencia de 800-1000m (máximo de 15 min caminables)



**Figura 21:** Esquema de Escalas de trabajo definidas  
**Fuente:** Elaboración propia en base a Google Earth



### Análisis Variable Dependiente:

La Gentrificación Inclusiva que no expulsa a los residentes originarios del Centro Histórico de Lima dado el potencial de su Espacio Público en la escala barrial.

**Tipología de Vivienda:** permitió identificar el número de habitantes por vivienda en la escala Barrial



**Figura 22:** Esquema de Tipología de Vivienda

Fuente: Elaboración propia en base a esquema de Equipo PROLIMA

Plano 1.0: Propiedad de Vivienda en la escala Barrial de la Plazuela del Baratillo (permitted identificar el número de habitantes en inmuebles de propiedad pública en la escala Barrial)

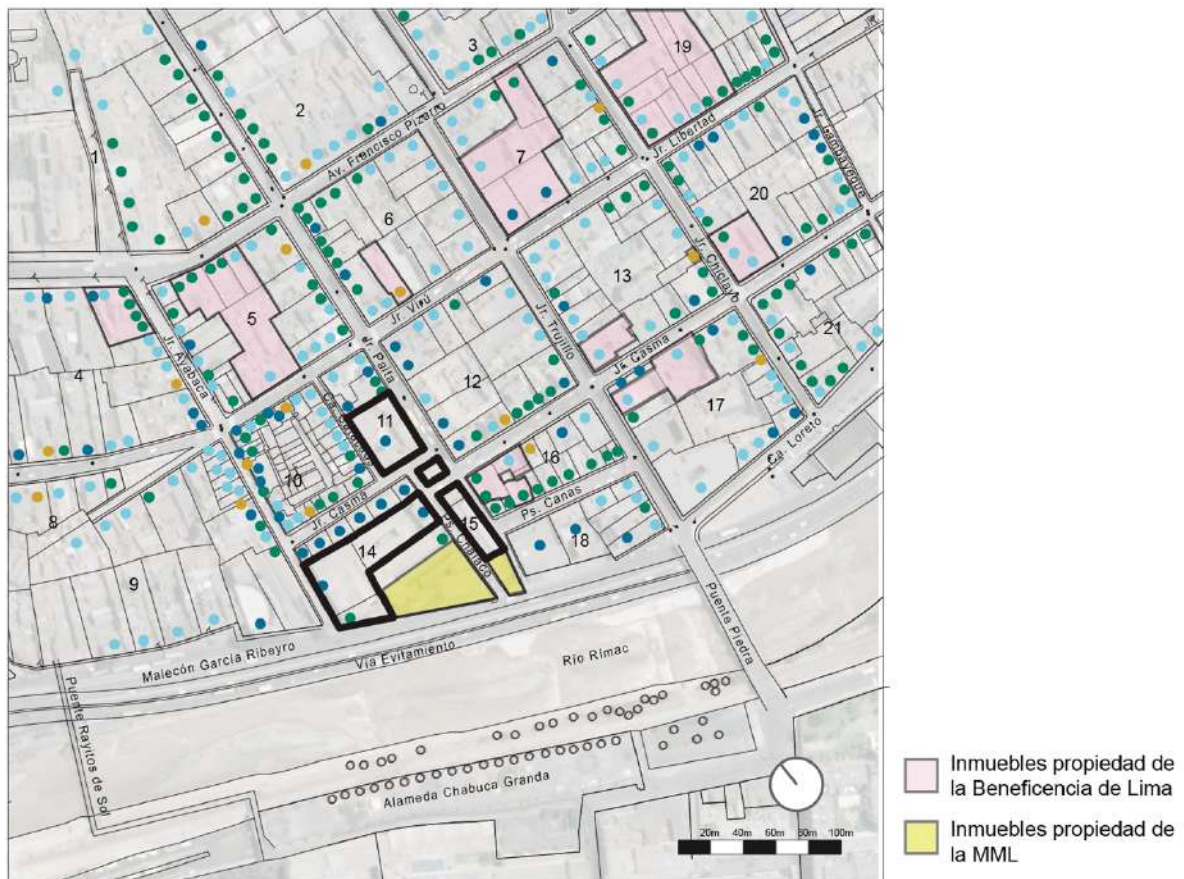


Tabla 1.0: Número de personas por inmueble según Tipología de Vivienda

|                                 | Tipología de Vivienda |    |    |    |
|---------------------------------|-----------------------|----|----|----|
|                                 | A                     | B  | C  | D  |
| Número de personas por Vivienda | 5                     | 10 | 25 | 15 |

Tabla 1.1: Número de personas por inmueble según Tipología de Vivienda en las Manzanas selectas de la escala Barrial de la Plazuela del Baratillo

|       | Tipología de Vivienda |     |    |    |
|-------|-----------------------|-----|----|----|
|       | A                     | B   | C  | D  |
| 1     | 15                    | 5   | 1  |    |
| 2     | 6                     | 7   | 1  | 2  |
| 3     | 4                     | 7   |    |    |
| 4     | 6                     | 10  | 2  | 6  |
| 5     | 11                    | 12  | 2  | 1  |
| 6     | 10                    | 10  | 1  | 2  |
| 7     | 5                     | 8   | 1  | 3  |
| 8     | 1                     | 3   | 1  | 1  |
| 9     | 3                     | 16  | 1  | 2  |
| 10    | 8                     | 10  | 3  | 8  |
| 11    | 2                     | 2   |    | 3  |
| 12    | 7                     | 7   | 1  | 7  |
| 13    | 7                     | 10  | 1  | 2  |
| 14    | 2                     | 1   |    | 7  |
| 15    |                       |     |    |    |
| 16    | 11                    | 2   | 1  | 2  |
| 17    | 4                     | 10  | 1  | 5  |
| 18    | 1                     | 4   |    | 3  |
| 19    | 10                    | 7   |    |    |
| 20    | 9                     | 12  |    | 6  |
| 21    | 11                    | 5   |    | 1  |
| total | 133                   | 148 | 17 | 54 |

- $(133)(5) + (148)(10) + (17)(25) + (54)(15) = 3\ 380$
- Se calcula que aproximadamente hay 3 380 habitantes viviendo en los inmuebles de la escala Barrial de la Plazuela del Baratillo



Tabla 1.2: Número de personas por inmueble según Tipología de Vivienda viviendo en Inmuebles de propiedad Pública en la escala Barrial de la Plazuela del Baratillo

| Número de Manzana | Tipología de Vivienda |    |   |   |
|-------------------|-----------------------|----|---|---|
|                   |                       | A  | B | C |
| 4                 | 4                     | 1  |   | 1 |
| 5                 | 4                     | 2  | 1 |   |
| 6                 |                       |    | 1 |   |
| 7                 | 1                     | 1  |   | 2 |
| 13                |                       | 1  | 1 |   |
| 14                |                       |    |   |   |
| 15                |                       |    |   |   |
| 16                | 3                     | 1  |   |   |
| 17                |                       | 2  |   |   |
| 19                | 4                     | 4  |   |   |
| 20                | 1                     | 2  |   |   |
| total             | 17                    | 14 | 3 | 3 |

- $(17)(5) + (14)(10) + (3)(25) + (3)(15) = 345$  habitantes viviendo en inmuebles de propiedad pública en la escala barrial de la Plazuela del Baratillo
- $345/3380 \times 100 = 10.21\%$
- 10% de los habitantes en la escala Barrial de la Plazuela del Baratillo viven en inmuebles de propiedad de la Beneficiencia de Lima (menor probabilidad de desplazamiento)

### Condición de Tenencia del Inmueble

Tabla 2.0: Condición de Tenencia de la vivienda en la escala Barrial de la Plazuela del Baratillo

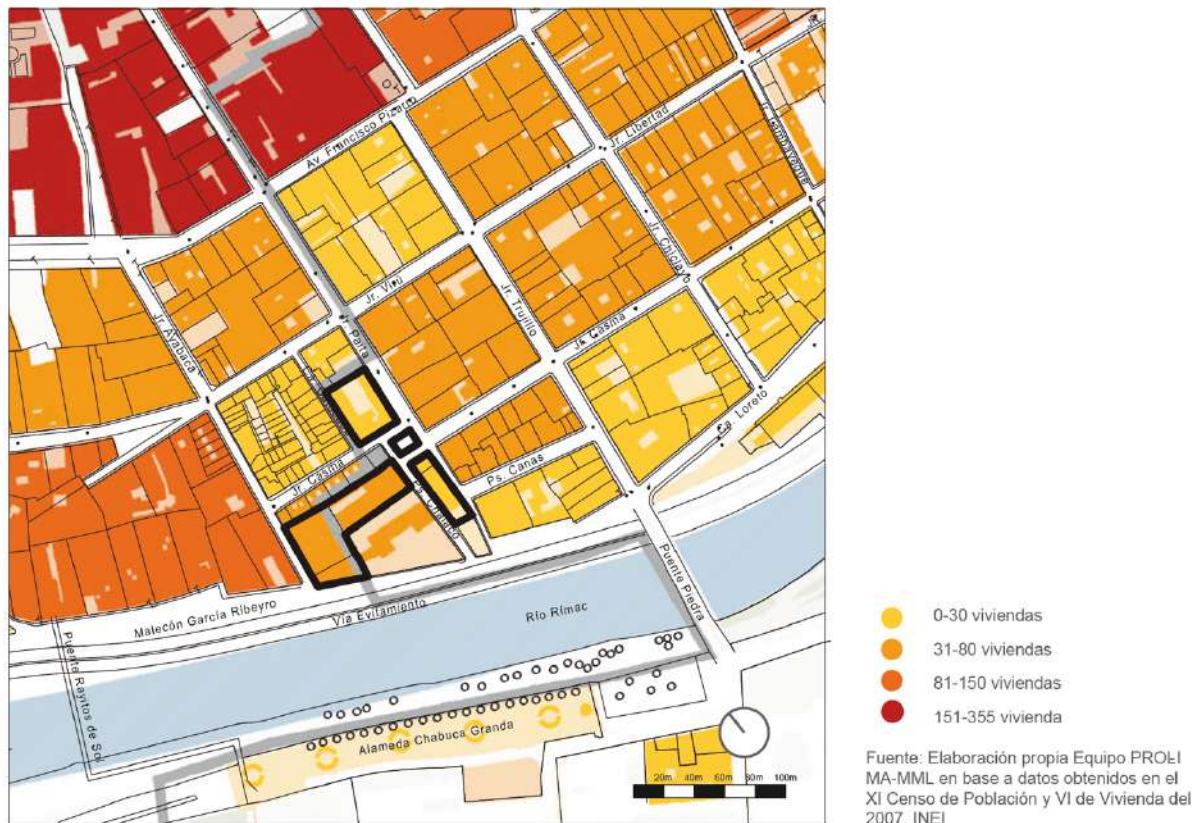
**ANEXO N° I.2**  
**PERÚ: VIVIENDAS PARTICULARES CENSADAS CON OCUPANTES PRESENTES, POR CONDICIÓN DE TENENCIA, SEGÚN DISTRITO, 2017**  
 (Cifras absolutas y porcentaje)

| Departamento | Provincia | Distrito | Total de viviendas particulares | Propias 1/       |      | Propias con título de Propiedad |      | Propias sin título de Propiedad |      | Alquiladas       |      | Otro tipo 2/     |     |
|--------------|-----------|----------|---------------------------------|------------------|------|---------------------------------|------|---------------------------------|------|------------------|------|------------------|-----|
|              |           |          |                                 | Cifras absolutas | %    | Cifras absolutas                | %    | Absolutas                       | %    | Cifras absolutas | %    | Cifras absolutas | %   |
| Lima         | Lima      | Rímac    | 45 507                          | 28 547           | 62,7 | 20 674                          | 72,4 | 7 873                           | 27,6 | 13 019           | 28,6 | 3 941            | 8,7 |

Fuente: INEI. Censos Nacionales 2017: XII de Población, VII de Vivienda y III de Comunidades Indígenas

- Porcentaje de alquiler del distrito del Rímac llevado al entorno barrial de la Plazuela del Baratillo (datos aproximados)

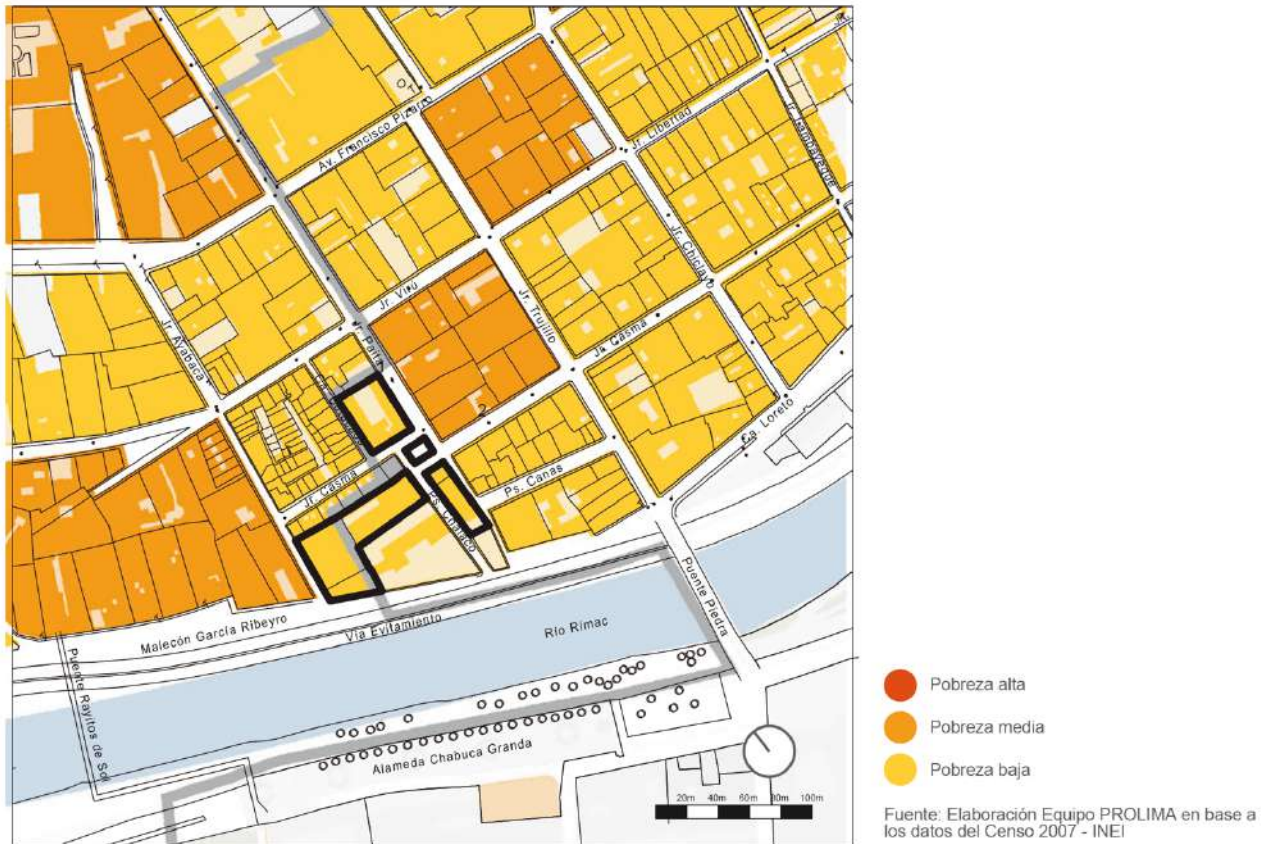
Plano 2.0: Alquiler por Manzana en la escala Barrial de la Plazuela del Baratillo



- 28.6% de los inmuebles del Rímac son alquilados, el régimen arrendatario está relacionado a una mayor probabilidad de desplazamiento. Concentración de estos inmuebles en la parte noroeste del sector.

## Estrato socio-económico de la población en la escala Barrial

Plano 3.0: Indicador de Pobreza en la escala Barrial de la Plazuela del Baratillo



Existe mayor probabilidad de desplazamiento en las zonas con mayor pobreza al generarse el alza del valor del suelo.

- 5 manzanas de 21 clasificadas como población de pobreza media (el 23.8%)
- 16 manzanas de 21 clasificadas como población de pobreza baja (el 76.2%).

- No obstante, el recorrido virtual por la zona demuestra que el sector tiene un nivel de pobreza más bien alta, relacionado al alto deterioro de los inmuebles.

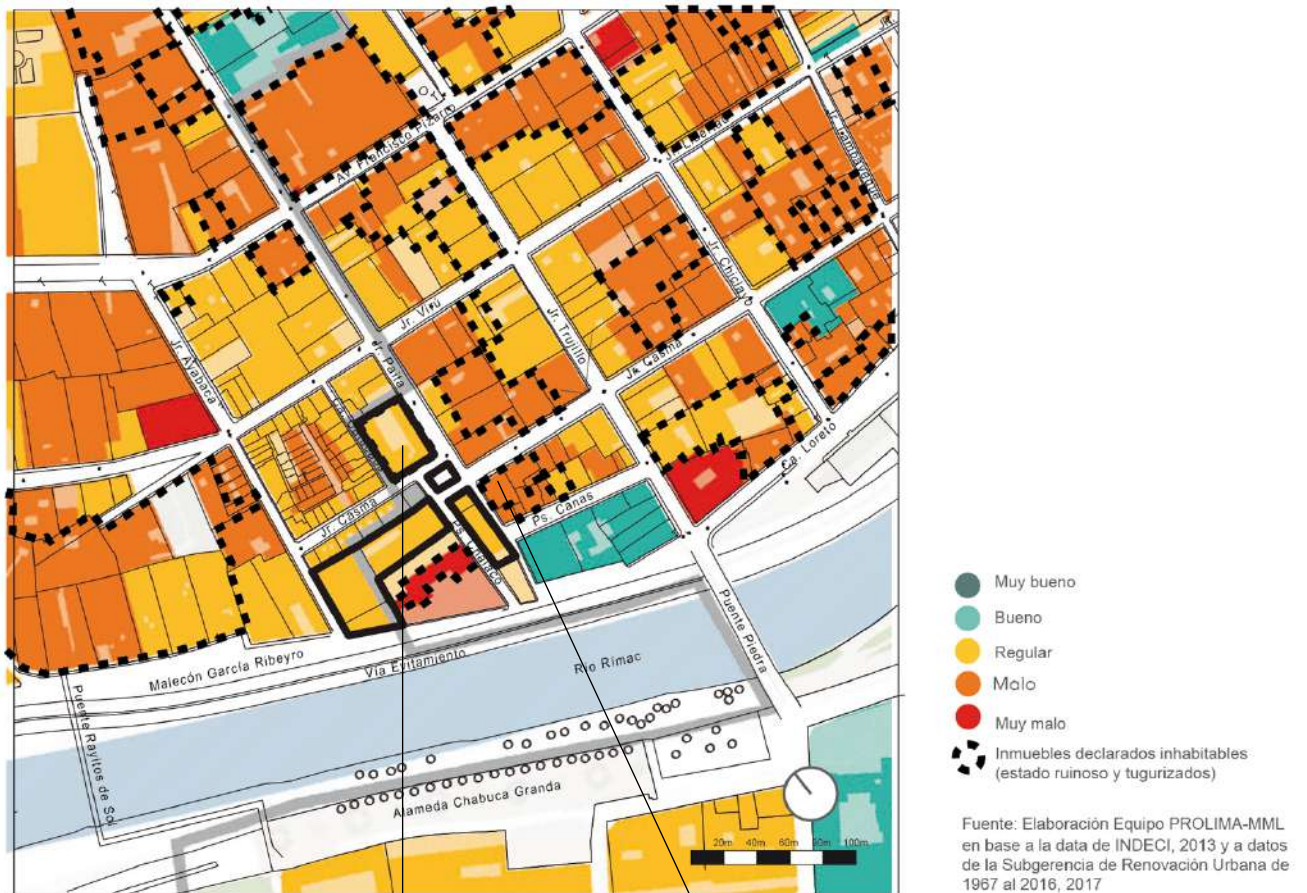
Es necesario tomar en cuenta que los estudios de pobreza en el INEI son bastante generales y poco precisos.

## Estado general de conservación de inmuebles en la escala Barrial

“Más del 70% de casonas y quintas del Rímac colapsaría en caso de sismo. Muchos de estos inmuebles históricos, hechos de quincha y adobe, se están cayendo poco a poco a causa de la humedad y de la falta de mantenimiento y reforzamiento de sus estructuras.”

(José Enrique Arispe, exdecano del Colegio de Arquitectos del Perú (CAP) y asesor de la municipalidad del Rímac)

Plano 4.0: Estado general de conservación de inmuebles en la escala Barrial de la Plazuela del Baratillo



Casona del Marqués de Montesclaros

Esquina Jr. Paita con Jr. Casma



**Figura 23:** Situación de Inmuebles en la escala Barrial de la Plazuela del Baratillo

**Fuente:** Primeras dos imágenes extraídas de: <https://limgaignota.blogspot.com/2012/06/el-mercado-de-baratillo-una-plazuela-un.html>

Tercera imagen extraída de Google Earth

### Categorización actual de Inmuebles Monumento y de Valor Monumental



Figura 24: Esquema de Categorización actual de Inmuebles Patrimoniales  
Fuente: Equipo PROLIMA

### Plano 5.0: Categorización de inmuebles Monumento y de Valor Monumental en la escala Barrial de la Plazuela del Baratillo



Tabla 3.0: Número de inmuebles categorizados como Monumento Histórico y de Valor Monumental en la escala Barrial de la Plazuela del Baratillo

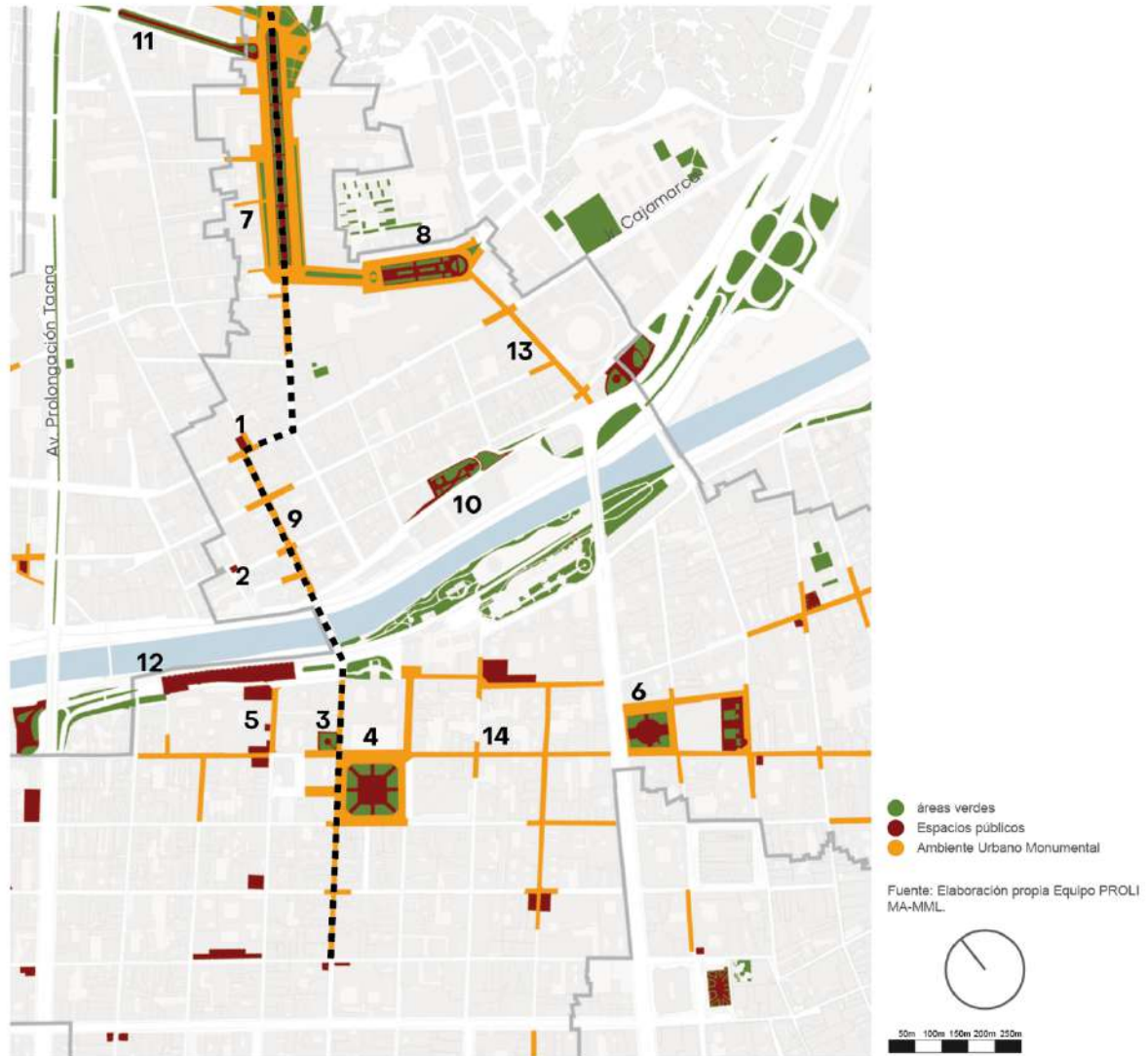
| Manzanas | Total de Inmuebles | Monumento Histórico | Valor Monumental |
|----------|--------------------|---------------------|------------------|
| 1        | 11                 | 2                   | 5                |
| 2        | 4                  | 3                   | 1                |
| 3        | 2                  |                     | 2                |
| 4        | 9                  | 1                   | 2                |
| 5        | 17                 |                     | 7                |
| 6        | 14                 | 4                   | 6                |
| 7        | 12                 | 1                   | 5                |
| 8        | 4                  |                     |                  |
| 9        | 22                 |                     | 6                |
| 10       | 26                 |                     |                  |
| 11       | 4                  |                     | 2                |
| 12       | 11                 |                     | 4                |
| 13       | 16                 | 3                   | 4                |
| 14       | 10                 |                     |                  |
| 15       | 3                  | 1                   |                  |
| 16       | 15                 | 5                   | 2                |
| 17       | 13                 | 6                   | 4                |
| 18       | 7                  |                     | 5                |
| 19       | 20                 | 2                   | 4                |
| 20       | 14                 | 2                   | 5                |
| 21       | 14                 | 3                   | 2                |
| Total    | 248                | 33                  | 66               |

- Según el Catastro elaborado por PROLIMA en el 2018 en base a la data del Ministerio de Cultura y Municipalidad Metropolitana de Lima:
- $33/248 \times 100 = 13.3\%$  de los inmuebles en el sector Barrial son de categoría Monumento Histórico
- $66/248 \times 100 = 26.6\%$  de los inmuebles en el sector Barrial son de categoría Valor Monumental
- En total, 39.9% de los inmuebles en el sector Barrial son de categoría Patrimonial

**Análisis Variable Independiente:**

Los criterios de revalorización del espacio público de los Centros Históricos en escalas Barrial y Distrital

Plano 6.0: Espacio Público en la escala distrital de la Plazuela del Baratillo



**1** Plazuela de San Lázaro   **2** Plazuela del Baratillo   **7** Alameda de los Descalzos   **8** Paseo de Aguas   **10** Alameda de Acho

**E** **Figura 25:** Imágenes de Espacio Público en el Rímac  
Fuente: Buscador Google

La OMS recomienda que las ciudades tengan un estándar mínimo de 9 m<sup>2</sup> de áreas verdes por habitante. Lima, sin embargo, tiene un promedio de 3,1 m<sup>2</sup>. (Según las cifras del PLAM 2035). Peor aún, el distrito del Rímac tiene un promedio de 1.13 m<sup>2</sup> de áreas verdes por habitante. Mientras que el déficit cuantitativo impide compensar la intensa polución en el Rímac, el déficit cualitativo conlleva a la escasez de espacios urbanos que mejoren la calidad de vida de los ciudadanos y revitalicen el CHL.

De los espacios públicos que se encuentran en el Centro Histórico de Lima, 67 están considerados como Ambiente Urbano Monumental. Esta tipología de Bien Cultural Inmueble está definida en el Artículo 4 de la Norma A.140 del Reglamento Nacional de Edificaciones como “aquellos espacios públicos cuya fisonomía y elementos, por poseer valor urbanístico en conjunto, tales como escala, volumetría, deben conservarse total o parcialmente”.

Gráfico: Superficie de área verde urbana por habitante en Los Distritos que conforman el CHL y los distritos colindantes

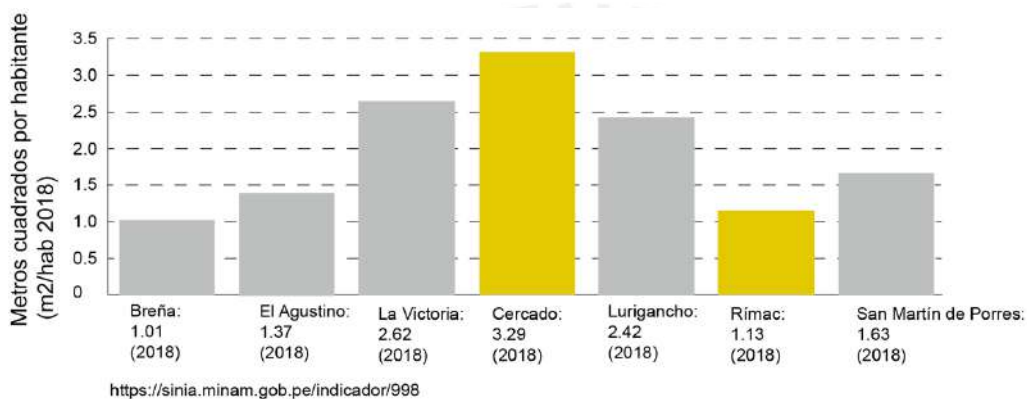


Tabla 4.0: Carácter del Espacio Público en la escala distrital de la Plazuela del Baratillo

|    | PLAZAS/PLAZUELAS         | VALOR PATRIMONIAL          | AREAS VERDES | ACCESO LIBRE/RESTRINGIDO              |
|----|--------------------------|----------------------------|--------------|---------------------------------------|
| 1  | Plazuela de San Lázaro   | —                          | No presente  | Espacio Público de acceso restringido |
| 2  | Plazuela del Baratillo   | —                          | Presente     | Espacio Público de libre acceso       |
| 3  | Plaza Perú               | —                          | Presente     | Espacio Público de libre acceso       |
| 4  | Plaza de Armas           | Ambiente Urbano Monumental | Presente     | Espacio Público de libre acceso       |
| 5  | Plazuela las Limeñitas   | —                          | Presente     | Espacio Público de libre acceso       |
| 6  | Plaza Bolívar            | Ambiente Urbano Monumental | Presente     | Espacio Público de acceso restringido |
|    | ALAMEDAS                 | VALOR PATRIMONIAL          | AREAS VERDES | ACCESO LIBRE/RESTRINGIDO              |
| 7  | Alameda de los Descalzos | Ambiente Urbano Monumental | Presente     | Espacio Público de acceso restringido |
| 8  | Paseo de Aguas           | Ambiente Urbano Monumental | Presente     | Espacio Público de libre acceso       |
| 9  | Jirón Trujillo           | Ambiente Urbano Monumental | No presente  | Espacio Público de libre acceso       |
| 10 | Alameda de Acho          | —                          | Presente     | Espacio Público de libre acceso       |
| 11 | Alameda de los Bobos     | —                          | Presente     | Espacio Público de libre acceso       |
| 12 | Alameda Chabuca Granda   | —                          | Presente     | Espacio Público de libre acceso       |
| 13 | Jirón Hualyagoc          | Ambiente Urbano Monumental | No presente  | Espacio Público de libre acceso       |
| 14 | Jirón Junín              | Ambiente Urbano Monumental | No presente  | Espacio Público de libre acceso       |



## 1. Criterios de Centralidad

Usos del suelo y actividades

Plano 7.0: Zonificación según Desarrollo Urbano en la escala Distrital de la Plazuela del Baratillo



El distrito del Rímac surge como zona de expansión del tradicional Centro Histórico, intensificándose con la construcción del puente de Piedra en 1611 y la Alameda de los Descalzos.

- **Vivienda:** A partir del siglo XVIII se construyeron en este lugar grandes mansiones para las clases más acomodadas.
- **Recreación Pública:** En el siglo XVIII el virrey Amat inició el embellecimiento de esta zona y se construyó una plaza de toros en Acho y la remodelación de las alamedas y paseos.

La zona del damero de Pizarro en el Cercado de Lima se planteó de uso comercial dadas las dinámicas turísticas del centro Histórico.

Plano 7.1: Usos actuales del suelo y accesibilidad a servicios básicos en la escala de la Plazuela del Baratillo



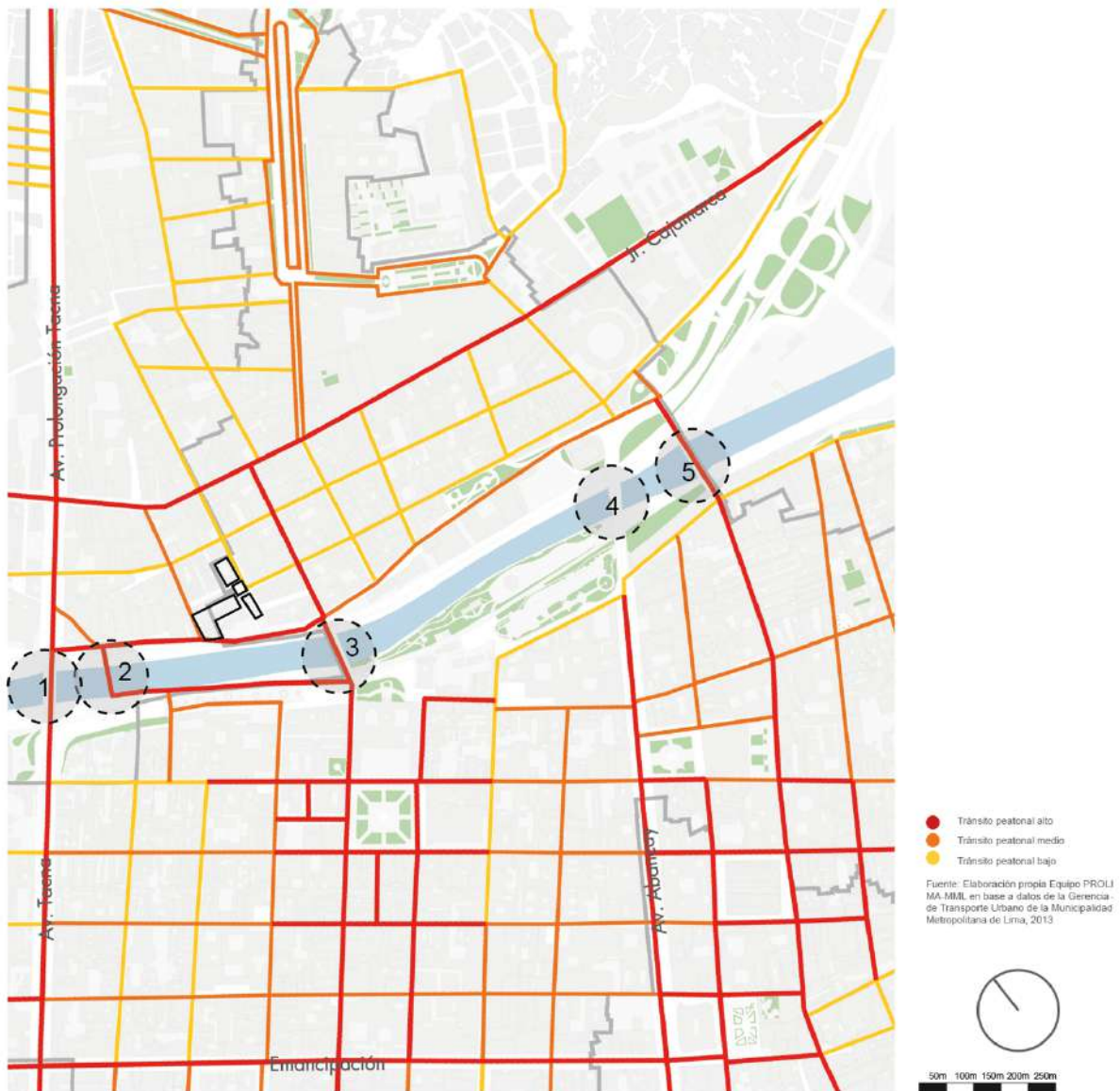
- Actualmente el distrito del Rímac sigue manteniendo su carácter residencial de densidad media (según en PLAN CHL al 2035 67% de los lotes son de vocación residencial), pero se han incorporado otros usos como comerciales, educacionales, de recreación, culto entre otros.
- Por otra parte, en el Cercado el comercio predomina en la zona de Mesa Redonda (la zona sur este del sector distrital) con el 75 % de los lotes dedicados a este uso, seguida por el entorno de la Plaza San Martín con el 69 % de los lotes, el Damero de Pizarro (entre el río y las avenidas Tacna, Emancipación y Abancay) con el 58% de los lotes.
- En ambos caso, el Rímac y el Cercado se cumple con el parámetro de Rueda de diversidad de usos al albergar más de dos usos distintos a parte del residencial.

Plano 7.2: Se identifican 3 ejes multifuncionales de influencia distrital en el entorno de la Plazuela del Baratillo:



Conectividad

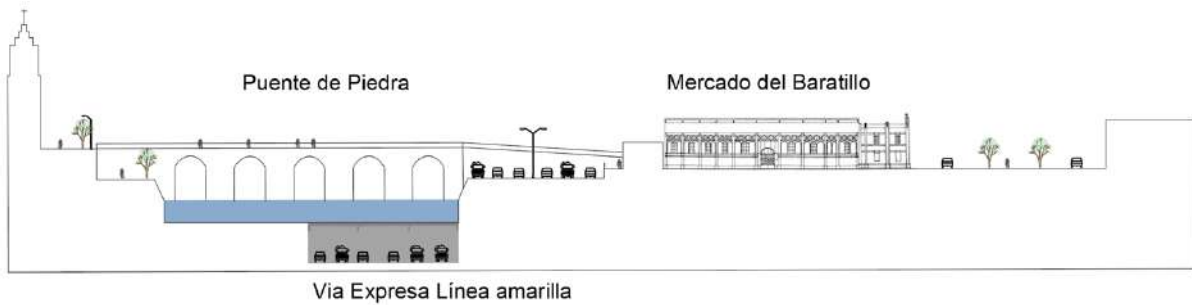
Plano 8.0: Flujos Peatonales en la escala distrital de la Plazuela del Baratillo



- 1: Puente Santa Rosa
- 2: Puente Rayitos de Sol (2006)
- 3: Puente de Piedra (pavimentación 2006)
- 4: Puente Ricardo Palma
- 5: Puente Balta

El flujo peatonal no es uniforme en todo el CHL. Existen zonas como el Damero de Pizarro, o Mesa Redonda (la zona sur este del sector distrital) de carácter comercial que poseen un alto tránsito peatonal. Sin embargo, sus calles siguen teniendo un diseño vehicular, a pesar de que en la práctica son peatonales (PLAN CHL al 2035).

Sección: El Cercado de Lima y el Rímac conectados a través del Puente Trujillo



**Figura 26:** Sección mostrando parte del CHL, el Puente Trujillo, y la Plazuela del Baratillo  
**Fuente:** Elaboración Propia

A pesar de considerarse parte del Centro Histórico y por lo tanto Patrimonio Mundial según UNESCO, la realidad se vuelve muy distinta una vez que se cruza el Río Rímac.

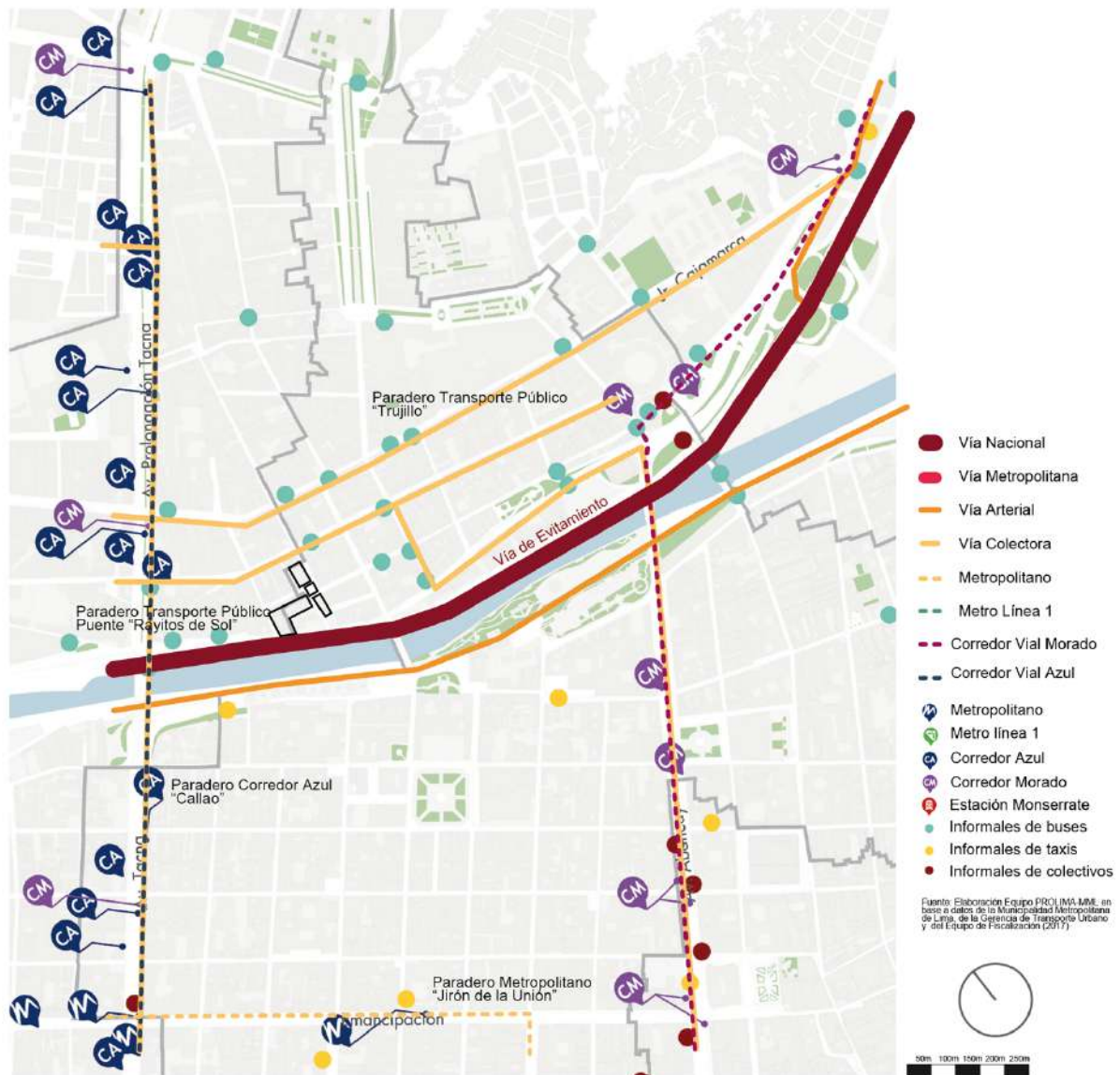
Las decisiones de urbanización han fragmentado la ciudad, ya que la ciudad ha crecido de manera arbitraria hacia el norte, cortando la continuidad con el trazado reticular del damero de Pizarro.

No obstante, hay una buena articulación con el centro histórico a nivel peatonal por distintos puentes:



**Figura 27:** Imágenen de los Puentes que articulan el CHL con el Rímac  
**Fuente:** <https://peru.com/actualidad/mi-ciudad/lima-espectaculares-vistas-aereas-ciudad-tomadas-desde-helicoptero-fotos-noticia-217712>

Plano 8.1: Sistema Vial con Paraderos Formales e Informales en la escala distrital de la Plazuela del Baratillo

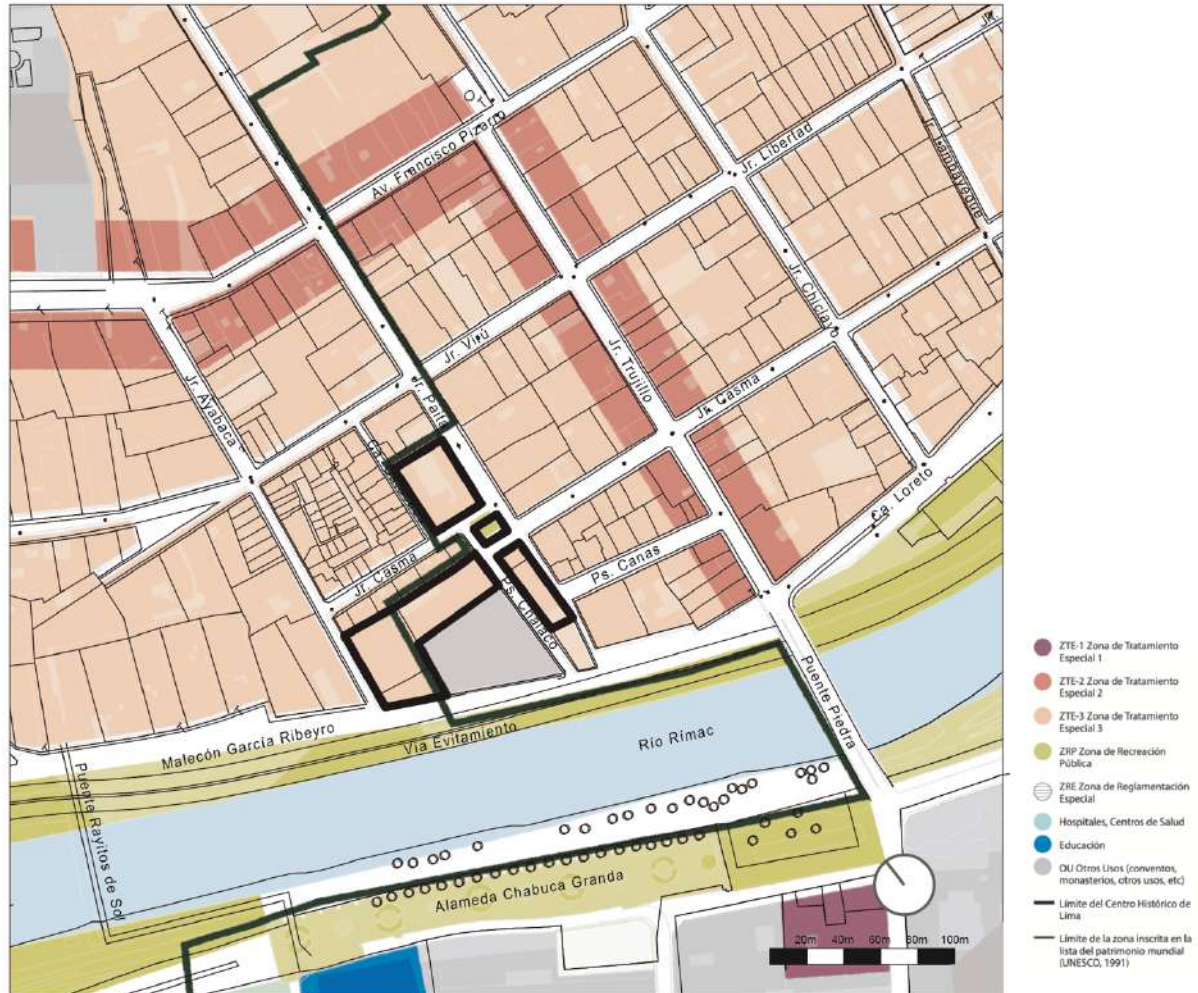


El Centro Histórico de Lima cuenta con una vía nacional (Evitamiento), tres vías metropolitanas (Paseo de la República, 9 de diciembre y Alfonso Ugarte), siete vías arteriales (Grau, Tacna, Abancay, Amazonas, Arica, Brasil y Guzmán Blanco), varias vías colectoras, entre las que destacan Nicolás de Piérola, Uruguay, y Francisco Pizarro. Todas estas vías poseen cargas vehiculares bastante altas, así como un considerable tránsito peatonal.

El CHL está articulado por el transporte público de norte a sur, pero no existe conexión de este a oeste. Por otra parte, carece de un sistema de transporte intermodal unificado ya que no existe integración entre los sistemas de transporte motorizado (bus, combi o coaster; metropolitano; metro de Lima; corredores complementarios; taxis y colectivos) y no motorizado (flujo peatonal y ciclovías). Las ciclovías no tienen continuidad vial y cuentan con una deteriorada infraestructura física y tramos inseguros generados por la segregación de la ciudad (PLAN CHL al 2035).

## 2. Criterios Normativos para la Revalorización del Patrimonio

Plano 9.0: Zonificación de la Plazuela del Baratillo (ZTE-3 Zona de Tratamiento Especial 3)



### Inmuebles Patrimoniales

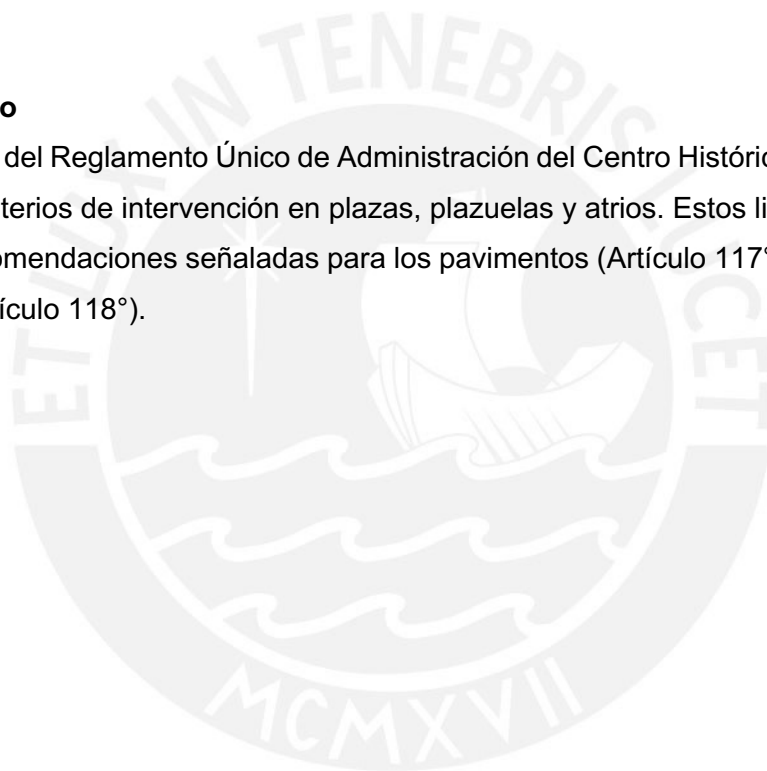
Según el Anexo 6 del Cuadro de Índice de Usos del Reglamento Único de Administración del Centro Histórico de Lima (2019) la zonificación ZTE-3 Zona de Tratamiento Especial 3 permite el desarrollo de:

- Actividades artesanales como talleres
- Venta al por menos en supermercados e hipermercados
- Servicio de alojamiento en hoteles, apart-hoteles, etc.
- Servicios de comida como restaurantes
- Actividades de proyección de películas y video
- Banca central y servicios bancarios
- Servicios de seguros
- Servicio inmobiliario y alquiler de vivienda

- Enseñanza universitaria y formación de postgrado, enseñanza deportiva y recreativa, enseñanza cultural y enseñanza de idiomas.
- Actividades de Asistencia social sin alojamiento:
- Actividades artísticas, creativas y de entretenimiento:
- Actividades de bibliotecas y archivos
- Servicios de Museos
- Servicios de conservación de lugares y edificios históricos
- Servicios de jardines botánicos
- Actividades deportivas, de esparcimiento y recreativas
- Servicios de parques de diversiones y parques temáticos

### **Espacio Público**

El subcapítulo 3 del Reglamento Único de Administración del Centro Histórico de Lima (2019) establece los criterios de intervención en plazas, plazuelas y atrios. Estos lineamientos se limitan a recomendaciones señaladas para los pavimentos (Artículo 117°) y a la ubicación de buzones (Artículo 118°).





## RESULTADOS

### Variable Dependiente:

Tabla 5.0: Situación actual de los inmuebles en la escala Barrial de la Plazuela del Baratillo

|                        | <i>Situación actual en escala Barrial</i>   |
|------------------------|---|
| Porcentaje Patrimonial | 39.9% de los inmuebles del sector son de categoría Patrimonial  |
| Propiedad              | 10.21% de inmuebles pertenecen a la Beneficencia  |
| Estado de Tenencia     | 28.6% de los inmuebles del Rímac son alquilados (porcentaje del distrito llevado a escala Barrial)  |
| Estado socio-económico | 23.8% de las manzanas en sector barrial se clasifican de pobreza media.<br>76.2% de las manzanas en el sector barrial se clasifican de pobreza baja |

- Aproximadamente el 10% de habitantes en el entorno barrial (cuadrante 400m x 400 m) de la plazuela del Baratillo habita en inmuebles pertenecientes a la Beneficencia, entonces hay menos posibilidad que sean desplazados.
- 28.6% de los inmuebles del Rímac son alquilados, el régimen arrendatario está relacionado a una mayor probabilidad de desplazamiento. Concentración de estos inmuebles en la parte noroeste del sector.
- 23.8% de las manzanas en sector barrial se clasifican de pobreza media.
- 76.2% de las manzanas en el sector barrial se clasifican de pobreza baja.
- No obstante, las imágenes demuestran que el sector tiene un nivel de pobreza más bien alto, relacionado al alto deterioro de los inmuebles.
- Existe una mayor probabilidad de desplazamiento en las zonas de mayor pobreza, al generarse el alce del valor del suelo.
- Existe una alta concentración de inmuebles de categoría Patrimonial en el sector: Según el catastro elaborado por PRO LIMA en el 2018, 39.9% de los inmuebles en el sector Barrial son de categoría Patrimonial.

**Variable Independiente:**

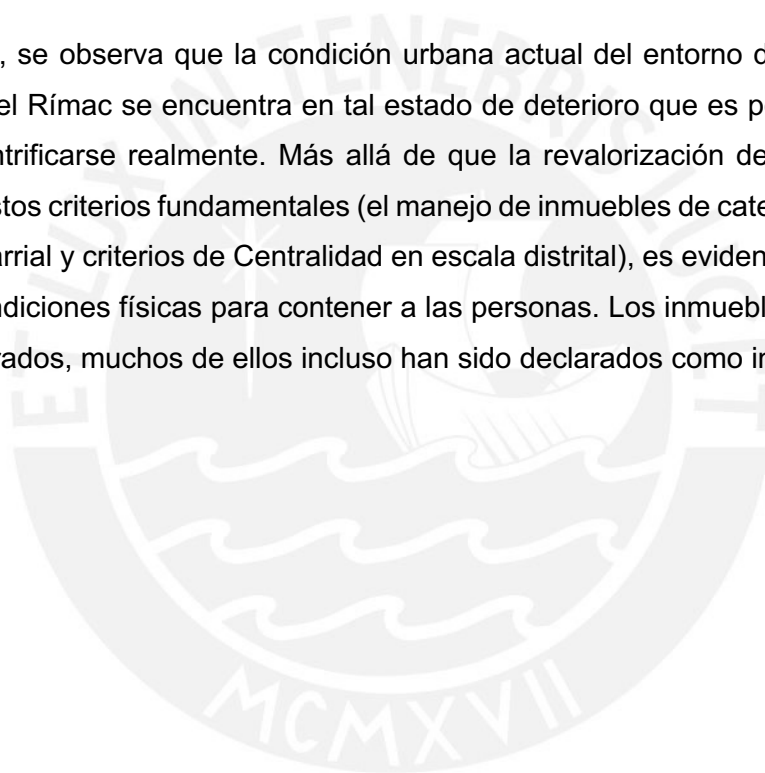
Tabla 6.0: Proximidad de la población a los servicios básicos en la escala Distrital de la Plazuela del Baratillo:

| <b>Parámetros de Rueda para la Diversidad de Usos</b>   | <b>Situación actual en escala Distrital</b>   | <b>¿Se debe cruzar el río?</b>          |
|---|---|---|
| Equipamientos básicos dentro de escala distrital < 600-1000m (un máximo de 15 minutos caminables) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Servicios bancarios: Presencia de 23 cajeros en la escala distrital</li> <li>• Educación: El Rímac cuenta con el 24.5% de las instituciones educativas en el CHL. No obstante, estas son únicamente de nivel básico pre universitario. Tampoco cuenta con equipamiento complementario como bibliotecas, fomentando que los adolescentes cumplan los 18 años y se vayan a buscar un mejor futuro a otro distrito. Existen 17 instituciones de educación básica en la escala distrital en el Rímac, pero ninguna universitaria.</li> <li>• Lugares de Culto: dentro de la escala distrital, existen 9 iglesias el Rímac visto cuenta con una ruta de peregrinación religiosa que culmina en el convento de los descalzos.</li> <li>• Salud: lo más cercano a la Plazuela del Baratillo es una botica. En la escala Distrital hay 1 Hospital en el Rímac y 2 Hospitales en el Cercado.</li> </ul> | <p>No</p> <p>Si</p> <p>No</p> <p>No</p> |
| Actividades comerciales < 300 m   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Existen comercios tipo bodegas, Mercados y presencia de un Metro en Jr. Trujillo en el Rímac</li> </ul>  | No                                      |
| Espacios Verdes < 200 m   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Escasez de áreas verdes, área verde más cercana a la Plazuela del Baratillo se encuentra a 350 m en el Cercado.</li> <li>• El distrito del Rímac cuenta con tan solo 1/8 de los m<sup>2</sup> de áreas verdes recomendados por la OMS para las ciudades. (1.13m<sup>2</sup> versus 9m<sup>2</sup>).</li> <li>• Las pocas áreas verdes se encuentran en espacio público enrejado de acceso restringido.</li> </ul>  | Si                                      |
| Redes de Movilidad < 300 m  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Paraderos formales: Paraderos de Corredor Azul a 400 m de la Plazuela del Baratillo</li> <li>• Paraderos informales: 30 paraderos informales de buses, 2 paraderos informales de colectivos en la alameda de Acho y el Puente Balta, 1 paradero informal de taxi en al. Chabuca Granda en la escala distrital</li> <li>• Existen Redes de Transporte Público (corredor azul y morado) que conectan el Cercado y el Rímac de norte a sur pero no de este a oeste</li> </ul>   | No                                      |

- Los mapeos de zonificación y de usos actuales del suelo demuestran que si existen servicios básicos de educación, culto, bancarios, salud, así como actividades comerciales y redes de movilidad en la escala distrital de la Plazuela del Baratillo (dentro de un radio de 1km o 15 minutos caminables).
- Se identificaron 3 ejes importantes multifuncionales que atraviezan o pasan muy próximos a la Plazuela: el eje comercial de Paita que conecta el Mercado del Baratillo con el Mercado del Limoncillo, un eje recreativo que conecta la Plaza de Armas en el Cercado con la Alameda de los Descalzos en el Rímac, atravezando el ambiente urbano monumental de Jirón Trujillo, y por último un eje religioso de peregrinación que empieza en la Catedral de Lima en la Plaza de Armas del Cercado y recorre varias iglesias en el Rímac hasta su culminación en el Convento de los Descalzos. La diversidad de usos de estas tres rutas hacen permanentes los flujos peatonales, brindándole vida a las calles en distintos horarios y días de la semana.
- No obstante, existe una mayor diversidad comercial cualitativa y cuantitativa, así como áreas verdes e instituciones educativas superiores en el Cercado, forzando que los habitantes del Rímac salgan de su escala barrial homogénea y crucen el río para acceder a estos servicios.
- Mientras que el Cercado de Lima tiene una densidad habitacional de 12,355 hab/km<sup>2</sup>, el Rímac lo supera con una densidad de 13,858 hab/km<sup>2</sup> (Lima Cómo Vamos 2015).
- La mayor oferta y diferenciación de servicios en el Cercado se relaciona con sus dinámicas turísticas y la población flotante que visita diariamente el distrito, haciéndolo pertenecer a una escala metropolitana. En la actualidad, la población flotante del CHL es mayor a la población permanente (PLAN del CHL al 2035).
- A diferencia, el Rímac mantiene su escala distrital. Sus servicios mantienen relación con la gente que vive en el distrito.
- Evidentemente se viven dos realidades patrimoniales diferentes en el Cercado de Lima y el Rímac a pesar de ambos distritos considerarse parte del Centro Histórico. Esta discontinuidad se ha dado por la forma en la que ha crecido la ciudad. No se siguió el mismo trazado del damero de Pizarro ya que el Rímac empezó siendo un barrio para leprosos, luego esclavos y después casonas de veraneo para las clases altas.

**Cruce de Variables:**

- Los hallazgos indiquen que si hay condiciones en el entorno de la Plazuela del Baratillo en el Rímac para no expulsar a la gente mediante la revalorización de su espacio público. Estas condiciones se dan en la escala barrial por la presencia de inmuebles de categoría patrimonial con potencial de transformación (39.9% de los inmuebles del sector, y 40% del Patrimonio Histórico de Lima se encuentra en el Rímac, según el Comercio 2015) y los inmuebles de propiedad pública (10% de los inmuebles son propiedad de la Beneficencia) y las condiciones de heterogeneidad en la escala distrital (existen más de dos usos además del residencial dentro de un radio de 1km o 15 minutos caminables como máximo).
- No obstante, se observa que la condición urbana actual del entorno de la Plazuela del Baratillo en el Rímac se encuentra en tal estado de deterioro que es poco probable que llegue a gentrificarse realmente. Más allá de que la revalorización del espacio público considere estos criterios fundamentales (el manejo de inmuebles de categoría Patrimonial en escala barrial y criterios de Centralidad en escala distrital), es evidente que el lugar no tiene las condiciones físicas para contener a las personas. Los inmuebles se encuentran muy deteriorados, muchos de ellos incluso han sido declarados como inhabitables.



## CONCLUSIONES:

- Se confirma que la Plazuela del Baratillo en el Rímac cuenta con las condiciones para no expulsar a sus residentes originarios a partir de la gentrificación que genere la revalorización de su espacio público. Sin embargo, el estado de deterioro es tal que anula todo lo positivo que se encuentra en las condiciones de análisis.
- Conclusión a escala Barrial: Los servicios en el Rímac mantienen relación con la gente que vive en el distrito (una población de clase media-baja con vocación residencial). Existe una concentración alta de inmuebles Patrimoniales en deterioro que no es aprovechada para lograr mejores condiciones de habitabilidad.
- Conclusión a escala Distrital: Zona más heterogénea en funcionalidad. La mayor oferta y diferenciación de servicios en la parte del Cercado se relaciona con sus dinámicas turísticas y la población flotante que visita diariamente el distrito, haciéndolo pertenecer a una escala metropolitana. En cuanto a conectividad, existe una mejor relación norte-sur que en paralelo con el río, dificultando que la relación entre el mismo barrio se construya.
- Para no expulsar a los residentes originarios del entorno barrial de la Plazuela del Baratillo mediante su revalorización, es fundamental integrar los conceptos de centralidad a la intervención en inmuebles patrimoniales, aprovechando la presencia de los caminos multifuncionales identificados en la escala distrital. Es evidente que la escala barrial requiere de influencia distrital para asegurar su funcionamiento activo a todas horas del día. Hemos pasado de la ciudad que integraba las centralidades tradicional y funcional logrando la cohesión social y local en su espacio público, a una ciudad fragmentada donde la función de la centralidad está desconectada de su territorio. En este sentido, es indispensable revalorizar su carácter histórico tradicional para que sea posible devolverle su funcionalidad.
- El planteamiento metodológico utilizado analiza los componentes de cada variable con parámetros, donde destacan los implementados por Rueda para la diversidad de usos y proximidad de la población a los servicios básicos. Así, fue posible medir la influencia de la variable independiente (*Los criterios de revalorización del espacio público de los Centros Históricos en escalas barrial y distrital*) sobre la variable dependiente (*La Gentrificación Inclusiva que no expulsa a los residentes originarios del Centro Histórico de Lima dado el potencial de su espacio público en escalas barrial*) a partir de planos de planos de propiedad de los inmuebles, de categorización patrimonial, de zonificación, de usos actuales y de movilidad elaborados por Pro Lima (MML) para el Diagnóstico del CHL (2018). Asimismo, herramientas virtuales como Google Earth fueron útiles para proporcionar imágenes satelitales y fotografías del lugar para poder identificar distintas tipologías de vivienda o comparar la zonificación según el desarrollo urbano de la zona

contra los usos actuales para poder medir las probabilidades de desplazamiento al gentrificarse la zona.

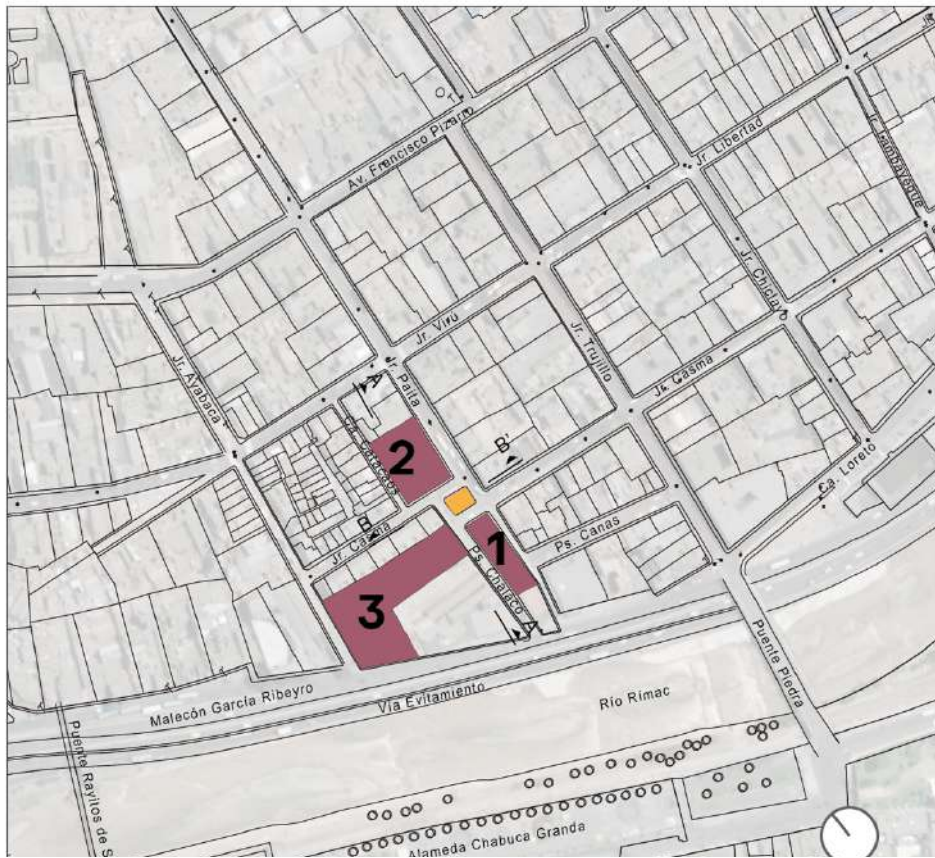
- El aporte de la investigación yace en la integración de los conceptos de Gentrificación y Centralidad. Se plantea que los criterios de centralidad son indispensables en los procesos de revalorización del espacio público de los Centros Históricos Latinoamericanos para contrarrestar sus efectos negativos, como el desplazamiento de los residentes originarios dado el incremento del valor del suelo que la gentrificación implica. Asimismo, se observa que la normativa no contempla el uso de escalas durante la revalorización del espacio público, y este no debería tratarse de manera aislada y puntual. El subcapítulo 3 del Reglamento Único de Administración del Centro Histórico de Lima (2019) establece los criterios de intervención en plazas, plazuelas y atrios. No obstante, estos se limitan a recomendaciones señaladas para los pavimentos (Artículo 117°) y a la ubicación de buzones (Artículo 118°) en lugar de entender al espacio público como el producto de las dinámicas de usos y relaciones entre las edificaciones perimetrales. Así, debería haber un enfoque integral entre espacio público e inmuebles patrimoniales, al tratarse la intervención dentro de una zona patrimonial, fomentando la necesidad de usos que activen el espacio público y hagan uso de él prolongándose y relacionándose con otros usos. En este sentido, en lugar de darle tanta importancia a las características físicas del inmueble como el tratamiento de fachadas, se debería discutir la posibilidad de nuevos usos ligado a las características físicas del inmueble y sobre la compatibilidad entre los usos vecinos.
- Este enfoque holístico del tratamiento del espacio público debe ampliarse a ciudades pequeñas y medianas que estén en proceso de expansión, para fomentar sociedades más diversas e integradas, donde la llegada de las clases más acomodadas al barrio no suponga el desplazamiento de los menos pudientes, y así la habitabilidad favorable no sea exclusiva para los que tengan una mejor situación socioeconómica. En este sentido, se busca crear sociedades heterogéneas demográficamente.
- Para revalorizar esta parte del Rímac mediante la gentrificación inclusiva, se identifican tres inmuebles en relación directa con la Plazuela del Baratillo como los más adecuados por su potencial patrimonial o de uso, para reactivarla incorporándoles nuevas funciones. Estos inmuebles son: La Casona del Marqués de Montesclaros, inmueble categorizado de valor Monumental con actual zonificación residencial; El Mercado del Baratillo, inmueble también de valor monumental dentro de una zonificación residencial pero de uso histórico y actual comercial, y una antigua fábrica maderera en desuso a la vera del río Rímac, inmueble de valor entorno dentro de una zonificación residencial igualmente. Estos tres inmuebles tienen relación directamente con la Plazuela del Baratillo, el primero mencionado por la parte norte, el segundo por el sur y el tercero por el lado oeste.

- Se busca generar un sistema articulado de espacio público con asistencia para la población más vulnerable de la zona, equipamiento educativo, artístico y entretenimiento para extender las dinámicas turísticas del Centro Histórico tradicional cruzando el río hacia el sur. Sin embargo, el cuadro de índice de usos perteneciente a la Zona de Tratamiento Especial 3 (ZTE-3), zonificación que se le da al entorno de la Plazuela del Baratillo, establece que toda actividad de asistencia en la zona debe excluir las posibilidades de alojamiento. En el resto de casos, el equipamiento educativo y las actividades artísticas, creativas y de entretenimiento si están permitidas.

Tabla 7.0: Usos Sugeridos para los Inmuebles Seleccionados con potencial de intervención vinculados a la Plazuela del Baratillo

| PUBLICO OBJETIVO  | NECESIDAD  | INMUEBLE SUGERIDO                  | CRITERIOS NORMATIVOS PARA LA REVALORIZACION DEL INMUEBLE   |
|---|--|------------------------------------|--|
| Población vulnerable a ser desplazada por su nivel de pobreza y la precariedad de sus viviendas | asistencia:<br>-comedor<br>-centro de salud<br>-guardería                          | Casona del Marqués de Montesclaros | Pertenece a la zonificación ZTE-3 (Zona de Tratamiento Especial 3)<br>Inmueble de valor monumental |
| Estudiantes (universitarios y escolares) que no cuentan con equipamiento educativo              | -bibliotecas<br>-talleres (artísticos, culinarios, de danza)                       | Fábrica Maderera                   | Pertenece a la zonificación ZTE-3 (Zona de Tratamiento Especial 3)<br>Inmueble de valor entorno    |
| Turistas que visitan el Cercado de Lima   | entretenimiento:<br>-mercado de comida tradicional<br>-espectáculos de danza local | Mercado del Baratillo              | Pertenece a la zonificación ZTE-3 (Zona de Tratamiento Especial 3)<br>Inmueble de valor monumental |

Plano 10.0: Identificación de Inmuebles con potencial de intervención vinculados a la Plazuela del Baratillo



Sección A-A'

1

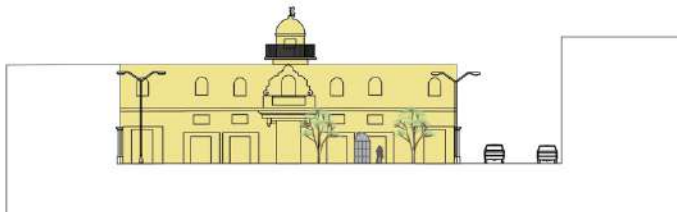
Mercado del Baratillo



Sección B-B'

Casona del Marqués de Montesclaros

2



Vista desde el Malecón García Riveyro Cdras. 01 y 02

3

Fábrica Maderera



Figura 28: Alzados de Inmuebles seleccionados con potencial de intervención vinculados a la Plazuela del Baratillo  
Fuente: Elaboración propia



## BIBLIOGRAFIA

- Agencia Andina. (2013, 26 diciembre). *Lima: Espectaculares vistas aéreas de la ciudad tomadas desde helicóptero*[Fotografía]. Perú.com. <https://peru.com/actualidad/mi-ciudad/lima-espectaculares-vistas-aereas-ciudad-tomadas-desde-helicoptero-fotos-noticia-217712>
- Bianca, S. (2010, septiembre). Historic cities in the 21st century: core values for a globalizing world. *Managing Historic Cities / Gérer les villes historiques*, 27(1).  
[http://whc.unesco.org/documents/publi\\_wh\\_papers\\_27\\_en.pdf](http://whc.unesco.org/documents/publi_wh_papers_27_en.pdf)
- Carrión, F. (2007). *Financiamiento de los centros históricos de América Latina y el Caribe*. FLACSO Ecuador.
- Covarrubias, F. (2008, 27 octubre). *VII Encuentro Internacional de Revitalización de Centros Históricos. La arquitectura de hoy en contextos históricos*. Academia.  
[https://www.academia.edu/21792652/VII\\_Encuentro\\_Internacional\\_de\\_Revitalizaci%C3%B3n\\_de\\_Centros\\_Hist%C3%B3ricos\\_La\\_arquitectura\\_de\\_hoy\\_en\\_contextos\\_hist%C3%B3ricos](https://www.academia.edu/21792652/VII_Encuentro_Internacional_de_Revitalizaci%C3%B3n_de_Centros_Hist%C3%B3ricos_La_arquitectura_de_hoy_en_contextos_hist%C3%B3ricos)
- Castillo, C. (2015). *¿Gentrificación a la limeña en el Centro Histórico de Lima? ¿Expulsión o inclusión? 1993-2013*. Contested Cities. [http://contested-cities.net/wp-content/uploads/2016/01/2015\\_Gentrificacion\\_MEX\\_AL\\_6\\_CastilloGomez-1.pdf](http://contested-cities.net/wp-content/uploads/2016/01/2015_Gentrificacion_MEX_AL_6_CastilloGomez-1.pdf)
- Checa-Artasu, M. M. (2016). Delgadillo, Víctor; Díaz Ibán; Salinas, Luis (coords.; 2015), *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*, Instituto de Geografía, Universidad Nacional Autónoma de México, México, 416 p., ISBN 978-607-02-6971-4. *Investigaciones Geográficas*, 89, 173.  
<https://doi.org/10.14350/ig.54953>

Delgadillo, V. (2014, 5 mayo). *LA POLÍTICA DEL ESPACIO PÚBLICO Y DEL PATRIMONIO URBANO EN LA CIUDAD DE MÉXICO. DISCURSO PROGRESISTA, NEGOCIOS INMOBILIARIOS Y BUEN COMPORTAMIENTO SOCIAL*. Geo Crítica.

<http://www.ub.edu/geocrit/coloquio2014/Victor%20Delgadillo.pdf>

Delgadillo, V. (2016). Ciudad de México, quince años de desarrollo urbano intensivo: la gentrificación percibida. *Revista Invi*, 31(88), 101-129.

Ec, R. (2015, 15 abril). *El Rímac fue incluido como Patrimonio Mundial de la Unesco*. El Comercio Perú. <https://elcomercio.pe/lima/rimac-incluido-patrimonio-mundial-unesco-352782-noticia/>

Equipo de ProLima, Municipalidad de Lima. (2018). *DIAGNÓSTICO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA*. Instituto Metropolitano de Planificación. <https://www.imp.gob.pe/images/Plan%20Maestro%20del%20Centro%20Historico/II.%20Diagnostico/01%20Diagnostico/DIAGNOSTICO.pdf>

Equipo de ProLima, Municipalidad de Lima. (2019). *El Reglamento Único de Administración del Centro Histórico de Lima*. Instituto Metropolitano de Planificación.

Fracalossi, I. (2020, 24 septiembre). *Plaza de las Artes / Brasil Arquitectura*. ArchDaily Perú. <https://www.archdaily.pe/pe/02-237947/plaza-de-las-artes-brasil-arquitetura>

Grupo, A. (2003). *Diccionario de Geografía Urbana, Urbanismo y Ordenación del Territorio*. Ariel.

Higueras, E., & García, E. H. (2009). *El reto de la ciudad habitable y sostenible*. DAPP.

Hiway, D. S. (2020, 26 diciembre). *La Plazuela del Baratillo: un mercado, un puente, una cruz, un mirador y un turututú*. Lima Ignota. <https://limaignota.blogspot.com/2012/06/el-mercado-de-baratillo-una-plazuela-un.html>

Instituto Nacional de Cultura del Perú. (2007, noviembre). *Documentos fundamentales para el patrimonio cultural: textos internacionales para su recuperación, repatriación, conservación, protección y difusión*. Instituto Nacional de Cultura.  
[https://www.cultura.gob.pe/sites/default/files/archivosadjuntos/2013/05/iiidocumentos\\_fundamentales.pdf](https://www.cultura.gob.pe/sites/default/files/archivosadjuntos/2013/05/iiidocumentos_fundamentales.pdf)

Kohn, O. P. S. M. (2004). *Brave New Neighborhoods: The Privatization of Public Space*. Routledge.

*La visión de UNESCO para el Centro Histórico de Lima*. (2020, 3 abril). UNESCO.  
<https://es.unesco.org/news/vision-unesco-centro-historico-lima>

Lees, L. (2008). Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance? *Urban Studies*, 45(12), 2449-2470.  
<https://doi.org/10.1177/0042098008097099>

Lima Cómo Vamos. (2015). *Cómo Vamos en Demografía*.  
<http://www.limacomovamos.org/cm/wpcontent/uploads/2016/07/Demografia2015final.pdf>

Lynch, K. (1964). *The Image of the City* (Illustrated ed.). MIT Press.

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2006, 9 junio). *NORMA A.140 BIENES CULTURALES INMUEBLES*.  
[http://www3.vivienda.gob.pe/dgprvu/docs/TITULO\\_III\\_EDIFICACIONES/III.1%20ARQUITECTURA/A.140%20BIENES%20CULTURALES%20INMUEBLES%20Y%20ZONAS%20MONUMENTALES.pdf](http://www3.vivienda.gob.pe/dgprvu/docs/TITULO_III_EDIFICACIONES/III.1%20ARQUITECTURA/A.140%20BIENES%20CULTURALES%20INMUEBLES%20Y%20ZONAS%20MONUMENTALES.pdf)

Municipalidad de Lima. (2018). *PLAN DEL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA AL 2029 CON VISION AL 2035*. Instituto Metropolitano de Planificación.

[https://aplicativos.munlima.gob.pe/uploads/PlanMaestro/plan\\_maestro\\_resumen\\_ejecutivo.pdf](https://aplicativos.munlima.gob.pe/uploads/PlanMaestro/plan_maestro_resumen_ejecutivo.pdf)

Naredo, J. M., & Parra, F. (Eds.). (2000). *Economía, ecología y sostenibilidad en la sociedad actual*. Fundación Universidad de Verano de Castilla y León.

Real Academia Española. (2001). *Diccionario de la lengua española* (22.ªed.). Consultado en <http://www.rae.es/rae.html>

Roldán, O. (2020, 8 mayo). *Gentrificación en el Centro Histórico de Lima – patrimonio mundial. Análisis de los planes municipales (2011-2014) de revitalización urbana como componentes gestionarios del patrimonio cultural en la zona de Barrios Altos, comprendida dentro del área inscrita en la lista del patrimonio mundial*.

CYBERTESIS. <http://cybertesis.unmsm.edu.pe/handle/20.500.12672/11745>

Roldán Villanueva, O. A. (2017). GENTRIFICACIÓN EN CENTROS HISTÓRICOS: UNA DISCUSIÓN CONCEPTUAL. *Devenir - Revista de estudios sobre patrimonio edificado*, 4(7), 69. <https://doi.org/10.21754/devenir.v4i7.136>

Rueda, S., De Cáceres, R., Cuchí, A., & Brau, L. (2012). El urbanismo ecológico. *Agencia de Ecología Urbana de Barcelona, Barcelona*, 18-20.

SABATINI, F. R. A. N. C. I. S. C. O., & BRAIN, I. S. A. B. E. L. (2008). La segregación, los guetos y la integración social urbana: mitos y claves. *EURE (Santiago)*, 34(103), 5-26. <https://doi.org/10.4067/s0250-71612008000300001>

Sabatini, F., Robles, M. S., & Vásquez, H. (2009). Gentrificación sin expulsión, o la ciudad latinoamericana en una encrucijada histórica. *Revista\_180*, 24, 18-25. [https://doi.org/10.32995/rev180.Num-24.\(2009\).art-266](https://doi.org/10.32995/rev180.Num-24.(2009).art-266)

Sánchez, F. (2008, 27 octubre). *VII Encuentro Internacional de Revitalización de Centros Históricos. La arquitectura de hoy en contextos históricos*. Academia.  
[https://www.academia.edu/21792652/VII\\_Encuentro\\_Internacional\\_de\\_Revitalizaci%C3%B3n\\_de\\_Centros\\_Hist%C3%B3ricos\\_La\\_arquitectura\\_de\\_hoy\\_en\\_contextos\\_hist%C3%B3ricos](https://www.academia.edu/21792652/VII_Encuentro_Internacional_de_Revitalizaci%C3%B3n_de_Centros_Hist%C3%B3ricos_La_arquitectura_de_hoy_en_contextos_hist%C3%B3ricos)

Smith, J. (2010, septiembre). Marrying the old with the new historic urban landscapes. *Managing Historic Cities / Gérer les villes historiques*, 27(1).  
[http://whc.unesco.org/documents/publi\\_wh\\_papers\\_27\\_en.pdf](http://whc.unesco.org/documents/publi_wh_papers_27_en.pdf)

Undurraga, P. (2008, 27 octubre). Riesgos y desafíos de la intervención patrimonial, importancia de la potenciación de recursos culturales auténticos. El caso de Valparaíso, Chile. *VII Encuentro Internacional de Revitalización de Centros Históricos. La arquitectura de hoy en contextos históricos*.  
[https://www.academia.edu/21792652/VII\\_Encuentro\\_Internacional\\_de\\_Revitalizaci%C3%B3n\\_de\\_Centros\\_Hist%C3%B3ricos\\_La\\_arquitectura\\_de\\_hoy\\_en\\_contextos\\_hist%C3%B3ricos](https://www.academia.edu/21792652/VII_Encuentro_Internacional_de_Revitalizaci%C3%B3n_de_Centros_Hist%C3%B3ricos_La_arquitectura_de_hoy_en_contextos_hist%C3%B3ricos)

Vergara-Constela, C., & Casellas, A. (2016). Políticas estatales y transformación urbana: ¿hacia un proceso de gentrificación en Valparaíso, Chile? *EURE* (Santiago), 42(126), 123-144. <https://doi.org/10.4067/s0250-71612016000200006>  
<http://www.scielo.cl/pdf/eure/v42n126/art06.pdf>