

CRÓNICAS DE UNA HETEROTOPIA ANUNCIADA: PROGRAMA MUNICIPAL DE RENOVACIÓN URBANA PROLONGACIÓN AVENIDA TACNA, DISTRITO DEL RÍMAC, 1986 ^[*]

CHRONICLES OF AN ANNOUNCED HETEROTOPIA: MUNICIPAL URBAN RENOVATION PROGRAM, TACNA AVENUE EXTENSION, RÍMAC DISTRICT, 1986

LORENA VELÁSQUEZ BURGA ^[**]

 <https://orcid.org/0000-0002-1565-343X>

lorena.velasquez.b@uni.pe

Universidad Nacional de Ingeniería (Lima, Perú)

KARINA MENDOZA MONTOYA ^[****]

 <https://orcid.org/0000-0003-0730-3381>

karina.mendoza.m@uni.pe

Universidad Nacional de Ingeniería (Lima, Perú)

DIEGO GUTARRA ZANABRIA ^[***]

 <https://orcid.org/0000-0002-6524-6314>

dgutarras@uni.pe

Universidad Nacional de Ingeniería (Lima, Perú)

HILDA CHUNGA GÓMEZ ^[*****]

 <https://orcid.org/0000-0003-4000-6418>

hilda.chunga.g@uni.pe

Universidad Nacional de Ingeniería (Lima, Perú)

Fecha de recepción: 29 de octubre de 2021

Fecha de aprobación: 9 de mayo de 2022

RESUMEN

La expansión no controlada de la urbe, la exclusión de los más pobres de las políticas públicas, el incremento acelerado de los precios de viviendas, el hacinamiento y detrimento progresivo del patrimonio edificado en el Centro Histórico de Lima y las limitaciones del Sector Público como facilitador de iniciativas privadas, generaron el contexto para implementar programas enfocados en mejorar la infraestructura habitacional. El presente artículo analiza el caso del “Programa Municipal de Renovación urbana Prolongación de la Avenida Tacna”, que, pese a no concretarse en su totalidad, brinda claridad respecto de la complejidad donde lo edilicio, lo político y lo social se entrelazan en un sistema complejo, polisémico y cambiante en el tiempo, en una heterotopía, como la definiría Foucault.

PALABRAS CLAVE

Renovación urbana; participación ciudadana; borde urbano patrimonial

ABSTRACT

The uncontrolled expansion of the city, the exclusion of the poorest people from public policies, the accelerated increase in housing prices, the overcrowding and progressive detriment of the built heritage in the Historic Center of Lima and the limitations of the Public Sector as facilitator of private initiatives, generated the context to implement programs focused on improving the housing infrastructure. This article analyzes the case of the “Urban renewal Municipal Program Prolongación de la Avenida Tacna”, which despite not being fully realized, provides to have clarity regarding the complexity where the building, the political and the social are intertwined in a complex, polysemic and changing system in time, in a heterotopia as Foucault would define it.

KEYWORDS

Urban renovation; citizen participation; heritage urban border

(*)El artículo forma parte del trabajo de investigación desarrollado en el curso Seminario Nacional de Regeneración Urbana Comparada I, de la maestría en Arquitectura con mención en Ciencias en Regeneración Urbana de la Universidad Nacional de Ingeniería (UNI), dictado entre junio y julio de 2021 por el Dr. José Hayakawa Casas.

(**) Arquitecta por la Universidad Ricardo Palma. Con estudios de capacitación en el CAP y la Universidad Científica del Sur en temas de Urbanismo y Desarrollo Sostenible.

(***) Arquitecto por la Universidad Nacional de Ingeniería, con estudios de posgrado en regeneración urbana y especialización en obras públicas y gestión pública.

(****) Arquitecta por la Universidad César Vallejo, con estudios de capacitación en Instituto de Educación Superior Toulouse Lautrec y Universidad Peruana Cayetano Heredia.

(*****) Arquitecta y abogada por la Universidad Nacional de Piura, con experiencia en el sector retail, especializada en tasación reglamentarias y saneamiento físico legal de inmuebles.

Objetivo

Analizar las dimensiones sociales, políticas, legales, financieras, espaciales y de gestión que condicionaron, propiciaron o limitaron su ejecución. Asimismo, determinar los impactos positivos y negativos que tuvo dicho programa en su entorno inmediato.

Metodología

El propósito del enfoque metodológico tiene como objetivo explicar los hechos ocurridos referentes al caso de estudio mediante la recabación de información, partiendo de visitas *in situ* complementadas con observación directa, recopilación archivística, observación directa, testimonios de actores técnico-políticos y vecinos involucrados en el programa. Para este fin, se plantearon cinco criterios a modo de componentes analíticos, tomados de la observación efectuada por Hayakawa (2018) para evaluar la gestión, los cuales son: marco de gestión y administración, planificación, mecanismos legales, mecanismos financieros y cooperación (Durand *et al.*, 2021). Estos abordan las siguientes estrategias:

-Testimonios: mediante entrevistas semiestructuradas a los actores, quienes expresaron sus percepciones personales, proporcionando un enfoque de gestión de la época. En este proceso, es pertinente mencionar que se extremaron los protocolos sanitarios, pues la población entrevistada fueron adultos mayores, un grupo de alto riesgo de contagio por la COVID-19 (ver Figura 1).

-Documentación: recopilación de datos archivísticos como normas y reglamentos emitidos, datos bibliográficos como libros y artículos académicos y datos hemerográficos como publicaciones de la prensa de la época, y archivos personales de los dirigentes vecinales.

-Observación: se analizó los resultados, cruzando y contrastando la variable "testimonio" y "documentación" con los criterios de gestión (Durand *et al.*, 2021).

La aplicación de esta metodología permitió lograr resultados de carácter cualitativo, plasmados en figuras, gráficos polares, tablas y mapeos que explican el análisis de la gestión del Programa de Renovación Urbana de la Prolongación Av. Tacna. Con dichos resultados, se abordó la discusión de los resultados y la exposición de las conclusiones

Marco contextual

El distrito del Rímac fue creado en 1920. Es una de las áreas más representativas de Lima Metropolitana. Se ubica al noreste de la provincia de Lima, limitando por el norte con el distrito de Independencia y, por el sur, con el Cercado de Lima. Por el este y oeste, limita con San Juan de Lurigancho y San Martín de Porres, respectivamente. La superficie del distrito es de 11.87 km²; con una altitud de 161 m. s. n. m. Según Balarezo (2020), en el Rímac existen seis sectores, los más influyentes para el área de estudio son: la Universidad Nacional de Ingeniería con el Fuerte Hoyos Rubio, la zona urbanizada, las laderas (donde se sitúa el Centro Histórico) y el cerro San Cristóbal (Ver Plano 02 de la Figura 2).

El eje comercial, según el Plan de Desarrollo Concertado El Rímac al 2030 (Municipalidad del Rímac, s. f.), está comprendido por el área de Caquetá, y conformado por asociaciones comerciales dedicadas a la venta de calzado y abarrotes. Ello data desde 1941, cuando la migración generó un incremento poblacional que creó una dinámica económica en el Rímac. El Mercado Limoncillo fue uno de los primeros en inaugurarse en el distrito del Rímac; se transformó físicamente por la ampliación de la Av. Tacna, recortándose viviendas y equipamientos. Posteriormente, se crearon asociaciones comerciales y otros mercados como La Chira y el Mercado Informal Limoncillo.

Tras el censo de 1941, que arrojó un panorama de 100 a 300 predios antiguos de dos niveles y sin servicios básicos, construidos a base de madera, barro o cubiertas de fibro-



Figura 1. Entrevista a dirigentes vecinales de los Asentamientos humanos Jardín Britania y Jesús Crucificado. Archivo fotográfico propio (2021)

cemento, se realizaron programas sociales de obras urbanas para sectores marginales como los barrios obreros del distrito de San Martín de Porres, unidades vecinales de Matute, además de programas de vivienda como el Proyecto Experimental de Vivienda (Previ). Asimismo, se intervino en pueblos jóvenes como El Porvenir, en el distrito de La Victoria, y Casas Huertas, en Surquillo, para construir viviendas multifamiliares y equipamiento comunal, combatiendo el hacinamiento, la precariedad y la tugurización.

Marco histórico

Escalante y Montesinos (2005) refieren que, durante muchos siglos y casi hasta la mitad del siglo XX, la relación entre el centro de Lima y el distrito del Rímac se dio, principalmente, a través de sus puentes. Ello originó que importantes avenidas, como la Av. Tacna, se prolongasen hacia el distrito del Rímac a través del puente Santa Rosa, optimizando la planificación vial de la ciudad (ver Figura 3).

Fue durante el gobierno de José Bustamante y Rivero (1945-1948) que se promulgaron leyes de expropiación forzosa, con la finalidad de generar obras de utilidad pública. Asimismo, según Pino (2014), en esa época también se ejecutó la demolición de uno de los frentes de la Av. Tacna que albergaba dos edificaciones religiosas: la iglesia de Santa Rosa y la iglesia de las Nazarenas. Luego, en 1956, se llevó a cabo el reordenamiento de las barriadas instaladas en la zona, "la expansión de la Av. Tacna estaba rodeada por barrios marginales [...]" (A. Krateil, comunicación personal, 8 de julio de 2021). Según Escalante y Montesinos (2005), estos barrios se instalaron precariamente en áreas de cultivo.

En la década de 1970, el Perú atravesó una crisis política y económica determinada por una disputa militar por llegar al poder, promoviéndose reformas ante el crecimiento acelerado de los asentamientos humanos. En el año 1980 inició una dura época a nivel nacional por el surgimiento de movimientos subversivos como Sendero Luminoso. Asimismo, durante el segundo gobierno de Belaúnde Terry se impulsó el Concurso Público de Renovación Urbana de la Prolongación de la Avenida Tacna.

Hacia 1985, durante la presidencia de Alan García, se aplicaron políticas económicas que ocasionaron una crisis financiera y desorden social. En 1990, bajo el mandato de Alberto Fujimori (ver Figura 4), se adoptaron medidas de reordenamiento político fiscal, que redujeron la inflación y estabilizaron la moneda, además de implementar políticas contra el conflicto armado interno y la corrupción.

Marco teórico

Las ciudades, al igual que un organismo vivo, experimentan procesos de transformación que cambian su forma y funcionamiento. Esto se traduce en un acelerado crecimiento de ciudades, manifestándose en la formación de tugurios y aglomeraciones, la construcción de viviendas por debajo de los estándares mínimos de habitabilidad y la carencia de servicios públicos, atentando contra de la dignidad y calidad de vida humana.

En tanto, en el Perú se dieron cuerpos normativos que, según Martínez (2011), abarcaron pautas de intervención sobre áreas urbanas afectadas por la sobreexplotación de su suelo y los servicios públicos que proveen, instando a una recuperación integral de las mismas, comprendiendo no solamente el aspecto físico o material de su reconstrucción, rehabilitación o remodelación¹ (Ley N.º 29415, art. 11), sino también la recuperación social de sus habitantes.

1. -Rehabilitar: Modernizar y reparar elementos para restituir condiciones de habitabilidad.
-Remodelar: Modificación de estructuras de un conjunto urbano para su reutilización.
-Reconstruir: Acción de demolición total o parcial de estructuras y servicios en conjuntos urbanos.
-Restaurar: Recuperación de inmuebles de valor urbano-monumental mediante un tratamiento especializado.

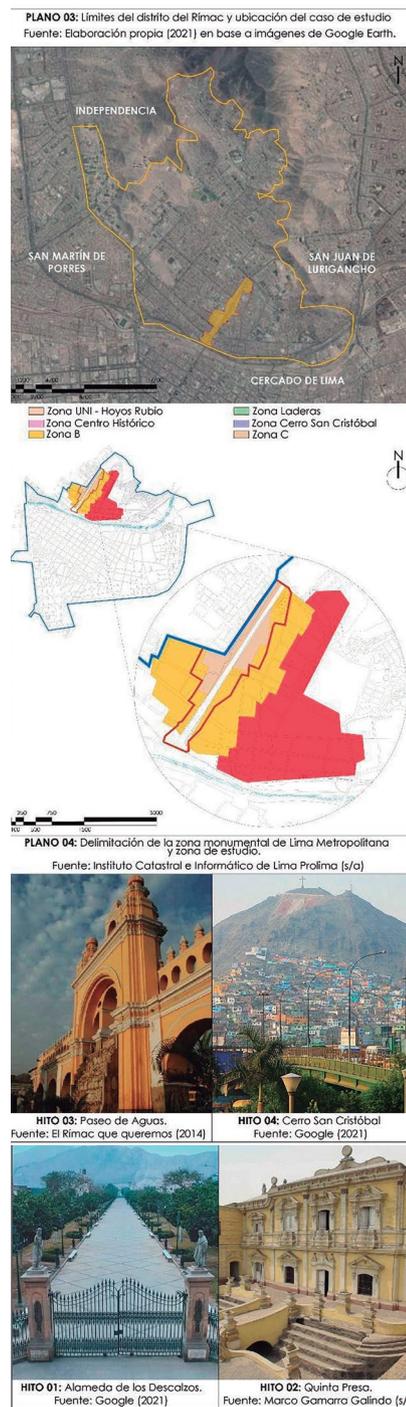
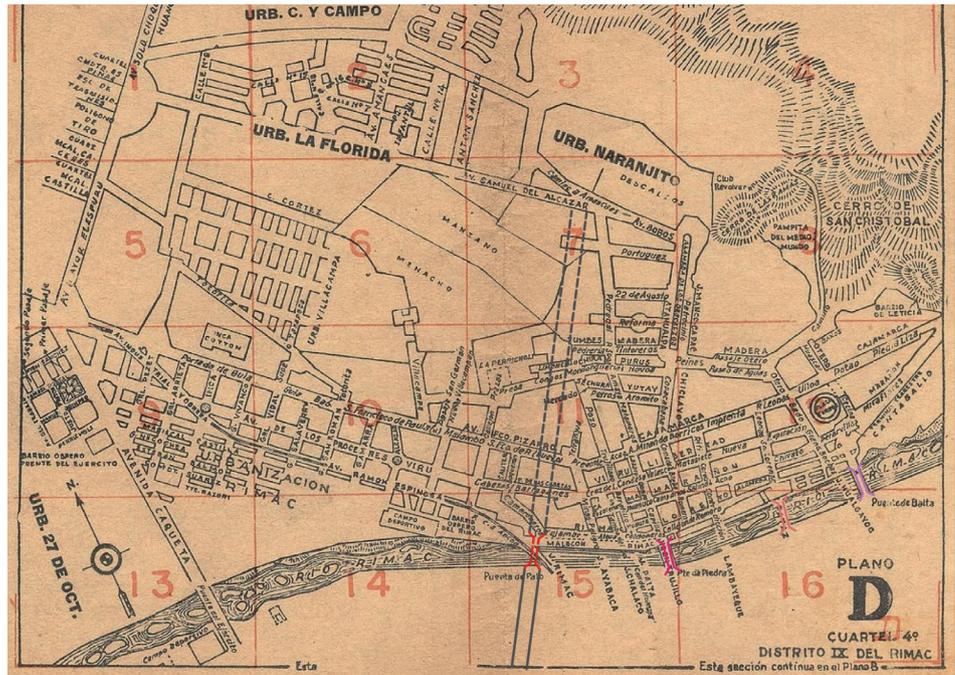
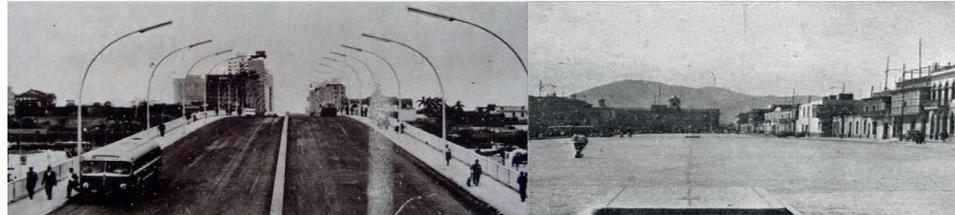


Figura 2. Contexto geográfico del distrito del Rímac. Elaborado sobre la base de la planimetría obtenida de Google Earth, el artículo de Balarezo (2020) y el Instituto Catastral e Informático de Lima Prolima (2018, p. 11) e imágenes obtenidas en Google (s. f.a), Gamarrá (2011) y Chaska (2014).



PLANO DE LAS CALLES, JIRONES, AVENIDAS, PLAZUELAS, POR DISTRITOS, URBANIZACIONES Y BARRIOS DE LIMA, BALNEARIOS Y CALLAO, Editorial 'Guía Lascano'(1964).



PUENTE SANTA ROSA (1960).
 El Comercio, (2020, 30 de agosto)

ENSANCHE DE CALLES ENTRE LAS IGLESIAS NAZARENAS Y SANTA ROSA, AV TACNA, Pino(s/f).

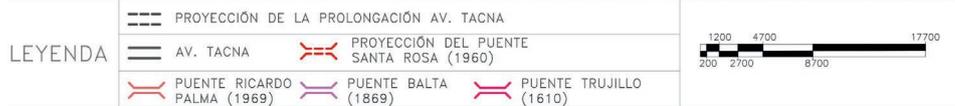


Figura 3. Planificación vial de la ciudad. Elaborada sobre la base del plano obtenido de la Guía Lascano (1964), y figuras obtenidas de Escalante y Montesinos (2005) y Pino (2014).

El concepto de renovación urbana, según Balarezo (2020), ha evolucionado constantemente, denominándose ahora regeneración urbana integrada² y contando con agentes, relaciones y dinámicas cambiantes para adaptarse a los cambios normativos y culturales (abarcando estilos de vida y entornos urbanos vigentes) de su entorno, permitiendo atender las necesidades de las nuevas redes que se apropian del territorio.

El caso de estudio³ se enmarca en conceptos como borde urbano. Por un lado, desde el enfoque de Lynch (1984), este es definido como un espacio generado entre dos áreas continuas fragmentadas física y visualmente, creando un fenómeno fracturado que aleja este espacio de su entorno inmediato. De esa forma, el patrimonio abandona su concep-

2. Autores que consideran que es una actividad intervencionista, de visión integrada que responde a la mejora de circunstancias cambiantes; económicas, sociales, físico, ambientales y políticas; y zonas urbanas en deterioro.

3. Programa de Renovación urbana de la Av. Prolongación Tacna.

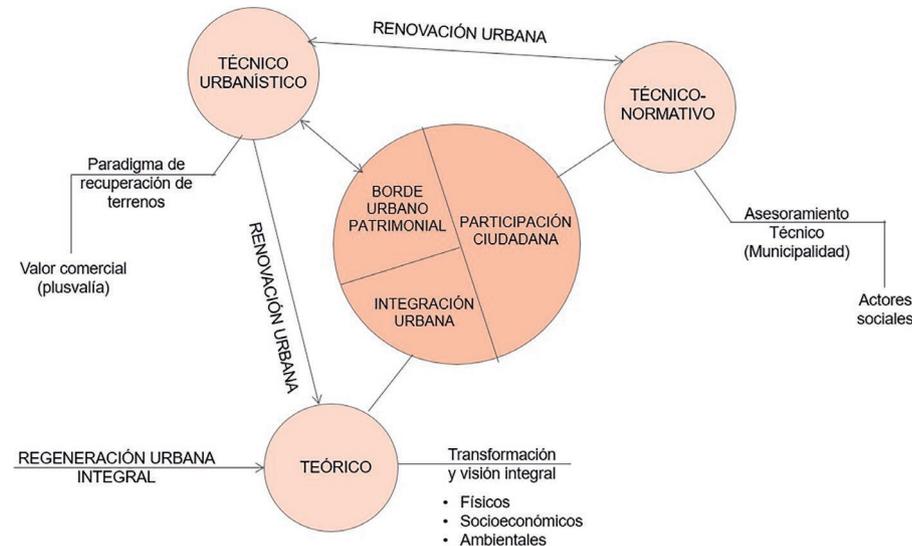


Figura 5. Enfoques teóricos conceptuales de la renovación urbana. Elaborada sobre la base de Hayakawa (2002).

Figura 4. Hechos históricos trascendentes para el caso de estudio. Elaborada sobre la base de fuentes periodísticas, Córdova (27 de julio de 2017), Chávez (2019), Vidal (2015), Resumen Latinoamericano (13 de febrero de 2022), El Peruano (2020), El Comercio (8 de octubre de 2018), Andina (21 de setiembre de 2018), LUM (s. f.), Monografias.com (s. f.), y Castro (6 de abril de 2021).

to de bien o instrumento de valor para concebirse, amplia y complejamente, como la integración del territorio que, según Martínez (2011), abarca lo cultural, lo físico-ambiental, lo económico, lo espacial y, sobre todo, lo territorial. En tal sentido, es pertinente abordar el patrimonio desde el enfoque territorial para estudiar todas las dimensiones y propiedades del presente caso de estudio. Asimismo, se consideran tres enfoques importantes de renovación urbana pertinentes para el artículo (ver Figura 5).



Figura 6. Premiación del concurso e inicio de obras in situ. Tomado de la fototeca personal Arq. Alejandro Kratteil, 2002. Recuperado de Escalante y Montesinos (2005).

Sobre los resultados

Presentación del caso de estudio

En el año 1984, el incremento de asentamientos humanos precarios en la prolongación de la avenida Tacna ocasionó que la Municipalidad de Lima y la Municipalidad Distrital del Rímac trasladen al entonces presidente Fernando Belaúnde Terry, la iniciativa de convocar un concurso público para la elaboración de una propuesta de tratamiento urbano arquitectónico.

El resultado del concurso dio como ganadores a los arquitectos Flor de María Valladolid y Alejandro Kratteil, cuya propuesta se caracterizó por el eficiente tratamiento de la forma y contexto urbanos, el compromiso social, la elaboración de un tratamiento vial óptimo y el sustento de la viabilidad (ver Figura 6).

La propuesta ganadora contempló un marco normativo que se plasmó en el Reglamento de Renovación Urbana, aprobado posteriormente mediante la Resolución N.º 135-86-MLM-AM-SMDU y publicado en el *Diario El Peruano*, cuya consigna fue promover y revalorar a los grupos sociales afectados. En ese sentido, el fin del reglamento era controlar y prevenir la turgurización y precarización de las viviendas, y reemplazar las áreas deterioradas para la ejecución de proyectos urbanos específicos.

Respecto de los alcances, las normas se aplicarían en el planeamiento integral, en la habilitación de nuevas áreas residenciales o comerciales, ejecutando proyectos de construcción, reconstrucción, rehabilitación y conservación de inmuebles dentro del área de renovación urbana (ver Figura 7).

La delimitación del área de intervención estuvo compuesta por inmuebles o predios ubicados a lo largo de la avenida Prolongación Tacna, desde la avenida Circunvalación (altura del puente Santa Rosa), hasta la intersección con la avenida Alcázar, incluyendo predios con frente a los jirones Chira y Tumbes, que articulaban con áreas monumentales como la Quinta Presa y la Alameda de los Descalzos (ver Figura 8 y Tabla 1).

Para aplicar el presente reglamento, el área de intervención se clasificó en tres zonas:

Zona A

En cuanto al subprograma de remodelación de asentamientos humanos marginales, la organización espacial se caracterizaba por una lotización unifamiliar tipo quinta, conformada por agrupamientos de viviendas unifamiliares (ver Figura 9).

Asimismo, el subprograma de habilitación de lotes comerciales se proyectó mediante el emplazamiento de grupos de edificios enlazados visualmente, generando llenos y vacíos para crear perspectiva, con elementos focales como el Mercado Limoncillo y el Cuartel de la Guardia, transformándose en el principal centro comercial y de servicios del sector.

Zona B

El subprograma de rehabilitación de edificaciones implicaba la reconstrucción de los frentes de predios afectados por el trazo de la avenida Prolongación Tacna, adecuando cada edificio para constituirse en el entorno apropiado que defina el espacio externo de dicha vía, erradicando parcial o totalmente los edificios deteriorados.

Finalmente, el subprograma de habilitación de áreas para nuevas edificaciones comprendía una vía de servicio que posibilita el acceso de vehículos a las áreas de estacionamiento y pasajes peatonales que separan las nuevas edificaciones de las áreas consolidadas.



Figura 7. Vista aérea del caso de estudio. Elaboración propia (2021) en base a Servicio Aerofotográfico Nacional (1985).

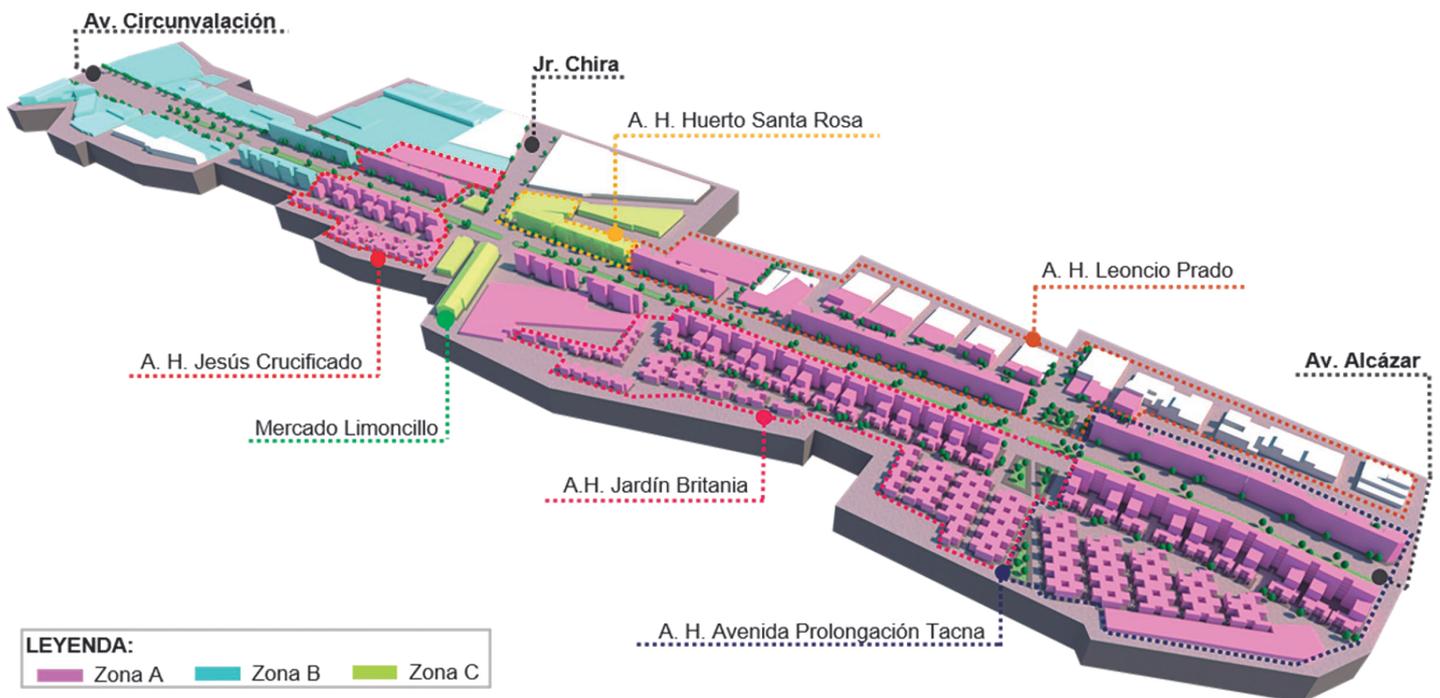
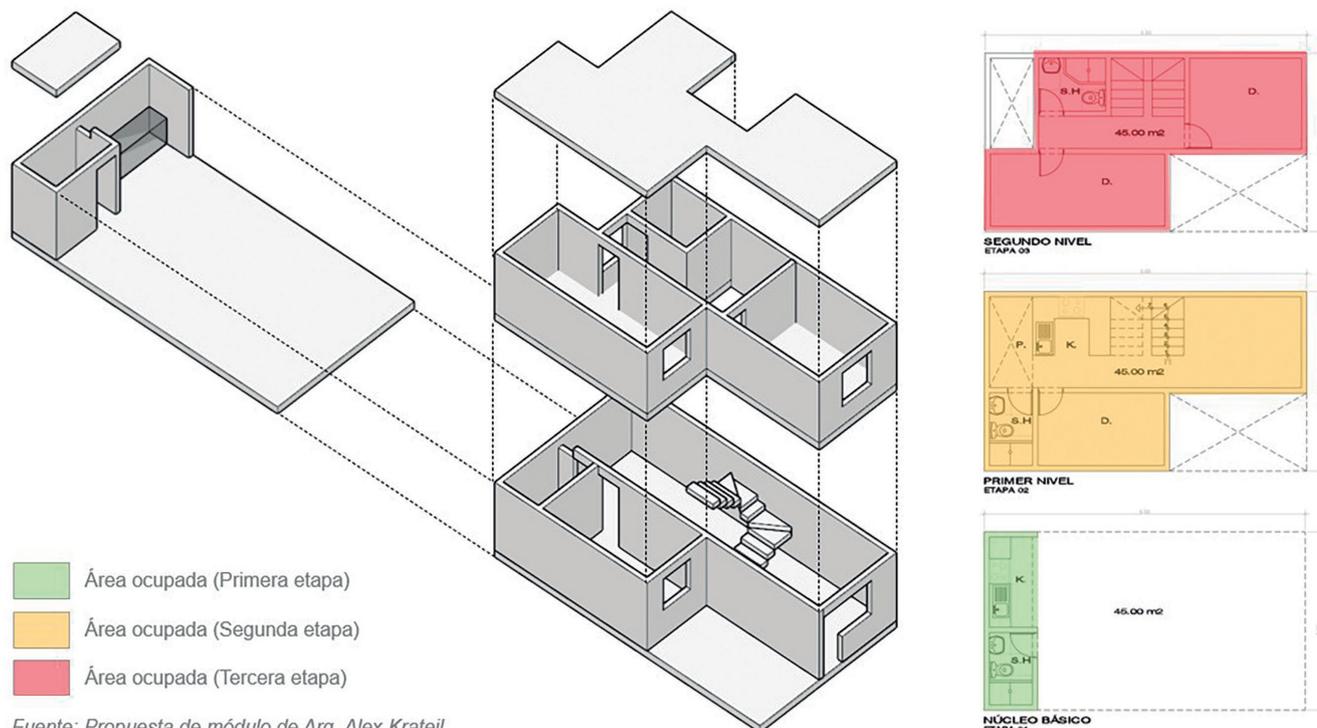


Figura 8. Delimitación del área de intervención por zonas. Elaborada sobre la base del Reglamento de Renovación Urbana (Resolución 135, 1986).

Tabla 1. Zonas de intervención del Programa de Renovación Urbana en la avenida Prolongación Tacna

Criterios	Zona A		Zona B		Zona C			
Tratamiento	Conjunto Integral		Tratamiento de áreas afectadas por el trazo de la Av. Prolongación Tacna		Patrimonio histórico cultural			
Responsables	Concejo Provincial o Concejo Distrital del Rímac		Propietarios de los predios	Concejo Distrital del Rímac	Instituciones municipales o públicas correspondientes.	Propietarios de los predios	Concejo Distrital del Rímac	
Subprogramas	Remodelación de AA. HH. Marginales	Habilitación de lotes comerciales	Rehabilitación de solares	Rehabilitación de edificaciones	Habilitación de áreas para nuevas edificaciones	Conservación	Reconstrucción	Rehabilitación
Objetivo	Adjudicación y titulación de la vivienda para posibilitar créditos e hipotecas al beneficiario para la edificación de la vivienda.	Canalizar a la población la plusvalía urbana generada por la inversión pública en el área, mediante la venta de lotes comerciales en subasta pública.	Mejorar el nivel de confort de la población.	Brindar reubicación temporal o definitiva de las familias afectadas por el trazo de la Av. Prolongación Tacna.	Interiorizar al patrimonio histórico cultural en la identidad de la población residente.	Posibilitar el proceso de consolidación de áreas comerciales.	Potenciar la rentabilidad del suelo mediante la erradicación de usos no compatibles.	
Áreas contempladas	AA.HH.: Jesús Crucificado del Rímac, Jardín Britania del Perpetuo Socorro y Agrupamiento Tacna	Lotes comerciales proyectados por el Programa de Renovación Urbana con frente a la Av. Prolongación Tacna	Predios afectados por el trazo de la Av. Prolongación Tacna	Áreas libres existentes sobre la Av. Prolongación Tacna	Frentes al Jr. Chira y restauración del mercado Limoncillo y Cuartel de la Guardia Republicana.	Terrenos baldíos con frente a la Av. Prolongación Tacna y Jr. Chira.	Totalidad del área ocupada por las instalaciones de la fábrica Machiavello y áreas residenciales anexas.	

Elaborada sobre la base del Reglamento de Renovación Urbana (Resolución 135, 1986).



Fuente: Propuesta de módulo de Arq. Alex Kratell

Figura 9. Tipología de vivienda proyectada en la zona A. Elaborada sobre la base del Reglamento de Renovación Urbana (Resolución 135, 1986).

Tabla 2. Parámetros urbanísticos de las zonas del área de intervención

Parámetros urbanísticos	Delimitación del área de intervención por zonas				
	Zona A		Zona B	Zona C	
	Vivienda	Comercio			
Usos del suelo	Uso residencial	Otros usos Uso comercial	Uso residencial Uso complementario	Comercio sectorial y vecinal Uso residencial	
Densidad neta	800 hab/ha	Según planeamiento	Según lo existente	Según planeamiento	
Área mínima del lote	45 m ²				
Frente mínimo del lote	5 m.				
Coefficiente de edificación	Máx. 3.5	Máx. 4.2	Según lo existente	Comercio vecinal: máx. 2 Comercio sectorial: máx 4.2	
Altura de edificación	Máx. 3 pisos	Máx. 6 pisos	Máx. 3 pisos	Según lo existente	
Retiros	Frontal	No obligatorio	Coincidente con línea de propiedad	Coincidente con línea de propiedad	
	Lateral	No obligatorio	Mín. 2 m.		
	Posterior	Coincidente con línea de propiedad		No obligatorio	
Área libre	Mín. 15% - Máx. 35%	No obligatorio		Comercial: no obligatorio Residencial: mín. 20%	
Tratamiento de área libre	Según proyecto de edificación. Arborización en el ingreso de quintas	Uso recreativo pasivo: 01 árbol de acacia cada 100 m ² de área comercial 01 árbol de acacia cada 10 ml. de área	Asociado a la edificación existente 01 árbol cada 10 m. de vereda	Plazuelas libres de cercos, pisos reconstruidos y mobiliario urbano	
Circulación	Vehicular	Ancho mín. 4 m.	No especificado	Según lo existente	Mín. 2 accesos vehiculares de 5 m. de ancho
	Peatonal	Longitud máx. 50 m.	Ancho mín. 4m.	Ancho mín. 1.20 m.	Ancho mín. 4m.
Estacionamiento	No obligatorio	01 est. cada 100 m ² de área comercial 01 est. cada 4 viviendas	Según lo existente	01 est. cada 100 m ² de área comercial	

Elaborada sobre la base del Reglamento de Renovación Urbana (Resolución 135, 1986).

Zona C

El subprograma de conservación implicaba la restauración del Mercado Limoncillo para consolidarse como centro comercial artesanal o turístico y el tratamiento de los frentes de los jirones Chira y Tumbes a través de la erradicación del comercio ambulante y la autorización de establecimientos comerciales turísticos. Por último, se planteó un circuito turístico, predominantemente peatonal, que unía la Quinta Presa y la Alameda de los Descalzos.

El subprograma de reconstrucción de terrenos baldíos con frente a la avenida Prolongación Tacna se daría mediante el comercio sectorial en el primer piso de las edificaciones e implementando dos áreas para mercado (comercio vecinal) integradas al área residencial, ubicadas a espaldas del jirón Chira para reubicar a comerciantes ambulantes. Finalmente, el subprograma de rehabilitación iniciaba con la erradicación de la fábrica de curtiembres Macchiavello, cambiando el área de uso industrial a comercio sectorial y manteniendo el uso residencial existente.

Cabe resaltar que, según el Reglamento de Renovación Urbana (Resolución 135, 1986), las zonas A, B y C se rigen por parámetros urbanos edificatorios, criterios de diseño vial y tratamiento de espacios públicos como elementos urbanos articuladores (ver Tabla 2).

Tabla 3. Testimonios de los resultados del programa en la zona A

Vecina y ex dirigente vecinal de A. H. Jardín Britania	Dirigente vecinal de A. H. Prolongación Av. Tacna	Vecino de A. H. Jesús Crucificado
"Nos beneficiamos 57 familias, (...) Vivo en una casa pequeña pero cómoda y ventilada gracias a la asesoría técnica que nos brindaron. (...) Creo que no conformamos una quinta, para mí es un pasaje. (...) la gestión municipal obstaculiza todo proceso de mejora de pistas y veredas"	"Fuimos beneficiadas 30 familias, (...) estamos hacinados en viviendas de 54 m2 porque se priorizó área para lotes comerciales, solo contamos con constancia de posesión. (...) recibimos pequeñas ayudas solo cuando vienen candidatos políticos"	"Fuimos 47 familias beneficiarias de más de 50, (...) Recibimos 54 m2, además de un área para parque y local comunal que vamos implementando en comunidad. La Municipalidad del Rímac nos niega el financiamiento"
(V. Vivanco, comunicación personal, 11 de julio de 2021)	(J. Senisse, comunicación personal, 11 de julio 2021)	(A. Norabuena, comunicación personal, 11 de julio 2021)

Elaborada sobre la base de la comunicación personal con Vivanco, Senisse y Norabuena (11 de julio de 2021).

Resultados de la intervención

Por lo anteriormente expuesto, la aplicación del reglamento se debió implementar en conformidad con los representantes vecinales; ejecutando proyectos de habilitación urbana como pistas, veredas, pasajes peatonales, tendido de redes de agua, desagüe y alumbrado público y beneficiario. Sin embargo, existen contradicciones evidenciadas en testimonios recogidos en la presente investigación (ver Tabla 3).

En ese contexto, se ha logrado únicamente la remodelación de los pueblos jóvenes, sin ejecutarse la vivienda según lo proyectado en planos por los arquitectos Krateil y Valladolid. Asimismo, se observa un exceso de pisos construidos, pues no se esperaba el incremento de la densidad poblacional, además del deplorable estado de las pistas y veredas por el abandono de la gestión municipal actual (Ver Figura 10).

En cuanto a la zona B, lamentablemente, no se tiene data respecto de la rehabilitación de solares y la reconstrucción de los frentes de predios afectados por el trazo de la avenida Prolongación Tacna. Por último, de la zona C, el dirigente de la Asociación del Mercado Informal de Limoncillo, E. Polanco (comunicación personal, 11 de julio de 2021), comenta que se recuperaron las zonas comerciales con frente a la avenida Tacna, reorganizando el comercio de la época y eliminando parcialmente el comercio ambulatorio (Ver Figura 13). En referencia a la zona monumental, únicamente se tiene conocimiento de la preservación de la Quinta Presa.

Criterios para la gestión del programa de renovación urbana

Mecanismos de gestión y administración

El desarrollo de este componente implica una mirada hacia el proceso de materialización del programa de renovación urbana, los mecanismos usados para el logro de dicho proceso y las tareas pendientes. Por tanto, es importante definir los actores centrales y sus principales aportes en el proceso (ver Tabla 4).

Acerca del objetivo del programa, la Resolución N.º 135-96 (1986) señala que debe estar orientado no solo al mejoramiento o reemplazo de las estructuras físicas, sino principalmente a la promoción y revalorización social de los grupos afectados. En ese sentido, se otorgan facultades al Concejo Distrital del Rímac para el manejo del programa, y surge la necesidad de crear organismos específicos para una canalización mayor de recursos que garantice el cumplimiento de objetivos y genere un planeamiento integral de la zona. Ello aseguraría la implementación de los subprogramas establecidos, con el total conocimiento y la participación de la población beneficiaria a través de sus representantes vecinales (ver Figura 10).

Tabla 4. Evaluación de aportes de los actores en el proceso de gestión.

Actores	Aportes a la gestión	Rúbrica de desempeño (<1-5>)				
		Zona A*			Zona B	Zona C
		A. H. Señor Crucificado del Rímac	A. H. Jardín Britania	A. H. Asociación de Vivienda Tacna		
Municipalidad Metropolitana de Lima	Ejecutaron intervenciones en espacios. Elaboraron ordenanzas de zonificación, uso del suelo y prohibición del comercio ambulatorio.	4	2	3	1	1
Municipalidad Distrital del Rímac	Impulsaron proyectos de conservación y rehabilitación urbana. Fiscalizaron el cumplimiento de las intervenciones en áreas de dominio público y privado.	4	2	3	1	1
Pobladores	Los dirigentes sociales obtuvieron representatividad en los procesos de elaboración y ejecución del proyecto y su reglamentación.	4	2	3	1	1
Entidades financieras	Ofrecimiento de financiamiento estatal mediante la aceptación de hipoteca de predios y otorgamiento de préstamos para obras de saneamiento.	4	2	3	1	1

Elaborada sobre la base de la Resolución N.º 135-96 (1986), observación directa trabajo de campo (2021), entrevistas a los vecinos de la Zona A (2021) y trabajo de investigación de Hayakawa (2002).

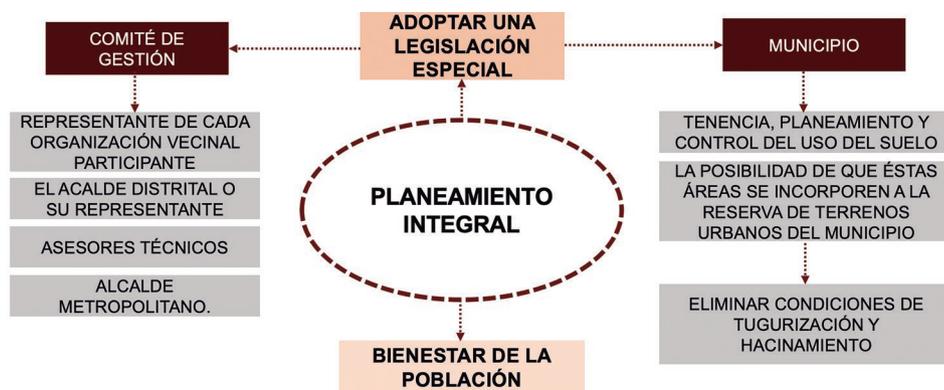


Figura 10. Consecuencias de una legislación especial. Elaborada sobre la base de la Resolución N.º 135-96 (1986).

Sobre la gestión, Flor de María Valladolid señala que “se establecen subprogramas con la participación ciudadana para el manejo de gestión financiero, productivo, edificatorio dejando clara la posición de entidades públicas para evitar conflictos [...]” (comunicación personal con F. Valladolid, 4 de mayo de 1999, en Hayakawa, 2002).

Un factor indispensable para el programa es la promoción de la participación ciudadana en cada etapa de implementación, permitiendo un compromiso efectivo por parte de la población para desarrollar los subprogramas de la zona A. Según Krateil (comunicación personal, 8 de julio de 2021), la participación del A. H. Señor Crucificado del Rímac es destacable, así como la gestión del alcalde del Rímac. Asimismo, indica que los puntos claves para el seguimiento técnico del programa acorde al reglamento, son: empadronamiento, reuniones para exponer el reglamento, concertación colectiva, documentación de los adjudicatarios de los lotes que acredite su antigüedad y permanencia.

Sin embargo, hubo discrepancias, ello se evidencia en lo mencionado por Hayakawa (comunicación personal con Valladolid, 4 de mayo de 1999, en Hayakawa, 2002): “mi labor

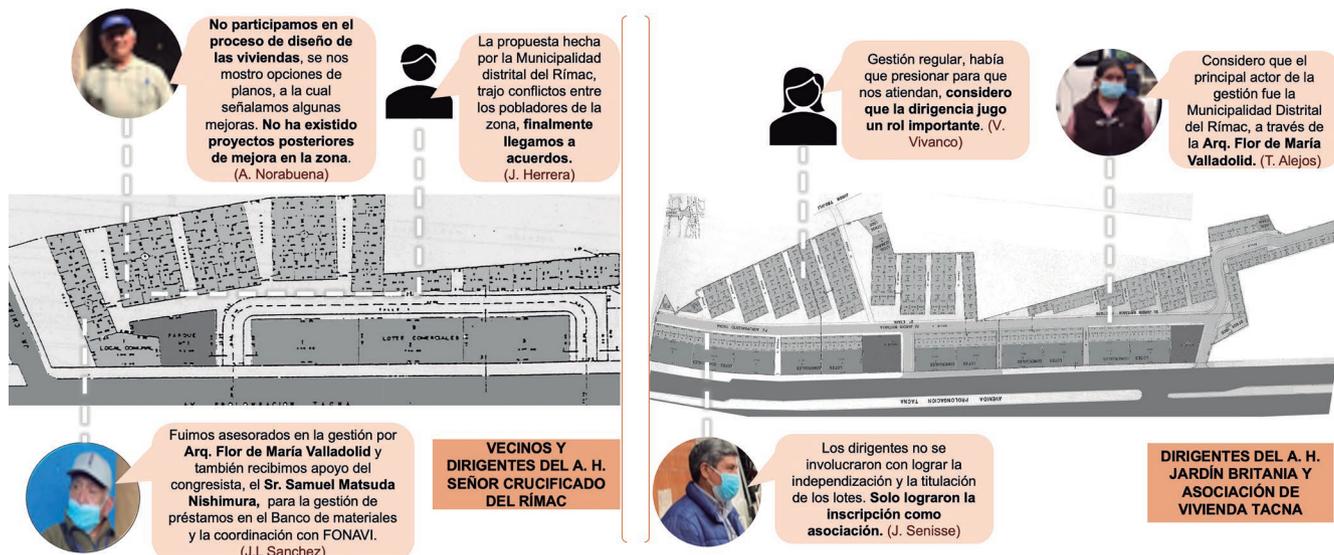


Figura 11. Testimonios de dirigentes. Elaborada considerando los testimonios de los beneficiarios del subprograma de los AA. HH. de la Zona A. J. Senisse (comunicación personal, 16 de julio 2021), V. Vivanco (comunicación personal, 11 de julio 2021), T. Alejos (comunicación personal, 16 de julio 2021), A. Norabuena (comunicación personal, 11 de julio 2021), J. L. Sánchez (comunicación personal, 12 de julio 2021), J. Herrera (comunicación personal, 11 de julio de 2021).

Facultades de administración		Facultades de gestión de la entidad municipal	Rúbrica de desempeño (<1-5>)				
			Zona A*			ZONA B	ZONA C
			A. H. Señor Crucificado del Rímac	A. H. Jardín Britania	A. H. Asociación de Vivienda Tacna		
Proponer soluciones y habitacionales de interés social.	Coordinar la ejecución de obras.		4	2	3	1	1
	Disponer de la inversión de sus recursos económicos.		4	2	3	1	1
	Controlar de acuerdo con el interés público la construcción reglamentaria.		4	2	3	1	1
Ser autónoma de derecho patrimonial propio y duración indefinida.	Expropiar, vender, arrendar, construir, permutar y subdividir inmuebles.		4	2	3	1	1
	Dictar disposiciones o administrativas complementarias que posibiliten las obras previstas.		4	2	3	1	1
	Aceptar donaciones, herencias o legados.		1	1	1	1	1
	Inspeccionar las obras aprobadas y ordenar la paralización cuando no se ajusten al reglamento.		4	2	3	1	1
Utilizar recursos humanos y materiales propios.	Disponer la contratación de especialistas y/o persona de apoyo para obras, estudios o servicios.		4	2	3	1	1
Adoptar legislación especial para adecuado planeamiento y control del uso del suelo.	Ampliar el área de intervención directa por acciones de renovación urbana y dictar la normatividad complementaria		4	2	3	1	1
	Aprobar, conceder o negar, licencias para obras de construcción y su conformidad de obra.		4	2	3	1	1
	Ejecutar o demoler por cuenta de los propietarios, obras por razones de seguridad, que no se realicen en el plazo fijado.		1	1	1	1	1
Conformar comité de gestión para apoyar implementación de programas específicos.	Asociarse, celebrar convenios, contratar servicios con entidades del sector público o privado.		4	2	3	1	1
	Contratar préstamos, abrir y operar cuentas corrientes, suscribir créditos, cumplir con hipotecas y valores.		4	2	3	1	1

Elaborada sobre la base de la Resolución N.º 135-96 (1986), observación directa trabajo de campo (2021), y entrevistas a los vecinos de la zona A (2021), (Hayakawa, 2002).

fue discutir artículo por artículo con la población [...], nunca se pusieron de acuerdo, finalmente cada asentamiento humano tomó su rumbo propio [...]". Asimismo, se obtuvo información de los dirigentes de la zona A mediante testimonios que reflejaron sus percepciones sobre la gestión y administración del proyecto (ver Figura 11).

Respecto de las zonas de intervención B y C y sus subprogramas, no se tiene información sobre la gestión realizada por cada uno de sus actores. Por ello, confrontamos lo proyectado sobre las facultades de gestión y administración del programa frente a la percepción de la población y la observación directa de la visita de campo (ver Tabla 5).

Mecanismos de planificación

Para enmarcar el caso de estudio y su implicancia en la planificación urbana, se destacó el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano (Ratdu), según Lucena y Valdivia (2016), estableciendo un método para la formulación y aprobación de instrumentos de planificación urbana en los ámbitos provincial y local. Este reglamento se divide en tres rubros: los planes urbanos, el plan específico y el planeamiento integral.

Hayakawa (2002) menciona que el equipo Krateil-Valladolid interpretaba que la Municipalidad Provincial de Lima sería la encargada de planificar, ejecutar e impulsar el desarrollo de los asentamientos humanos y los proyectos de renovación urbana; recuperando zonas afectadas, como lo especifica el reglamento especial del caso de estudio. Ahora bien, el plan específico es indispensable como instrumento de planificación urbana en zonas que ameriten un tratamiento integral especial ya sea por su calidad histórica, monumental, cultural o arquitectónica, o por sus características de conservación, recuperación o de alto riesgo. Por último, la planificación integral complementa las acciones dispuestas por el plan específico, tales como ejecución de obras de habilitación urbana, parcelación o independización de terrenos, implementación de redes viales y propuestas de usos de suelo para la integración de nodos urbanos. Estos documentos serían aprobados mediante el concejo provincial y distrital de la zona.

La planificación del caso de estudio se define mediante instrumentos de carácter municipal y gubernamental traducidos en ordenanzas y leyes para desarrollar el programa. Se desconoce su implicancia con algún plan de desarrollo metropolitano de Lima; sin embargo, sus objetivos fueron evolucionando e insertando nuevos lineamientos de intervención con características que coinciden con una planificación de carácter normativo. De igual forma, como plan específico, reconoce la importancia de la zona monumental del distrito. Por lo tanto, el equipo ganador del concurso y el equipo técnico a cargo del proyecto presentan el reglamento como estrategia de un planteamiento integral desarrollado por etapas (ver Tabla 6).

Mecanismos legales

El reglamento aprobado constituiría una legislación especial, que permitía al ente municipal el planeamiento, uso del suelo y tenencia, así como nuevas políticas de desarrollo, control, conservación y recuperación urbana para consolidar las áreas de intervención basándose en conceptos de derecho público y patrimonio propio, a fin de desarrollar un programa de renovación urbana.

Es importante identificar algunas aproximaciones normativas que soportan la acción de los actores del programa y que definen su especificidad. Hayakawa (2002) identifica que el equipo ganador del concurso, Krateil-Valladolid, debía elaborar un reglamento que integrara los criterios urbano-arquitectónicos con los normativos y legales, rigiendo todas las intervenciones al reglamento para su fiel cumplimiento por todos los actores involucrados. La Resolución N.º 135-86 (1986) promovió una serie de normas para este proceso, como marco jurídico de la renovación urbana de la zona.

Tabla 6. Etapas del Programa de Renovación urbana.

Normativa	Etapas	Acontecimientos	Periodos							Puntaje (<1-5>)	
			1950	1956	1981	1984	1985	1986	1991		1993
Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano y Ley de Municipalidades 23853	Plan Urbano de Lima Metropolitana	Proyecto de la Prolongación de la Av. Tacna	■								1
		Expropiación de la zona proyectada		■							
	Concurso Público	Ministerio de vivienda reconoce a la zona como barrio marginal			■						3
		Se convoca al concurso de tratamiento Urbano-Arquitectónico				■					
		Estudio de la población mediante comités de gestión					■				
	Aprobación del Reglamento	Premiación del anteproyecto ganador del concurso					■				2
		Exposición del anteproyecto a la población beneficiada para su conformidad						■			
	Ejecución del programa	Se aprueba el reglamento de tratamiento especial con fines de Renovación Urbana de las zonas de la Av. Prolongación Tacna						■			2
		Desorden administrativo y legal de la Municipalidad del Rímac							■		
		Recuperación de 1 parcela y ejecución de la lotización								■	
		Asistencia técnica para el proceso de habilitación urbana							■		

Elaboración propia en base a Hayakawa (2002), entrevistas a los vecinos de las zonas A y B y documentación recuperada del Ex dirigente del A.H Jesús Crucificado.

La Resolución N.º 135-96 (1986), en la zona A y sus subprogramas, proponía la regularización de la tenencia de la propiedad y contemplaba los conceptos de propiedad privada (individual del lote) con los conceptos de propiedad comunitaria (propiedad mancomunada) de las áreas de uso común, público, áreas verdes, normando lotes mínimos inferiores a los lotes normados en el Reglamento Nacional de Construcción.

Respecto de los requisitos legales, la Resolución N.º 135-96 (1986) señala que las familias beneficiadas por el programa cumplían con los siguientes requisitos: ser cónyuges sin propiedades a su nombre, no ser adjudicatarios de otro lote en otros AA. HH., y no haber sido beneficiarios de otro programa de vivienda de interés social dentro de las provincias de Lima y Callao. Además, solo se consideraba a los empadronados hasta julio de 1982.

Asimismo, la resolución señala que la propiedad de las áreas comprendidas en la zona A deberá ser transferida al Concejo Provincial, debiendo actuar en los casos que fuera necesario como entidad expropiante, en conformidad con lo dispuesto en los artículos 75 y 76 de la Ley Orgánica de Municipalidades. De acuerdo con ello, el A. H. Jesús Crucificado del Rímac, del subprograma de la zona A, logró el saneamiento físico legal de cada uno de sus lotes (ver Figura 12).

En cuanto a los demás asentamientos beneficiarios del subprograma, estos no completaron el proceso total de saneamiento físico legal; a la fecha, el A. H Asociación de Vivienda Tacna y el A. H. Jardín Britania cuentan con el certificado de posesión. Según los testimonios de los propios actores (ver Figura 13) y la evolución de la documentación y normatividad producida, existen diversos factores por los cuales no se logró lo proyectado en el programa; el punto más importante es la participación intermitente de la dirigencia (ver Tabla 7).

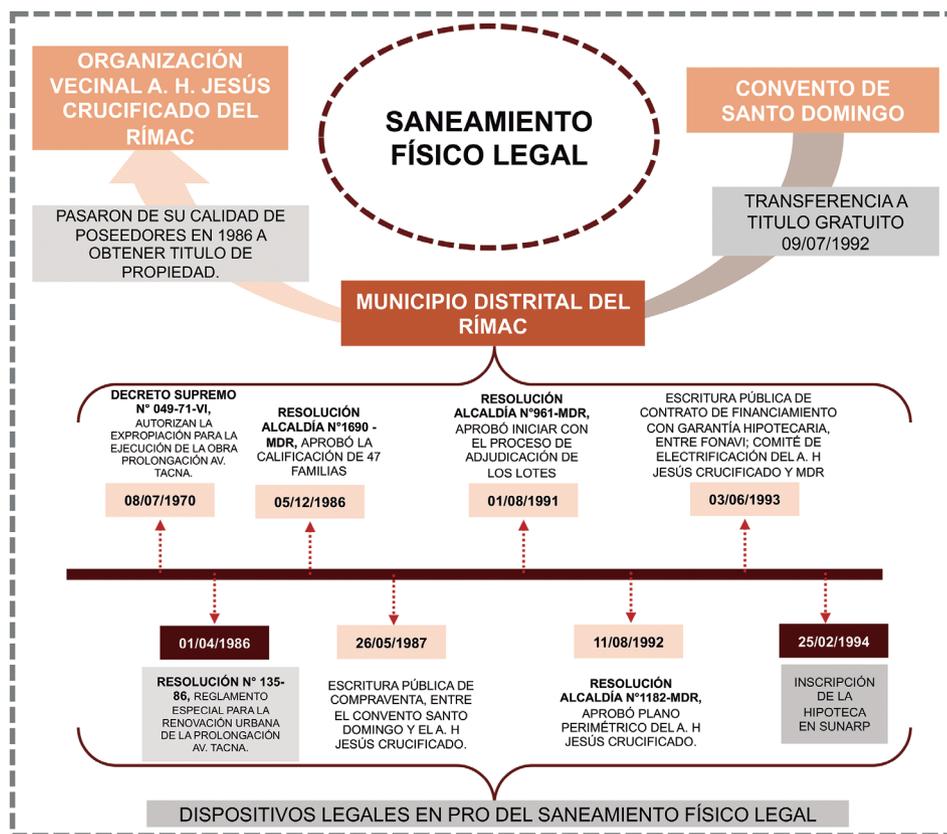


Figura 13. Testimonios de los vecinos sobre los dispositivos legales. Elaborada sobre la base de la comunicación personal con T. Alejos y J. Senisse, 16 de julio de 2021.

Figura 12. Proceso de saneamiento de lotes del A. H. Jesús Crucificado del Rímac. Elaborada sobre la base de archivos y documentación del Sr. Jorge Luis Sánchez, dirigente de la época.

Es importante señalar que en las zonas de intervención B y C no se han encontrado mecanismos legales que hayan contribuido a facilitar la realización de las intervenciones indicadas en la Resolución N.º 135-86 (1986), que señala:

El incumplimiento por parte del propietario de las disposiciones contenidas en los subprogramas de las zonas mencionadas será motivo para que los predios afectados puedan ser declarados de necesidad y utilidad pública, pudiendo procederse a la ejecución de la apropiación respectiva. (1986)

A la fecha no se tiene documentación que registre tal adjudicación. Sobre este punto, Krateil (comunicación personal, 8 de julio de 2021) menciona que el factor que imposibilitó la ejecución del programa en las zonas B y C fue la falta de identificación de los propietarios de los solares a rehabilitarse o reconstruirse.

Mecanismos financieros

Para abordar este mecanismo, es prudente remitirse a lo establecido en la Resolución N.º 135-86 (1986), que señala que se deberá promover la consolidación del área mediante la adjudicación y titulación simultánea de vivienda para posibilitar que el vecino solicite créditos o hipotecas que le permitan iniciar la edificación de su vivienda.

Asimismo, se dispuso proposiciones económicas financieras, que posibilitaron una mayor participación de la inversión, tanto pública como privada, a fin de hacer posible la implementación de los programas, proponiendo la participación por parte del municipio en el Mercado de la Tierra Urbana, asumiendo un rol promotor en el desarrollo de

Tabla 7. Mecanismos legales y sus causas de no cumplimiento.

Mecanismos legales	Causas de no cumplimiento	Rúbrica de desempeño (<1-5>)				
		Zona A*			Zona B	Zona C
		A. H. Señor Crucificado del Rímac	A. H. Jardín Britania	A. H. Asociación de Vivienda Tacna		
Facultades municipales para expropiar, vender, arrendar, construir, permutar, subdividir lotes, contratar préstamos, abrir y operar cuentas.	Falta de acuerdos de la población beneficiada y la difusión del programa, para el saneamiento físico legal.	4	2	3	1	1
El municipio debe adoptar una legislación que permita llevar adelante un adecuado planeamiento y control del uso de suelo y la tendencia.	Producción de acuerdos, resoluciones, decretos y otros que contribuyan con la ejecución del programa.	4	2	3	1	1
Formación de comités conformados por los actores.	Rol de la Dirigencia y participación vecinal.	4	2	3	1	1
Normas para ser beneficiario de alguno de los programas de Renovación Urbana.	Cumplimiento de los beneficiados con lo dispuesto en el programa	4	2	3	1	1

Elaborada sobre la base de la Resolución N.º 135-96 (1986), observación directa trabajo de campo (2021), entrevistas a los vecinos de la zona A (2021) y Hayakawa (2002).

las ciudades, el control de los valores de la tierra en pro de la comunidad, evitando la especulación y captando las plusvalías que generen sus propias obras de infraestructura.

Según Hayakawa (2002), contribuyó a ello la Ley Orgánica de Municipalidades (1984), pues transfirió las responsabilidades de adjudicación de terrenos a las municipalidades provinciales, y la creación del Banco de Materiales (Banmat) en 1980, dando paso al establecimiento de líneas de crédito para la consolidación de la vivienda popular, especialmente con préstamos en materiales de construcción.

Asimismo, la Resolución N.º 135-86 (1986) señala que el estímulo de financiamiento para programas de vivienda de interés social se daría mediante préstamos otorgados por el Fondo Nacional de Vivienda (Fonavi) a las familias beneficiadas, procurando el más bajo interés y al más largo plazo.

El subprograma de habilitación de lotes comerciales con frente a la avenida Prolongación Tacna permite capitalizar a favor de la población de menores recursos la plusvalía generada por la inversión pública en el área mediante la venta de los lotes comerciales en subasta pública (cuyo precio base estará fijado por el valor arancelario de los mismos), con la meta de cubrir los gastos que origine el planeamiento integral de la zona A, los gastos de expropiación, el desarrollo de los proyectos y la ejecución de las obras de habilitación urbana del área ocupada total de los lotes unifamiliares en esta zona. Sánchez (comunicación personal, 12 de julio de 2021) señala que, para los asentamientos humanos beneficiados, fue trascendental recuperar los lotes comerciales, porque fue el primer paso en busca del financiamiento de las obras de saneamiento, pistas y veredas.

Además, el Fonavi otorgó préstamos al A. H. Jesús Crucificado del Rímac, gracias al saneamiento físico legal de sus predios, logrando costear sus obras de saneamiento (agua, desagüe, pistas y veredas). Ello significó un hito para la gestión financiera, debido a que el Fonavi, en la época, no financiaba obras de ese tipo. Según Sánchez (comunicación personal, 12 de julio de 2021), se firmó un contrato de financiamiento con garantía hipotecaria con el Fonavi por un monto de S/ 334 556.85, a cambio de

garantizar la porción de un terreno perteneciente al A. H. denominado “Parcela 01”, cuya área era de 1,416.30 m², tasándose en S/ 401,468. 22.

En referencia a los préstamos para la construcción de sus viviendas, el principal ente para todos los asentamientos humanos fue el Banco de Materiales (Banmat), junto al autofinanciamiento y la mano de obra de la población. En el caso del A. H. Asociación de Vivienda Tacna, no se logró el financiamiento mediante la reglamentación del programa para la construcción de sus obras, pero sí se dio a partir de la colaboración de organismos internacionales.

Sobre el financiamiento para la consolidación de las zonas B y C, el reglamento señala que este se otorgaba si se trataba únicamente de intervenciones de reconstrucción y rehabilitación, pues la inversión podría ser recuperada a través de la obtención del derecho de mejoras, el cobro directo a los propietarios beneficiados y el cobro de los alquileres de los inmuebles restaurados, pero no se pudo obtener información sobre la realización de estos.

Cooperación institucional

El proyecto de la prolongación de la avenida Tacna fue promovido, en 1968, por la Municipalidad Distrital del Rímac, con el fin de mitigar la proliferación de asentamientos precarios y mejorar la habitabilidad de las zonas marginales. En el marco de la ausencia de una ley de renovación urbana, el municipio debía adaptar una legislación especial, de planeamiento, uso del suelo y tenencia, así como nuevas políticas de desarrollo, control, conservación y recuperación urbana para consolidar las áreas de intervención. En ese sentido, el municipio asumió un rol promotor en cooperación permanente con instituciones de alcance regional y/o nacional, ejerciendo como organismo principal resolutorio y ejecutivo a nivel local, a través del Concejo Provincial de Lima (ver Tabla 8).

Luego de que se convocara al concurso público y se anunciara al ganador, muchas de las instituciones involucradas actuaban únicamente de forma externa, como colaboradores o contribuyentes económicos, como el Fondo Metropolitano de Inversiones (Invermet), que entrega el premio, pero no iba a hacerse cargo del proyecto ganador. “Existía un choque de poderes de fuerzas políticas de izquierda y derecha” (Krateil, comunicación personal, 8 de julio de 2021).

Por tal motivo, quien tomó el cargo de promoción y desarrollo del proyecto ganador fue la Municipalidad del Rímac, bajo el liderazgo del entonces alcalde Juan Villanueva Flores, quien necesitaba promover un proyecto importante en su gestión, que se enmarcara en un programa integral para el distrito. También hubo cooperación por parte de otras entidades públicas, como el Fonavi, pero lo más importante fue la participación de los ciudadanos, quienes facilitaron el trabajo de limpieza y reubicación temporal de los terrenos para luego ser lotizados. Es por ello que, como resultado, se tiene una cooperación parcial en el proyecto, dejando a la población tomar las riendas de su propio futuro (ver Tablas 9 y 10 y Figura 14).

Discusión de resultados

Del caso de estudio

De las tres zonas de intervención, se observa que, a la fecha, la zona A es la que más avanzó en cuanto a la implementación del programa, pese a la reducción de la intervención a la lotización y el saneamiento total de los predios del A. H. Jesús Crucificado (zona A), sin percibirse mucho avance con respecto a la gestión de la plusvalía urbana generada. Esta zona cobra especial relevancia por colindar con áreas y predios monumentales y albergar el mercado informal Limoncillo, que sirvió, en su momento, para mitigar el comercio

Tabla 8. Participación y cooperación de actores institucionales del Programa de Reglamentación especial de la avenida Prolongación Tacna

Actores estatales	Participación institucional	Puntaje (<1-5>)
Instituto Nacional de Desarrollo Urbano (INADUR)	Promotor del concurso "Tratamiento Urbano- Arquitectónico de la Prolongación de la Av. Tacna en el Distrito del Rímac" y se encarga de brindar asistencia técnica en P.U a municipalidades.	4
Instituto de Urbanismo y Planificación del Perú (IUPP)	Fue fundado como un programa para la formación de urbanistas y planificadores urbanos. Era requisito ser socio para poder participar del concurso público que promovían.	1
Instituto Nacional de Cultura (INC)	Formula y ejecuta políticas culturales en función a la defensa ,conservación ,difusión e investigación del Patrimonio Cultural de la Nación.	3
Colegio de Arquitectos (CAP)	Defiende y respeta la calidad del habitat, fomentando su mejoramiento y satisfacción de los intereses de la sociedad, en relación a la arquitectura, el urbanismo y ordenamiento territorial	3
Municipalidad de Lima Metropolitana	Se generó una alianza entre partidos de la Izquierda Unida y Acción Popular, promoviendo el desarrollo integral, armónico y sostenible de Lima, mediante la gestión eficiente, transparente, participativa, concertadora y moderna.	4
Municipalidad del Rímac	Asumió el proyecto junto a otras entidades afiliadas al Estado representado por el alcalde Juan Villanueva Flores	4
Fondo Metropolitano de Inversiones (INVERMET)	Se encargó de entregar el premio al equipo ganador del concurso	3
Banco Hipotecario del Perú	Facilidades económicas mediante prestamos hipotecarios para financiamiento de viviendas.	3
EMILIMA	Como empresa municipal de derecho privado se encargó de la asesoría para la adquisición de terrenos de los miembros del A.H Jardín Britania	4
Ministerio de la Presidencia	Brindó apoyo material, de gestión económico-financiera, presupuestaria para el proyecto de renovación urbana.	4
Policia Nacional del Perú	Ayudó a desocupar terrenos invadidos por pobladores que no eran fundadores de la zona.	2

Elaborada sobre la base de Castillo (2013), Hayakawa (2002) y entrevistas a los vecinos de los AA. HH. Jesús Crucificado y Jardín Britania.

Tabla 9. Rúbrica de evaluación de desempeño en los componentes gestionarios del caso de estudio

Calificación	Muy bajo 1	Bajo 2	Medio 3	Alto 4	Excelente 5
Marcos de gestión y administración	No existe un compromiso de la entidad pública o privada.	Existe un compromiso pero no se cumplen los objetivos	Existe un compromiso pero se cumplen los objetivos parcialmente	Existe un compromiso pero se cumplen los objetivos totalmente	Existe un compromiso de la entidad pública o privada muy eficiente y cumplen los objetivos totalmente
Mecanismos legales y financieros	No cuenta con dispositivos legales ni financieros	Cuenta con pocos dispositivos legales y fuentes financieras	Cuenta con dispositivos legales suficientes y 1 fuente financiera	Cuenta con numerosos dispositivos legales numerosos y 2 fuentes financieras	Cuenta con numerosos dispositivos legales y 3 fuentes de financiamiento
Planificación	No propone estrategias ni forma parte de un plan integral de Renovación Urbana	Programa sin estrategias y sin roles específicos	Programa con estrategias poco claras y algunos roles específicos	Programa con estrategias y roles específicos	Programa con estrategias y roles específicos. Forma parte de un plan Integral de Renovación Urbana
Cooperación interinstitucional	No se trabaja con entidades publicas ni privadas.	Trabaja con alguna entidad pública mediante peticiones no convencionales	Trabaja con alguna entidad pública mediante peticiones formales	Trabaja con entidades públicas y privadas mediante peticiones formales y estratégicos	Trabaja con entidades públicas y privadas mediante peticiones formales ,estratégicos y perdurables

Fuente: Elaboración propia (2021), en base a tesis doctoral Hayakawa (2018)

informal ambulatorio de la zona, incluyendo la construcción de infraestructura urbana, equipamiento urbano y el acceso a las redes de distribución de servicios públicos.

La zona B es la que menos avances registra en lo que respecta a la implementación del programa de renovación urbana; sin embargo, es importante visibilizar que las variables involucradas en los objetivos a lograr en esta zona, como la rehabilitación de predios monumentales, el mejoramiento del nivel de confort y la reubicación de la población asentada son políticas, sociales, legales, urbanas y arquitectónicas, cada

Tabla 10. Matriz de resultados por categorías (componentes gestores) del caso de estudio- Av. Prolongación Tacna.

	Fuente de información			
	Resultados obtenidos de las entrevistas	Resultados obtenidos de los técnicos	Resultados obtenidos de la búsqueda bibliográfica	Resultados finales de la triangulación de fuentes puntuación del 1-5
Mecanismos de Gestión y Administración	Algunos AA.HH solo cuentan con una constancia de posesión. "Fuimos financiados por el Banco de Materiales y nos involucramos en la mano de obra, pedimos apoyo para la instalación de servicios de agua y luz a la Embajada de Canadá. EMILIMA nos asesoró en la adquisición de los terrenos".	Se establecen subprogramas con la participación ciudadana para el manejo de gestión financiero, productivo, edificatorio dejando clara la posición de entidades públicas para evitar conflictos. Jugó un rol importante la gestión del alcalde del Rímac; señalando el seguimiento técnico de la renovación urbana.	Se recomendó la conformación de un comité de gestión a fin de apoyar la complementación de los programas específicos para cada una de las áreas de tratamiento dentro de los subprogramas ya establecidos. Conformados por el representante de cada organización vecinal, Alcalde distrital o su representante, asesores técnicos y representante del consejo provincial.	Medio (3) El programa propuso el involucramiento de distintos actores los cuales se traducen en el desempeño de estos en la gestión de cada una de sus zonas, tomando protagonismo en su desarrollo la gestión realizada en los subprogramas, jugando un rol importante la participación ciudadana organizada por c/u de los AA. HH. beneficiados, generando acuerdos en beneficio de la zona y un compromiso efectivo por parte de la población.
Mecanismos Legales	El propietario inicial del predio era inmobiliaria Campoy, gracias a las gestiones el predio paso a nombre de Asociación de Vivienda Tacna. La zona esta inscrita en SUNARP, bajo la modalidad de acciones y derechos, por tanto, todos los que forman parte de la asociación son propietarios de un porcentaje.	El factor que influyo en la no ejecución del programa en la Zona B y C, fue la falta de identificación de los propietarios de los solares a rehabilitarse o reconstruirse. El derecho del residente es quedarse ahí, se puede beneficiar de la plusvalía. La dinámica en esta ciudad es relativa.	El incumplimiento por parte del propietario de las disposiciones contenidas en los subprogramas de las zonas mencionadas será motivo para que los predios afectados puedan ser declarados de necesidad y utilidad pública, pudiendo procederse a la ejecución de la apropiación respectiva	Alto(4) La aprobación de un reglamento especial permitió la delegación de facultades a los distintos entes públicos para lograr la ejecución del programa en cada una de las zonas. Este mecanismo resultó ser uno de los más eficaces porque permite la articulación legal con los demás mecanismos a través de la producción de una serie de normas, la cuales son detalladas el reglamento para cada de sus zonas y guardaban concordancia con la normatividad de la época.
Mecanismos Financieros	Los asentamientos humanos beneficiados jugó un rol importante recuperar los lotes comerciales a fin de que puedan lograr el financiamiento de las obras de saneamiento, pistas y veredas.	En referencia a los préstamos para la construcción de sus viviendas el principal ente para todas los A. H. fue el Banco de Materiales, y ahorros propios, siendo un punto resaltante lograr la participación de la propia población a través de su mano de obra.	El reglamento señala que la inversión pública que significa la reconstrucción y rehabilitación podrá ser recuperada: a través de derecho de mejoras, cobro directo a los propietarios beneficiados, cobro de los alquileres a los usuarios de los inmuebles restaurados, pero no se pudo obtener información sobre la realización de estos.	Bajo (2) En sus sub programas, se evidencia una desproporción en la ejecución de este mecanismo, a lo que inferimos que el programa no contempló los problemas de saneamiento físico legal de los terrenos a intervenir, siendo este un punto fundamental pues a través de la titularidad los beneficiarios podían financiar el costo de sus obras de habitación urbana.
Planificación	No se obtuvieron datos relevantes al mecanismo de planificación	"Nunca se ideó que la Prolongación Tacna llegase hasta el cerro y se convierta en un túnel para llegar a San Juan de Lurigancho, fue una idea posterior. En aquel entonces, a nadie se le ocurría. En los años 80, hacer un túnel era muy caro. Ya después vinieron maquinarias que abarataron la ejecución de túneles".	El desarrollo del concurso público para el tratamiento Urbanístico de la Av. Prolongación TÁCNA fue el primer paso para proponer un proyecto integral donde el entorno, los monumentos históricos circundantes, espacios libres, industrias tuvieran una reorientación hacia el mejoramiento no solo físico, si no que también social.	Medio (3) Luego de la construcción de la Av. Prolongación Tacna se evidenciaron los problemas sociales respecto a la vivienda y el entorno urbano, ya que muchas de las viviendas fueron demolidas por el este proyecto. El concurso fue una respuesta a este acontecimiento y poder renovar la zona de forma integral, sin embargo, no se tuvieron en cuenta los problemas políticos y sociales que podrían retrasar el proyecto para dejarlo inconcluso.
Cooperación Interinstitucional	"Logramos proponer mejoras en los modelos de vivienda propuestos, con la asesoría técnica de la Arq. Flor de María Valladolid con el apoyo del congresista Samuel Matsuda Nishimura, quien ayudó a gestionar los préstamos en el Banco de Materiales y la coordinación con las empresas de agua y luz a través de FONAVI".	Cuando le prestas plata a un pueblo joven es porque el valor del lote tiene futuro. La propiedad cambió la situación de la persona, así hayan tomado 25 años en construir sus casas", afirma Krateil.	Actores comprometidos fueron la MML quien aprobaba los proyectos locales referidos a los AA.HH., los pobladores quienes participaron en la elaboración del proyecto y la Municipalidad del Rímac quien establece límites de participación con la Municipalidad de Lima para crear las bases de una especie de PROLIMA para evitar conflictos de poderes.	Alto(4)Hubo una cooperación estratégica a nivel local de parte de la Municipalidad del Rímac que con la ayuda de la población y actores técnicos se logró hacer la remodelación de las viviendas tipo quinta de forma parcial en la Zona A, ya que solo un A.H logró tener título de propiedad que fue Jesús Crucificado.

Elaborada sobre la base de la tesis doctoral Hayakawa (2018), entrevistas a vecinos de los AA. HH. Jesús Crucificado, Jardín Britania y Hayakawa (2002).

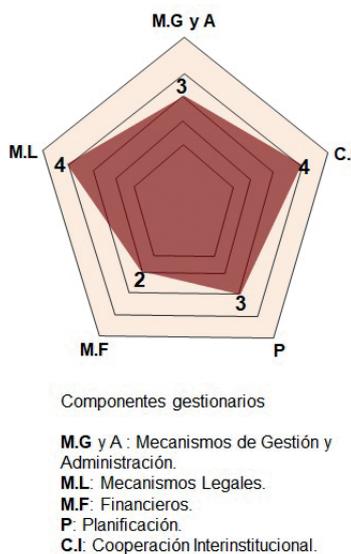


Figura 14. Gráfica radial de resultados por categorías (componentes gestonarios) del caso estudiado-avenida Prolongación Tacna. Elaborada sobre la base de la matriz de resultados por categorías.

una con un alto nivel de complejidad por sí misma, lo cual requeriría una continuidad política-técnica de gestión a gestión y una sensibilización sostenida en la población.

En el caso de la zona C, esta presenta limitantes similares a los identificados en la zona A, toda vez que un condicionante importante de ambas zonas son los predios con algún valor monumental. No obstante, en la visita *in situ* se observó que, actualmente, la zona no presenta un nivel de depresión urbana tan marcado como en la zona A, y los predios con valor monumental se encuentran en un nivel de conservación en que su restauración no requiere mucha burocracia, considerando la simplificación administrativa actual del aparato estatal.

Asimismo, es pertinente mencionar que en la población entrevistada se observó un indicio de sensación de disconformidad por el planteamiento no participativo de las tipologías de módulos de vivienda y un rechazo a la denominación de la tipología de quintas, prefiriendo la denominación de pasajes. No obstante, dicha observación no ha podido ser cuantificada al no definirse una muestra de población.

Finalmente, se puede inferir que la deficiente fiscalización posterior por parte de los gobiernos de turno de las zonas contempladas en el programa de renovación urbana generó que esta se consolide y densifique por fuera de los parámetros urbanísticos definidos en el programa. Por otro lado, si bien el reglamento del programa destacaba por su nivel de especificidad sobre los parámetros de las futuras construcciones, se observa cierta laxitud en cuanto a la delimitación textual de las tres zonas a intervenir, toda vez que dicha delimitación debe complementarse como pie forzado con la cartografía anexa. No obstante, dicha cartografía no considera que las vías y la trama urbana son dinámicas y cambian en el tiempo, por ello es importante que los límites queden explícitos en el texto del reglamento.

De la gestión y administración

El programa propuso el involucramiento de distintos actores en la gestión de cada una de las zonas, tomando mayor protagonismo en su desarrollo la gestión realizada en los subprogramas de la zona A, por la participación ciudadana organizada de cada uno de los AA. HH. beneficiados, resultando en alternativas legales, financieras y de cooperación para ejecutar lo reglamentado, generando acuerdos en beneficio de la zona.

Asimismo, se destaca la participación de los actores del A. H. Jesús Crucificado, que lograron la articulación de este mecanismo y el empoderamiento a través de la gestión para lograr sus objetivos, puesto que, de una manera proactiva, consiguieron solucionar los problemas suscitados.

El reglamento logró canalizar mejor los recursos para cumplir con sus objetivos, porque otorgó facultades a la municipalidad provincial y distrital para intervenir la zona en aras de una planificación integral sobre la base de la clara determinación de funciones de los actores en pro de la resolución de conflictos. El rol gestor de la Municipalidad Distrital del Rímac se desarrolla gracias a la alianza estratégica con las asociaciones de vecinos, sujetos privados, con acuerdos para llegar a un beneficio de interés público.

De los mecanismos de planificación

Se observa que el caso de estudio careció de una planificación urbana amplia y estratégica. Si bien se relacionó con el "Plan de estructuración urbana metropolitana 1986-1996" por sus características normativas, no existió una iniciativa del gobierno central por mejorar la zona a nivel integral, como sería un proyecto de renovación urbana.

-El primer enfoque del gobierno central fue netamente físico, priorizando el mejoramiento de la infraestructura de la urbe (prolongación de la avenida Tacna), desencadenando problemas sociales.

-El concurso se creó bajo las bases de un tratamiento urbano-arquitectónico junto con una reglamentación especial para optimizar el uso del suelo urbano en la avenida Prolongación Tacna. Es decir, no se consideró a la población en sus inicios como el objetivo principal de las propuestas; sin embargo, luego fue tomando protagonismo gracias a la propuesta del equipo ganador.

-En la creación del programa del equipo Krateil-Valladolid se evidencia el amplio conocimiento de los instrumentos y técnicas de planificación para desarrollar un programa de renovación urbana, incluyendo a la población beneficiada mediante requisitos que se consideraron dentro del programa.

-El desempeño, según la rúbrica propuesta anteriormente en cada una de las etapas, varía entre medio y bajo, debido a que existían estrategias de planificación, pero algunas no se concretaron por la falta de compromiso de la población y de las instituciones involucradas en el proceso.

De los dispositivos legales

La aprobación de un reglamento especial permitió la delegación de facultades a los distintos entes públicos para lograr la ejecución del programa en cada una de las zonas, destacando la producción de mecanismos legales en el subprograma de los AA. HH. de la zona A, en especial el A. H. Jesús Crucificado del Rímac, gracias a las facultades otorgadas a la municipalidad distrital que emitió una serie de resoluciones y decretos acordes a la normatividad vigente de la época. Este asentamiento humano logró concretar procesos de adjudicación y recuperación de lotes a través de donaciones y la intervención municipal mediante entidad expropiante, traducándose finalmente en la obtención de sus títulos de propiedad, buscando salidas legales para afrontar los problemas entre los actores.

En el caso de los demás AA. HH. beneficiados, no lograron articularse los dispositivos legales debido al desconocimiento de sus dirigentes para hacer uso de ellos y los acuerdos entre las partes involucradas para el saneamiento físico legal de su propiedad.

En el caso de las zonas B y C, no se logró, a partir de este mecanismo, la intervención de lo proyectado, al no poderse identificar a los propietarios de los predios o terrenos a rehabilitar, conservar, o reconstruir. En ese sentido, mientras no se tenga certeza de la titularidad, el desarrollo de acciones de renovación urbana no pudo consolidarse y, en consecuencia, no se lograron las intervenciones propuestas. Asimismo, la zona se encontraba dentro de la denominación de borde monumental, lo que no era suficiente para lograr su conservación. En este punto, el rol de la municipalidad fue poco activo, pues no se encuentra data que señale la declaración de los predios de necesidad y utilidad pública en abandono.

A pesar de las falencias, este mecanismo resultó ser uno de los más eficaces porque permitió la articulación legal con los demás mecanismos a través de la producción de una serie de normas que guardaban concordancia con el marco legal de la época.

De los dispositivos financieros

El programa de renovación urbana contempló, en su reglamentación, una serie de mecanismos legales y normativos que facilitaban el financiamiento de las obras propuestas. En la zona A, se evidencia una desproporción en la ejecución de este mecanismo, infiriendo que el programa no consideró los problemas de saneamiento físico legal de los terrenos a intervenir, cuando esto era fundamental para la obtención de la titularidad y el financiamiento de las obras de habilitación urbana.

El A. H. Jesús Crucificado del Rímac logró su financiamiento mediante el Fonavi, puesto que asumió el saneamiento de sus predios a condición de hipotecar terrenos que po-

sibilitasen la inversión en proyectos de renovación urbana, ocasionando que los propietarios accedan a préstamos bancarios para la construcción de sus viviendas. Caso contrario a los demás AA. HH., como Asociación de Vivienda Tacna, el cual, gracias a la gestión de su dirigencia, logró el financiamiento de sus obras de habilitación urbana mediante cooperación internacional.

El saneamiento de estos lotes logró también, para las entidades públicas, una tributación municipal y optimizó el control de la zona. En cuanto a las zonas B y C, estas no lograron la intervención por falta de liderazgo de los entes públicos, impidiendo hasta el día de hoy que la población sea beneficiaria de lo que contemplaba la propuesta, como el cobro de alquileres para los actores beneficiados.

De la cooperación interinstitucional

La mayor cooperación emana de parte de la Municipalidad del Rímac, porque lideró, desde un principio, la implementación del programa debido a su enfoque social y a la falta de interés de muchas instituciones que conocían el proyecto. Además, dentro de los aportes positivos del proyecto se encuentra la participación ciudadana a través de la organización social; sin embargo, la no continuidad de políticas públicas en la transición de una gestión a otra tuvo como consecuencia la deficiente cooperación entre entidades interinstitucionales.

Del estudio de caso se interpreta que la cooperación tuvo que ser solicitada de manera formal y no convencional. El equipo técnico liderado por la arquitecta Flor de María Valladolid y los dirigentes de las zonas interesadas en el proyecto buscaron instituciones con objetivos enfocados en el financiamiento, saneamiento físico o incluso aprobación de títulos de propiedad para que el proyecto se desarrollara, puesto que la Municipalidad del Rímac no tenía ese rol.

El desempeño, según la rúbrica propuesta, es de nivel medio. Si bien hubo una cooperación parcial de instituciones, esta solo se enfocó parcialmente en la vivienda, concretándose únicamente dos experiencias de renovación urbana (caso Jardín Britania y Jesús Crucificado), evidenciando que la participación y la asistencia técnica son cruciales para el éxito de la misma.

Conclusiones

La ejecución de un programa de renovación urbana requiere la concertación entre la ciudadanía, el gobierno e instituciones privadas, según sea el caso. En ese sentido, en el caso de estudio, la propuesta ganadora destacó entre sus contendientes por el enfoque social de la intervención, toda vez que no solo resolvió el aspecto formal urbano, sino que proporcionó herramientas normativas y de gestión que, pese a su parcial implementación, plantearon objetivos claramente definidos en cada zona del programa; dichos objetivos estuvieron presentes desde su proceso de consolidación hasta la fecha, considerando las iniciativas formales e informales.

Respecto de la cooperación interinstitucional, si bien es un indicador positivo la aplicación del concurso urbano arquitectónico que dio pie al programa de renovación urbana, también se evidencia la inequidad en la colaboración de actores por no compartir ideologías políticas, dejando pasar un proyecto de alto valor social, cultural, urbano y arquitectónico.

Sin embargo, ello marcó la pauta y sentó bases sólidas para la participación ciudadana, constituyendo un mecanismo importante dentro de la gestión, porque es la población la que, ejerciendo su derecho, busca soluciones para sus problemas o conflictos sociales y de vivienda; sin su accionar no se lograría ningún proceso de renovación urbana.

En contraste, la carencia de planificación integral generó un impacto en el entorno urbano, dilatando el mejoramiento de espacios libres, industrias, monumentos, que fueron parte de la propuesta para cambiar la imagen de la avenida Prolongación Tacna, dejando inconclusa y con muchos vacíos la propuesta de renovación urbana.

Respecto de los dispositivos legales, estos fueron fundamentales para el programa por originar otros mecanismos como el financiero, promover la articulación de distintas entidades y plantear estrategias legales avaladas en las normas vigentes para el saneamiento físico legal de predios.

No obstante, el financiamiento de programas y proyectos de renovación urbana en la zona no contempló la reducción de las brechas entre la capacidad de pago de las familias ocupantes de los predios urbanos tukurizados y el costo de la vivienda, lo que se reflejó en la no construcción de algunas viviendas y obras de saneamiento por cubrir el saneamiento físico legal de sus predios.

Finalmente, habiendo transcurrido 35 años desde la publicación del Programa de Renovación Urbana de la Av. Prolongación Tacna y pese a no ser ejecutado en su totalidad, lo logrado ha contribuido a dinamizar las áreas y obtener su mayor rentabilidad y sostenibilidad, a través de la implementación de estrategias físicas, sociales y financieras.

Referencias

- Aguirre, M. (2016). *Los cambios urbanísticos de Lima entre los años 1900-1960 por la influencia de la industrialización y las políticas urbanas* [Trabajo final de curso]. Foz do Iguazu: Universidad Federal de Integración Latino-Americana.
- Andina. (21 de setiembre de 2018). Los debates municipales por la alcaldía de Lima. *Andina*. <https://andina.pe/agencia/galeria.aspx?GaleriaId=4715&Fotoid=533556>
- Balarezo, G. (2020). La regeneración urbana integral desde el componente sociocultural del patrimonio militar. El caso del Fuerte General de División Rafael Hoyos Rubio en el Rímac desde sus actores locales. *Devenir - Revista de estudios sobre patrimonio edificado*, 7(13), 153-176. <https://doi.org/10.21754/devenir.v7i13.767>
- Castillo, R. (2013). La planificación urbana de Lima-Callao 1949-2013: Del urbanismo funcionalista a la planificación del desarrollo urbano sostenible. *Paideia XXI* 3(4), 20-32. <https://doi.org/10.31381/paideia.v3i4.925>
- Castro, M. (6 de abril de 2021). ¿Qué sucedió el 5 de abril de 1992 en el Perú? *El Comercio*. <https://elcomercio.pe/respuestas/que-sucedio-el-5-de-abril-de-1992-en-el-peru-autogolpe-alberto-fujimori-constitucion-de-1993-revtli-noticia/>
- Chaska. (21 de mayo de 2014). *El Paseo de Aguas*. El Rímac que queremos. <https://elrimacquequeremos.wordpress.com/2014/05/21/el-paseo-de-aguas/>
- Chávez, L. (Ed.). (2019). *Diálogos con la historia. Los inicios de AP*. <https://fernandobelaundeterry.com.pe/libros/los-inicios-de-appdf.pdf>
- Córdova, L. (27 de julio de 2017). 27 de julio: ¿Qué pasó un día como hoy? *El Comercio*. <https://elcomercio.pe/huellas-digitales/27-julio-paso-dia-hoy-noticia-444673-noticia/>
- Durand, K., Vilches, L., y Rayo, N. (2021). Análisis de la gestión municipal provincial 2011-2014 en el Sector SG-1 (Núcleo del Centro Histórico del Cusco). *Devenir - Revista de estudios sobre patrimonio edificado*, 8(15), 95-116. <https://doi.org/10.21754/devenir.v8i15.983>
- El Comercio. (8 de octubre de 2018). Eduardo Orrego: así informó El Comercio la última victoria de Acción Popular en Lima. *El Comercio*. <https://elcomercio.pe/lima/sucesos/eduardo-orrego-informo-comercio-ultima-victoria-accion-popular-lima-fotos-noticia-565502-noticia/>
- El Peruano. (4 de junio de 2020). Belaunde, el hombre de la lampa. *El Peruano*. <https://elperuano.pe/noticia/96869-belaunde-el-hombre-de-la-lampa>
- Escalante, D., y Montesinos, L. (2005). *Vivienda y renovación urbana: Proyecto Prolongación Tacna* [Manuscrito no publicado]. Lima, Perú: Universidad Nacional de Ingeniería.

- Gamarra, M. (2011, 10 de agosto). La iglesia Santa Rosa y la ampliación de la Avenida Tacna [Entrada de blog]. *La Biblioteca Marquense*. <http://blog.pucp.edu.pe/blog/labibliotecamarquense/2011/08/10/la-iglesia-santa-rosa-y-la-ampliacion-de-la-avenida-tacna/>
- Google. (s. f.a). [Rímac]. Recuperado de <https://www.google.com/maps/place/R%C3%ADmac/@-12.024009,-77.0416907,14.26z/data=!4m5!3m4!1s0x9105cf41e6ed1dad:0xb30871711a844983!8m2!3d-12.025239!4d-77.0332342>
- Google. (s. f.b). [Av. Tacna]. Recuperado de <https://www.google.com.pe/maps/place/Av.+Tacna,+Lima+15001/@-12.0464321,-77.0405931,16z/data=!4m5!3m4!1s0x9105cf4aa9ce-8ca9:0x1cd7209149e8e429!8m2!3d-12.0455198!4d-77.0368468?hl=es-419>
- Guía Lascano. (1964). *Guía práctica de las calles, jirones, avenidas, plazuelas, por distritos, urbanizaciones y barrios de Lima, balnearios y Callao (30ª ed.)*. <https://www.pande.pe/recurso/guia-practica-de-las-calles-jirones-avenidas-plazuelas-por-districtos-urbanizaciones-y-barrios-lima-balnearios-y-callao/>
- Hayakawa, J. (2002). Programas de Vivienda y Renovación urbana. Visión panorámica relativa al proceso evolutivo del Programa de vivienda relacionado al proceso de Renovación Urbana de la Av. Prolongación Tacna, en el distrito del Rímac [Manuscrito no publicado]. Seminario Internacional de Renovación Urbana Comparada 3. Lima, Perú: Universidad Nacional de Ingeniería.
- Hayakawa, J. (2018). Patrimonio edificado y gestores culturales en Lima Metropolitana. Análisis de casos (1990-2015) [Tesis de doctorado]. Repositorio institucional Universidad San Martín de Porres. <https://repositorio.usmp.edu.pe/handle/20.500.12727/3458>
- Ley N.º 29415, Ley de saneamiento físico legal de predios Tugurizados con fines de Renovación Urbana. (17 de mayo del 2010). https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/25254/RM_2010_093.pdf
- Ley N.º 23853. Ley Orgánica de Municipalidades. Diario Oficial El Peruano, 9 de junio de 1984.
- Lucena, C., y Valdivia, Y. (2016). Planificación urbana en el Perú: Regulación y perspectivas. *Advocatus*, (033), 71-80. <https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Advocatus/article/view/4417>
- Lugar de la Memoria-Centro de Documentación e Investigación. (s. f.). *ONU condena acciones terroristas en el Perú*. <https://lum.cultura.pe/cdi/periodico/onu-condena-acciones-terroristas-en-el-peru>
- Lynch, K. (1984). *La imagen de la ciudad*. Ciudad de México: Ediciones Gustavo Gili.
- Martínez, K. (2011). Derecho de propiedad y renovación urbana en el Perú. Límites y necesidad de limitaciones: ¿Cuándo es necesaria la intervención del Estado? [Tesis para optar grado de magister en Derecho Civil]. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Monografías.com. (s. f.). *El Apra de Alan García*. <https://www.monografias.com/docs111/apra-alan-garcia/apra-alan-garcia>
- Municipalidad de Lima/Prolima. (2018). *Plan Maestro del Centro Histórico de Lima al 2029 con visión al 2035*. Municipalidad de Lima/Prolima. <https://patrimoniomundial.cultura.pe/sites/default/files/pb/pdf/Resumen%20Ejecutivo%20Plan%20Maestro%20del%20Centro%20Historico%20de%20Lima%20%281%29.pdf>
- Municipalidad del Rímac. (s.f.). *Plan de Desarrollo Concertado "El Rímac al 2030"*. <https://dokumen.tips/documents/plan-de-desarrollo-concertado-rimac-2030.html?page=41>
- Pino, D. (2014). *Historia y arquitectura de las avenidas Tacna y Wilson* [Manuscrito no publicado].
- Resolución N.º 135-86-MLM-AM-SMSU. Diario Oficial El Peruano, 19 de junio de 1986.
- Resumen Latinoamericano. (13 de febrero de 2022). Perú. Operación Cóndor. *Resumen Latinoamericano*. <https://www.resumenlatinoamericano.org/2022/02/13/peru-operacion-condor/>
- Vidal, A. (24 de junio de 2015). 24 de junio ¿Qué pasó un día como hoy? *El Comercio*. <https://elcomercio.pe/politica/gobierno/24-junio-paso-dia-hoy-166400-noticia/>