

UNIVERSIDAD ESAN



**INTERVENCIÓN DE ESPACIOS URBANOS EN LA CIUDAD
CONSOLIDADA CONSIDERANDO CRITERIOS DE
SOSTENIBILIDAD PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS
INMOBILIARIOS
- CENTRO AURORA -**

**Tesis presentada en satisfacción parcial de los requerimientos para obtener
el grado de Magister en Gestión y Desarrollo Inmobiliario por:**

Lucia Fioretti Carrera

Manuel Madrid Tataje

Diego Pérez del Solar Tola

Maestría en Gestión y Desarrollo Inmobiliario 2012 - 2014

Lima, 15 de Diciembre de 2014

Resumen Ejecutivo

Intervención de espacios urbanos en la ciudad consolidada considerando criterios de sostenibilidad para el desarrollo de proyectos inmobiliarios “Centro Aurora”

El principal objetivo de esta tesis es hacer un planteamiento de negocio inmobiliario en la ciudad de Lima fundamentado en la búsqueda de sostenibilidad urbana. Para lograr este fin:

- Se buscó comprender los componentes que caracterizan a la ciudad en términos de sostenibilidad, para así poder identificar qué espacios urbanos tienen potencial para su recuperación.
- Se identificaron situaciones en las que se hubieran producido mejoras al entorno urbano a raíz de intervenciones urbanas planificadas y ejecutadas por el inversor privado.
- Se identificó también a los principales actores necesarios para la transformación urbana: el Gobierno Local y el inversionista privado.
- Se analizó la zona designada para desarrollar la propuesta inmobiliaria y definir las intervenciones en el entorno urbano que hagan viable su propio desarrollo.

Este proyecto inmobiliario debe generar rentabilidad para el inversionista privado y a su vez plusvalía al entorno urbano inmediato.

El trabajo se ha dividido en dos partes, una parte conceptual y la otra es la propuesta aplicada.

En la primera parte, como marco descriptivo, se aborda la problemática que presenta la ciudad de Lima al ser una ciudad difusa. Como marco conceptual general, se analizan detalladamente los conceptos de “sostenibilidad” y “regeneración urbana” y se definen los indicadores de sostenibilidad urbana que permitirán realizar el análisis de la ciudad: La ocupación del suelo, el espacio público y habitabilidad, la

accesibilidad, el entorno social, y animación. La identificación de estos indicadores se basó en fuentes reconocidas, tales como la Agenda Local 21, la metodología GEUSSA o la agencia de Ecología Urbana de Barcelona (BCN ecología).

A partir de estos indicadores, se identificaron tres *estadios de transformación* de la ciudad consolidada, que permiten una aproximación efectiva a su constante proceso de transformación. El plantear los *estadios de transformación* de la ciudad permite apreciar la urbe desde otra perspectiva, demarcando límites de estudio distintos a los convencionales (que son los distritales, históricos, geográficos, de infraestructura, etc.) evidenciando los quiebres e incoherencias de la ciudad actual. En el *estadio 1* se ubican los espacios que, aunque aptos para vivir, presentan deficiencias en su estructura urbana. En el *estadio 2* se ubican los espacios en proceso de transición. Finalmente, en el *estadio 3* se ubican los espacios que, según los indicadores mencionados, resultan óptimos para vivir.

A partir de esto, tal como se explica en las conclusiones, se determinó que las zonas con mayor potencial de cambio (mejora) son aquellas que se encuentran en el límite entre estadios. Estas zonas, sobre las cuales se tiene que actuar, son las que requieren ser estudiadas de modo prioritario.

Se determinó también que con intervenciones puntuales ubicadas a distancias adecuadas, se puede llegar a generar una tensión espacial que a mediano plazo puede generar repercusiones más allá de su entorno inmediato, llevando la transformación del total de la ciudad, a esto denomina Jaime Lerner (ex alcalde de la ciudad de Curitiba) *Acupuntura Urbana*.

Otro punto que ha sido necesario definir cuidadosamente es el “*qué construir*”. Lo óptimo, en este sentido, sería un proyecto inmobiliario que sea parte integral de una propuesta urbana que busca en conjunto la dinamización y renovación del entorno.

Una vez completadas estas definiciones, esta investigación pasa a la siguiente parte, el desarrollo aplicado.

Éste consistió, primero, en la identificación del terreno para el proyecto: una importante extensión de terreno ubicada en el límite de los distritos de Miraflores y

Surquillo sobre el trazo de la avenida República de Panamá, el mismo que en la actualidad se encuentra sub utilizado, desaprovechando el potencial edificable permitido por la legislación urbanística vigente. En esta zona, por sus condiciones de infraestructura y desarrollo, confluyen los tres estadios desarrollados con amplitud en esta investigación. Por un lado está el distrito de Miraflores (clasificable en el *estadio 3*), que, a través de su ordenamiento normativo y el nivel socio-económico de la mayoría de su población, ha sabido mantener y preservar sus espacios públicos, a la vez que es un centro urbano atractivo para la incorporación de nuevos proyectos inmobiliarios. Por otro lado, la urbanización “Barrio Médico” en el distrito de Surquillo (clasificable en el *estadio 2*) se viene consolidando como un espacio atractivo para residir; sin embargo, el esfuerzo conjunto entre la autoridad municipal y el desarrollador inmobiliario aún no se ha afianzado por completo. Finalmente, se observa a *Surquillo antiguo* (clasificable en el *estadio 1*), que evidencia un crecimiento comercial desordenado, tugurización, falta de atractivo y carencia de dinamismo.

El desarrollo aplicado de esta investigación continuó con un cuidadoso estudio de mercado con el fin de conocer los proyectos inmobiliarios que a la fecha de elaboración de la presente tesis se vienen ejecutando en un radio de 800 metros medidos desde la ubicación misma del terreno elegido. Para ello, se desarrolló un levantamiento detallado de los diversos usos que se ofertan en la zona y aquellos carentes de desarrollo.

Finalmente, y como conclusión del análisis de la oferta y demanda que la zona presenta, se optó por el desarrollo de un proyecto de Usos Mixtos que contendrá espacios destinados a vivienda, oficinas y comercio complementarios entre sí. Así, con la diversidad de usos múltiples propuestos se ofrecerán actividades que generarán animación a la zona durante todo el día y no únicamente en un horario regular o estacional como se observa en la actualidad con las residencias, oficinas administrativas y locales comerciales ubicados en las cercanías.