

USO DEL SUELO E INCIDENCIA EN LA HABITABILIDAD DEL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA, 2024. CASO: MESA REDONDA^[*]

LAND USE AND IMPACT ON HABITABILITY IN THE HISTORIC CENTER OF LIMA, 2024 CASE STUDY: MESA REDONDA

NORBERTO VELA AGUIRRE^[**]

 <https://orcid.org/0009-0001-7880-4856>
norberto.vela.a@uni.pe
Universidad Nacional de Ingeniería (Perú)

Fecha de recepción: 30 de enero de 2024

Fecha de aprobación: 27 de enero de 2025

RESUMEN

Se analiza la incidencia del uso del suelo en la habitabilidad de Mesa Redonda, ubicada en el Centro Histórico de Lima, mediante un enfoque convergente que combina tres técnicas: la revisión bibliográfica, la observación in situ y opiniones de actores involucrados. En este lugar se evidencia una transformación espacial generada por el crecimiento comercial que ignora el bienestar social y calidad de vida de los residentes, causando dinámicas de erosión, alteración, destrucción, desplazamiento y gentrificación; esto condiciona los modos de vida, la movilidad y la integración socioespacial de la población.

Finalmente, la intensa y agresiva expansión del uso comercial está generando un grave desorden urbano que ignora el valor histórico y cultural del área, impactando de manera negativa en la habitabilidad. Esta situación deteriora la calidad de vida y amenaza la permanencia residencial, erosionando los lazos comunitarios y alterando la identidad del lugar.

PALABRAS CLAVE

Centro histórico; uso de suelo; habitabilidad

ABSTRACT

The incidence of land use on the habitability of Mesa Redonda located in the historic center of Lima is analyzed, using a convergent approach that combines three techniques: bibliographic review, in situ observation and opinions of involved actors. In this place, a spatial transformation generated by commercial growth is evident that ignores the social well-being and quality of life of the residents, causing dynamics of erosion, alteration, destruction, displacement and/or gentrification and conditioning the population's ways of life, mobility and socio-spatial integration.

Finally, the intense and aggressive expansion of commercial use is generating serious urban disorder that ignores the historical and cultural value of the area, negatively impacting habitability. This situation deteriorates the quality of life and threatens residential permanence, eroding community ties and altering the identity of the place.

KEYWORDS

Historic center; land use; habitability.

(*) Este artículo se basa en la investigación final de la asignatura de Desarrollo de la Investigación I (ciclo-2024-I), bajo la cátedra del Prof. Dr. Arq. José Carlos Hayakawa Casas en el Doctorado en Ciencias en Arquitectura de la Universidad Nacional de Ingeniería (UNI).

(**) Arquitecto egresado de la Facultad de Arquitectura Urbanismo y Artes de la UNI (Perú) y magíster en Ciencias en Regeneración Urbana, egresado de la Unidad de Posgrado de la misma UNI.

Introducción

El centro histórico es un patrimonio esencial que debe ser preservado y legado a las futuras generaciones, para que una sociedad mantenga su identidad, comprenda su origen y proyecte su destino (Organización de Estados Americanos, 1992). Se trata de un espacio urbano que refleja su historia y es clave tanto para el desarrollo actual como para el futuro. Además, el legado del pasado debe conservarse, perdurar y adaptarse, siempre protegiendo su valor y asumiendo su relevancia (Covarrubias, 2008, p. 29).

Mesa Redonda se encuentra en el sector de Barrios Altos y es parte del Centro Histórico de Lima, considerado Patrimonio Cultural de la Humanidad por la Unesco desde 1991. Sin embargo, se configura como un espacio caótico del Centro Histórico (Ávila, 2022, p. 63) debido al uso comercial del suelo, donde se evidencian dinámicas de conversión espacial que inciden en la infraestructura, los espacios funcionales y, principalmente, en el deterioro de la habitabilidad, determinada por características específicas del espacio urbano, y por las condiciones en el modo de vida de la población residente (Escudero et al., 2019, p. 99).

Problema

En este espacio urbano está funcionando una concentración espacial de la actividad económica comercial —como consecuencia de una economía de aglomeración (Sassen, 2008, p. 52)— por la cual se ofrecen productos de importación de ventas al por mayor y menor, con alcances metropolitano y nacional. Este proceso está transformando la urbanización en espacio de comercio (Arroyo, 1994) y generando dinámicas de erosión, alteración, destrucción, desplazamiento y gentrificación (Delgadillo, 2015, p. 6).

Estas dinámicas económicas transforman el paisaje urbano, dominado por el comercio, que distorsiona la identidad patrimonial, fragmenta el espacio, afecta la habitabilidad y calidad de vida urbana (Sassen, 2011, p. 26-27).

El desarrollo del uso comercial del suelo continúa expandiéndose y consolidándose, generando una transformación de la realidad espacial sin necesidad de alterar el tejido social; por el contrario, se pretende cambiar la sociedad a través de la modificación de la realidad espacial (Garnier, 1976, p. 7). Este fenómeno de transformación urbana desarrolla una significativa competitividad económica, pero no competitividad social, porque no considera la calidad de vida urbana de los residentes del lugar (Jiménez et al., 2014, p. 43). Todo ello es facilitado por la zonificación urbana del lugar que favorece el desarrollo de la producción (Fani y Alessandri, 2022, p. 93), desmesurado e indiscriminado que afecta significativamente la habitabilidad del lugar, resaltando la necesidad de estudiar la apropiación, el uso, la función, la forma y las condiciones físico-ambientales, entre otros factores (Galeana, 2020).

Por otro lado, las construcciones comerciales y los entornos edificados están alterando el paisaje urbano e impactando también en el comportamiento colectivo del centro histórico. Esto se debe a la presencia de tipologías arquitectónicas comerciales inadecuadas y otros usos no compatibles —como almacenes y depósitos— que deterioran el patrimonio y afectan negativamente la calidad del espacio público (Luna, 2021, p. 60).

En consecuencia, desde un enfoque físico-espacial (Garfias y Guzmán, 2018, p. 77), la habitabilidad se encuentra muy afectada en esta zona. Esta presenta conflictos de dualidad funcional debido a la hiperactividad diurna de la actividad comercial y al vaciamiento nocturno que se produce al término de estas actividades de comercio, puesto que los edificios comerciales solo albergan público flotante.

Objetivo

El objetivo consiste en determinar la incidencia del uso del suelo en la habitabilidad en el Centro Histórico de Lima. Caso: Mesa Redonda, 2024.

Justificación

Este estudio aborda la transformación de Mesa Redonda (Centro Histórico de Lima) causada por la concentración económica que genera desorden urbano, convierte el área en un espacio comercial y origina procesos de desplazamiento de la población vulnerable (Janoschka, 2016, p. 32), lo cual afecta la habitabilidad.

Este lugar —con características de asentamiento humano vivo y un pasado relevante— constituye una manifestación cultural con modos de vida propios que, según el *Plan Maestro Centro de Lima* (1999) y la *Carta de Veracruz* (Organización de los Estados Americanos [OEA], 1992), es obligatorio conservar y transmitir al futuro.

Estrategia metodológica

La metodología para el desarrollo de la investigación será convergente, orientada a dar respuesta al problema de estudio: ¿cómo incide el uso del suelo en la habitabilidad del Centro Histórico de Lima? Caso: Mesa Redonda, 2024.

La estrategia metodológica se establece en tres ejes relacionados con el problema de estudio, orientados a entender mejor los procesos y resultados implicados en la investigación:

- Revisión bibliográfica: Tiene como objetivo identificar hallazgos, brechas de conocimiento y necesidades de investigación relacionadas con el caso de estudio. La metodología plantea una revisión crítica de la literatura enfocada en recopilar conceptos y temas relevantes, sintetizar hallazgos, presentar un directorio de fuentes, autores y áreas de estudio acerca del tema de investigación.
- Observación in situ: Es el trabajo de campo en el lugar de estudio donde se realiza la observación, para detectar y asimilar información de ciertos hechos referidos al problema de la investigación.
- Opinión de actores involucrados: Actores sociales, grupos de interés entre otros.

Marco de referencia

Marco teórico-conceptual

Centro histórico

Este concepto comenzó a desarrollarse en la década de 1960. Ya se tenía una conciencia sobre los monumentos individuales, destacando el valor de ciertos edificios emblemáticos como hitos dentro del paisaje urbano. Estos intereses fueron reflejados en la *Carta de Atenas* de 1931, la cual proponía que el uso de los monumentos debía garantizar su continuidad mediante acciones de restauración que respetaran todos los estilos arquitectónicos. Se permitía el uso de materiales nuevos, pero se recomendaba que no alteraran el carácter del edificio. También, se enfatizaba el respeto que las nuevas construcciones debían tener hacia la imagen preservada de la ciudad, especialmente en el entorno de los monumentos y en la conservación de vistas pintorescas (Aloma, 2008, p. 52).

La *Carta de Veracruz* (OEA, 1992) señala que el centro histórico es un patrimonio que debe ser preservado y transmitido a las futuras generaciones para que la comunidad conozca su identidad, su lugar y su dirección. Constituye un asentamiento humano vivo que guarda un pasado significativo de la historia de la ciudad con una manifiesta expresión cultural con características y modos de vida propias del lugar (*Plan Maestro Centro de Lima*, 1999).

Bossio (2001, p. 3) menciona que los centros históricos son espacios de memoria, representativos de la transformación de la ciudad y su evolución histórica, cultural y social, reflejados en su población, arquitectura y espacios urbanos. Como tales, requieren

LIMA PREHISPANICA



Figura 1. Lima prehispánica (1534) - Antecedente histórico. Nota. Adaptada de *Historia del urbanismo del Centro de Lima* [Diapositivas], por R. Hermoza Figueredo, 2015, SlideShare (<https://es.slideshare.net/slideshow/historia-urbanismo-del-centro-de-lima/46593073>).

un tratamiento especial que les permita responder a las necesidades de los habitantes sin alterar su esencia, dentro de un marco sostenible que evite su degradación, la pérdida de sus elementos fundamentales o el uso inapropiado de sus espacios y edificaciones. Esto es esencial para que las futuras generaciones puedan disfrutar de su riqueza, preservando el sentido de pertenencia y el valor cultural y testimonial que poseen. La destrucción del patrimonio implica la pérdida de la memoria.

Uso de suelo

Según Chapín y Stuart (como se citaron en Juárez, 2014, p. 5), se refiere a la utilización del suelo, subsuelo y aires del terreno para su urbanización y edificación, conforme a las normativas establecidas y clasificaciones como predominante, compatible, prohibido o provisional. El uso de suelo es una herramienta clave para la planificación urbana que regula su ocupación asegurando que ciertas áreas se destinen a equipamientos y espacios públicos en busca de equilibrar el desarrollo con la preservación del entorno y el bienestar de la comunidad. Asimismo, este concepto alude a cómo transformamos un espacio natural en un entorno diseñado por el ser humano, a través de las acciones y modificaciones realizadas por individuos y comunidades (Pulgarín y Vélez, 2019, p. 23).

Habitabilidad

Garfías y Guzmán (2018, p. 76) indican que la habitabilidad es un aspecto esencial en el desarrollo sostenible de cualquier comunidad; esta conecta los subsistemas social y ecológico, permitiendo evaluar las condiciones del hábitat desde ambas perspectivas, situándose en el eje del bienestar y la equidad social. También, representa la capacidad de facilitar el desarrollo humano, y este depende de diversos factores que la configuran (Quishpe, 2017, p. 120). Según Sarquis et al. (como se citaron en Garfías y Guzmán, 2018, p. 76), podemos analizar la habitabilidad a partir de lo físico-espacial, que está vinculado con la edificación y el habitar; de lo medioambiental que considera la habitabilidad como un elemento crítico para el desarrollo urbano sostenible y finalmente lo psico-espacial que examina la relación entre el individuo y su entorno, así como la interacción entre ambos.

La combinación de estas tres perspectivas posibilita una visión holística que une los elementos físicos, psicológicos y sociales, manteniendo siempre en cuenta su relación con los procesos medioambientales. También, desde un enfoque social Burbano (2020, p. 15), sostiene que la habitabilidad se sitúa en el ámbito cultural, donde pasado, presente y futuro se entrelazan, revelando las condiciones de vida que hemos vivido.

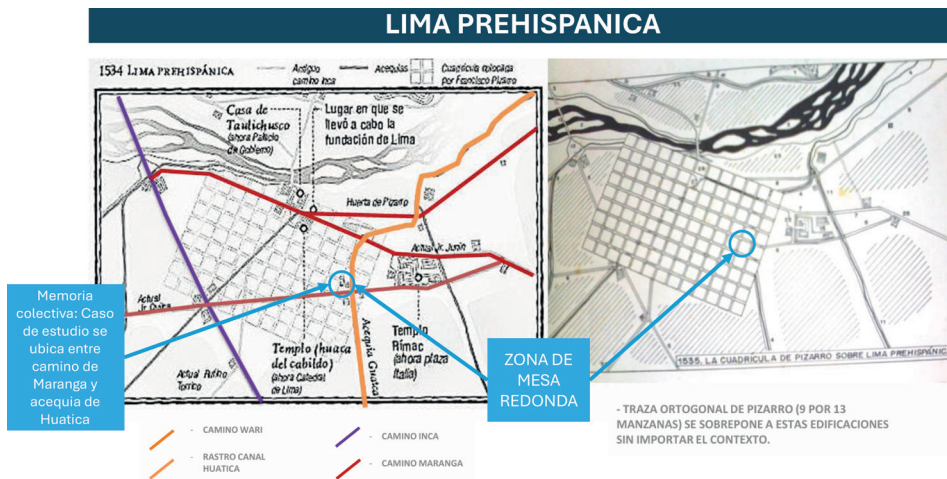


Figura 2. Huellas prehispánica (1534) - Emplazamiento del caso de estudio. Nota. Adaptada de *Historia del urbanismo del Centro de Lima* [Diapositivas], por R. Hermoza Figueredo, 2015, SlideShare (<https://es.slideshare.net/slideshow/historia-urbanismo-del-centro-de-lima/46593073>).

Marco histórico

Mesa Redonda se encuentra emplazada en un cruce de caminos prehispánicos, entre el camino a Maranga y la acequia de Huatica (actual cuadra 6 del jirón Cuzco). En el año 1912, este sector del Cercado de Lima era también conocido como el callejón del Gigante (ver Figuras 1 y 2).

En 1534, con la implementación de la traza ortogonal de Pizarro, se canaliza el canal de Huatica y desaparece parte del camino Maranga, por la nueva traza ortogonal (ver Figura 3).

Este canal o acequia de Huatica que también cruzaba por la calle del General (actual cuadra 2 del jirón Andahuaylas) —llamada también de Alvarado, en los Barrios Altos hacia 1912— constituía un resto arqueológico que debió protegerse como monumento e integrarse al parque urbano del lugar, creado después del devastador incendio del 29 de diciembre de 2001 donde se registraron más de 500 víctimas. Sin embargo, fue cercado y segregado del entorno urbano por el Instituto Nacional de Cultura. También, se perdió la oportunidad de considerar el valor histórico relevante de las huellas prehispánicas y su integración en la estructura física de la traza urbana del centro histórico (Golda, 2006, p. 116).

En 1949 se produjo el primer momento de inflexión en el tiempo de la actividad comercial por la intervención urbana de ensanchamiento de la Av. Abancay. Esta constituyó una vía principal de transporte público masivo, por la cual se empezó a consolidar la actividad comercial en esta parte del centro histórico (ver Figura 4).

En 1997 se produjo el segundo momento de inflexión en el tiempo de la actividad comercial, por el desalojo masivo de los comerciantes informales de la vía pública en la zona del Mercado Central (ver Figura 5).

Durante la gestión del exalcalde Alberto Andrade, el plan de recuperación del área central impulsó a pequeños y medianos comerciantes a mejorar sus locales y ocupar nuevos espacios —como restaurantes, tiendas y galerías comerciales— en áreas cercanas al Mercado Central y el Barrio Chino, desplazando el comercio ambulatorio hacia Mesa Redonda (Chion y Ludeña, 2012, p. 159).

La expansión desordenada y la falta de planificación en el crecimiento urbano han generado segregación social y espacial, afectando la habitabilidad del centro histórico al mezclar caóticamente actividades comerciales, viviendas y espacios patrimoniales (Alcalá, 2007). Esta dinámica comercial, en constante crecimiento, ha transformado áreas residenciales en zonas comerciales, impactando la sostenibilidad urbana (Majid et al., 2020, p. 262).



Figura 3. Antigua calle de Mesa Redonda. Nota. Imagen reconstruida con inteligencia artificial ChatGPT, 2025.



Figura 4. Intervención urbana - Av. Abancay (1949). Nota. Facebook/Una Lima que no se va (07 de enero de 2020). <https://www.facebook.com/unalimaquenoseva/>

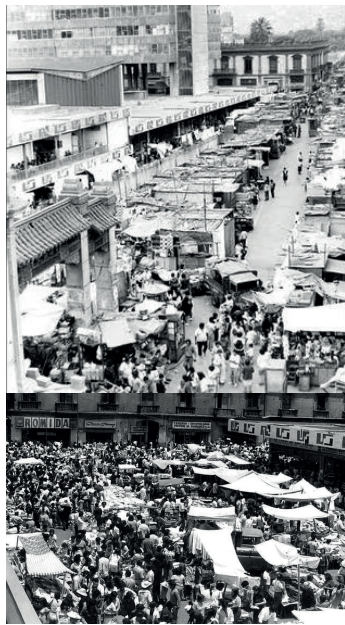


Figura 5. Desalojo de comerciantes informales del Mercado Central (1997). Nota. Archivo Histórico de El comercio (12 de julio de 2017). <https://elcomercio.pe/somos/mercado-central-cumple-50-anos-imagenes-ineditas-inauguracion-fotos-441511-noticia/>. Enlace Fig. superior: <https://elcomercio.pe/somos/mercado-central-cumple-50-anos-imagenes-ineditas-inauguracion-fotos-441511-noticia/?foto=12>. Enlace Fig. inferior: <https://elcomercio.pe/somos/mercado-central-cumple-50-anos-imagenes-ineditas-inauguracion-fotos-441511-noticia/?foto=13>

Marco contextual

Ubicación

Mesa Redonda se ubica en la zona de Barrios Altos, en el Centro Histórico de Lima, el cual incluye el Mercado Central y el Barrio Chino (ver Figura 6).

Está delimitado al noroeste con el Jr. Huallaga; por el este con el Jr. Paruro (cuadras 7, 8, 9, 10 y 11); por el noreste con el Jr. Ayacucho (cuadra 4); por el este con el Jr. Andahuaylas (cuadras 7, 8, 9 y 10); pasaje Mesa Redonda (cuadra 9); Jr. Cusco (cuadra 6); Jr. Ucayali (cuadra 6); Jr. Puno (cuadra 7), haciendo un área aproximada de 96,455.20 m².

Entorno urbano

Se encuentran edificios importantes religiosos y civiles de valor histórico cultural y monumental (ver Figura 7).

1. Convento De La Limpia Concepción de Nuestra Señora (mutilada en 1953 por ensanche de la Av. Abancay)
2. Poder Judicial / Ministerio Público
3. Monasterio de Santa Rosa de Las Monjas, construido en el siglo XVII y XVIII
4. Ministerio Público
5. Jurado Nacional de Elecciones
6. Monasterio Santa Catalina, construido el siglo XVII
7. Iglesia de San Pedro Nolasco y Jesús el Reparador
8. Centro Educativo República de Bolivia
9. Instituto Educativo Mercedes Cabello
10. Palacio del Congreso de la República
11. Museo de la Inquisición y del Congreso
12. Barrio Chino
13. Mercado Central

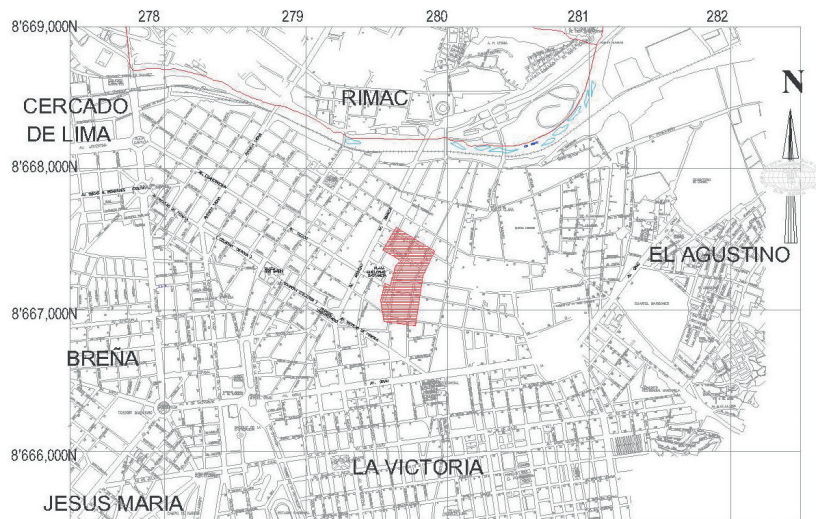
Estudio del caso

Revisión bibliográfica

Se han revisado artículos de investigación relacionados con el problema del caso: ¿cómo incide el uso comercial del suelo en la habitabilidad físico-espacial del Centro Histórico de Lima? Caso: Mesa Redonda, 2024 (ver Figura 5).

Garnier Jean Pierre (1976). *Planificación urbana y neocapitalismo*

El estudio plantea una crítica al desarrollo urbano no planificado, destacando cómo la urbanización espontánea lleva al desorden y a la alteración del equilibrio urbano. Este proceso de crecimiento no controlado es impulsado por iniciativas económicas desorganizadas que buscan apropiarse del espacio urbano con fines lucrativos, sin considerar el impacto en el entorno ni en la calidad de vida de los habitantes. También sostiene que la espontaneidad en la urbanización es un fenómeno en el que las decisiones y acciones no coordinadas por parte de las clases económicas poderosas generan un impacto negativo en el espacio urbano. Esto se traduce en un crecimiento desordenado que no responde a una planificación integral, sino más bien a intereses particulares de obtener beneficios económicos inmediatos.



CENTRO HISTORICO DE LIMA



MESA REDONDA
ZONIFICACION : ZT2

El enfoque de Garnier (1976) sugiere que la urbanización sin planificación es inherentemente problemática. Al aplicar este enfoque al caso de estudio, el análisis se centra en determinar si el acelerado desarrollo comercial del suelo ha sido planificado o si ha surgido de manera espontánea y desordenada. La interrogante clave es si el crecimiento del comercio ha sido impulsado únicamente por el deseo de incrementar la producción y el beneficio económico, sin tener en cuenta el desarrollo social y la calidad de vida urbana. Este análisis invita a reflexionar sobre la importancia de una planificación urbana consciente que contemple no solo el crecimiento económico, sino también el bienestar social y la preservación del equilibrio urbano. Sin una planificación adecuada, el crecimiento comercial puede perpetuar un ciclo de desorden y desigualdad, transformando negativamente la realidad espacial de las ciudades y afectando la vida cotidiana de sus habitantes.

Figura 6. Localización y ubicación de Mesa Redonda. Nota. Tomado de Sistema de Información Catastral, por Instituto Catastral de Lima, 2024

Luque Azcona, José (2010). *Transformaciones, conflictos e identidades en el Centro Histórico de Salvador de Bahía*

En este caso se aborda el problema del uso del suelo en el Centro Histórico de Salvador de Bahía, donde las transformaciones para consolidar la ciudad como un referente turístico han debilitado su identidad y funcionalidad. Las políticas públicas han favorecido a ciertos grupos sociales marginando a otros, lo que ha llevado a un conflicto en la identidad del lugar. El centro histórico, antes inclusivo y diverso, se ha vuelto más homogéneo y orientado al consumo turístico. El objetivo es analizar cómo estas políticas públicas, aplicadas desde fines del siglo XIX, han generado conflictos y alterado la identidad de este lugar.

Por tanto, es un caso donde se aprecia la transformación de la realidad espacial sin considerar la transformación de la realidad social (Garnier, 1976, p. 7). El problema de tensión entre el desarrollo comercial y la preservación del espacio urbano diverso y funcional también se manifiesta en Mesa Redonda, donde la normativa urbana favorece a ciertos grupos y excluye a otros. Esto está marginando el espacio histórico, erosionando su identidad y afectando negativamente la habitabilidad de los residentes.

Juárez Ramírez, Noemí (2011). *El desplazamiento de la vivienda por el comercio de la ropa en la zona de Mixcalco, en el Centro Histórico de la ciudad de México*

En Mixcalco se evidencia despoblamiento debido al uso incompatible del suelo por la expansión descontrolada del comercio formal e informal, que ha deteriorado la habitabilidad y calidad de vida de los residentes. Este fenómeno está vinculado a dinámicas económicas globales que transforman el uso residencial en comercial. Como conclusión, el despoblamiento es una consecuencia directa de la falta de planificación urbana adecuada, lo que ha creado un entorno inadecuado para la vida residencial, provocando el desplazamiento y abandono de sus habitantes.



Figura 7. Edificios importantes. Nota. Ver en pagina anterior lista de edificios importantes religiosos y civiles de valor histórico cultural y monumental

Jiménez-Jiménez, et al. (2014). *Transporte urbano y movilidad, hacia una dinámica urbana sustentable y competitiva*

El estudio sostiene que la dinámica del uso del suelo influye en cómo se desarrollan las actividades humanas y, a su vez, en la competitividad urbana. Propone que la competitividad urbana debe tener un enfoque de desarrollo sostenible, integrando la competitividad social junto con la económica. Esto implica que la calidad de vida urbana debe ser prioritaria, integrando el espacio físico con el funcional bajo los intereses de la sociedad. Finalmente, la investigación para el caso de Mesa Redonda busca determinar si el entorno urbano generado responde únicamente al crecimiento económico, sin atender a las necesidades de desarrollo social y la convivencia humana, es decir, la investigación ayudará a determinar si la gente vive pero no convive.

Castillo Gómez, Cintia Cristina (2016). *Capítulo 6. ¿Gentrificación a la limeña en el Centro Histórico de Lima? ¿Expulsión o inclusión? 1993-2013*

El casco antiguo enfrenta un problema de fragmentación urbana, con áreas desocupadas y otras altamente tugurizadas, lo que deteriora la calidad de vida y la identidad del lugar. Los esfuerzos de recuperación han priorizado la restauración física y la atracción de negocios, sin considerar la importancia de mantener una población residente y una vida comunitaria activa. Esta situación se agrava en áreas como Mesa Redonda, donde la concentración de actividades económicas está desplazando a los residentes, generando gentrificación. Es crucial implementar una estrategia de recuperación urbana que priorice la función habitacional y social del centro histórico, evitando que se convierta en un espacio restaurado, pero sin vitalidad ni cohesión social.

Barbacci, N. (2017). *Efectos socioculturales del turismo en ciudades patrimoniales: Centro Histórico de Venecia.*

El problema es el despoblamiento progresivo de la población nativa de la ciudad de Venecia, mientras que su actividad turística crece exponencialmente. Se analiza la actividad turística relacionada con el patrimonio, considerando los factores económicos, demográficos, urbanísticos y sociales. Al favorecer el desarrollo del turismo, la ciudad italiana pierde cada día más residentes y parece ser un despoblamiento irreversible. Se concluye que, para generar el repoblamiento en dicho centro histórico, se debe limitar la actividad turística, gravando altos impuestos y generando incentivos para pequeños comerciantes y costos accesibles a la vivienda.

De los Ríos Bernardini, Silvia (2017). *La recuperación de la residencialidad en la ciudad global. Caso: Centro Histórico de Lima, Perú*

El estudio indica que las dinámicas comerciales en el Centro Histórico de Lima no cumplen con generar plusvalías sociales y económicas que reduzcan la vulnerabilidad de los barrios. En lugar de ello, estas dinámicas fomentan la especulación inmobiliaria, el desplazamiento social y el abandono residencial, transformando la zona en un espacio para depósitos comerciales irregulares y otros usos incompatibles con la calidad de vida de los residentes. Se advierte que el enfoque actual prioriza la productividad y el crecimiento económico sobre el desarrollo social, lo que requiere una revisión de los criterios de desarrollo urbano, uso del suelo y la relación entre la actividad comercial y la calidad de vida en la zona.

Espinal Ospina, Danilo (2017). *Habitabilidad urbana en ciudades intermedias: Caso Manizales, Colombia*

El análisis sostiene que las viviendas deben ser habitables internamente y estar bien integradas externamente para conectarse con su entorno urbano. Asimismo, vincula la habitabilidad con la calidad de vida y el derecho a la ciudad, asegurando que las personas disfruten de los servicios y beneficios de la vida urbana. Esto permite a los

residentes desarrollar sus aspiraciones en condiciones físicas adecuadas, respaldadas por un Estado social de derecho que garantice el bienestar individual y colectivo.

Bajo estos conceptos se busca identificar estrategias provenientes de la administración pública que ayuden a un crecimiento urbano ordenado.

Quishpe Chillan, Jorge (2017). *Transformaciones Urbanas y Habitabilidad del Centro Histórico de Quito a partir de la declaratoria como Patrimonio Cultural de la Humanidad en 1978*

El problema radica en que las acciones públicas para mejorar la habitabilidad no han sido exitosas, a pesar de reconocer la problemática de vivienda. El estudio busca investigar cómo las transformaciones urbanas han afectado la habitabilidad tras la declaratoria del centro como Patrimonio de la Humanidad. La metodología incluye investigación documental y de campo, analizando documentos y datos empíricos. Las conclusiones indican que las intervenciones urbanas han afectado negativamente la actividad residencial y no han conseguido frenar el desdoblamiento ni mejorar la calidad de vida.

Vera Areche, María Virginia (2017). *Protección y conservación en centros históricos: criterios para la composición patrimonial de la calle. Lima, 2017*

El estudio indica que el Centro Histórico de Lima presenta un incremento del uso de suelo comercial, en gran parte, de tipo mayorista que genera la atracción de depósitos que conforman fachadas que deterioran la composición física de la calle; asimismo, las actividades de carga y descarga realizadas fuera del inmueble causan un impacto negativo en el uso de la calle que enfrenta y en su entorno inmediato.

El estudio presenta un caso de competitividad económica, porque satisface los intereses comerciales sin importar las necesidades sociales (Jiménez et al., 2014, p. 43).

Garfias Molgado, Alfonso y Guzmán Ramírez, Alejandro (2018). *Metodología para el análisis de la habitabilidad urbana*

Aborda la habitabilidad desde tres perspectivas:

Perspectiva físico-espacial. Ayuda a comprender cómo, al construir su entorno, los habitantes adaptan los elementos físicos en función de las relaciones sociales que los unen. Desde un enfoque topo-social, se analiza cómo el entorno influye en las actividades y estilos de vida, abarcando la integración socioespacial, la movilidad y los espacios de socialización. Desde un enfoque eco-estético se estudian las formas de comunicación visual en el paisaje urbano que afectan el comportamiento colectivo, incluyendo la estructura urbana y la tipología arquitectónica.

Perspectiva medioambiental. La relación entre el ser humano y su entorno se expresa en tres ámbitos: físico, psicológico y sociocultural. El ámbito físico abarca las condiciones ambientales que afectan el confort humano; el psicológico se centra en la conexión sensorial que permite la conciencia de la existencia; y el sociocultural se relaciona con la identidad individual y grupal que se manifiesta en el espacio.

Perspectiva psicoespacial. Analiza la relación del hombre con su entorno, especialmente en la percepción del ambiente urbano y su impacto en el comportamiento. Las experiencias perceptivas y la convivencia social son cruciales para cómo las personas valoran subjetivamente el espacio, influenciadas por su vida y la memoria colectiva.

Dammert Guardia, Manuel (2018). *Precariedad urbana, desalojos y vivienda en el Centro Histórico de Lima*

En Barrios Altos, los conflictos por el uso del suelo emergen por la demanda del comercio —que necesita espacios cercanos para sus almacenes— y por la especulación

urbana que eleva el valor del terreno. Se observa que estos conflictos se desarrollan en un entorno de mercado de terreno limitado, con mínima rentabilidad para proyectos de vivienda, siendo la demanda de espacios comerciales el principal motor, seguido en menor medida por la especulación inmobiliaria.

Tavares, Alice y Feites, María José (2018). *Diagnóstico de equilibrio entre patrimonio, vivienda y turismo: Centro Histórico de Salvador (Brasil)*

El problema central es encontrar un equilibrio entre patrimonio, vivienda y turismo en la ciudad de Salvador. Se analiza cómo el desarrollo inmobiliario, el alquiler y el turismo afectan la preservación del patrimonio, la identidad del lugar y la exclusión de los residentes tradicionales. Se concluye que la sostenibilidad del centro histórico depende de mantener a la población residente, prevenir su abandono y asegurar que las nuevas funciones sean compatibles.

Organista Camacho, Mariel (2019). *Habitabilidad y relaciones socioespaciales en conjuntos habitacionales de interés social. casos de estudio en enseada, baja california. México*

Para generar bienestar humano a través de relaciones socioespaciales se debe considerar aspectos existenciales, proxémicos y contextuales.

Para el estudio de viviendas de interés social en conjunto, se emplea una metodología mixta mediante la cual se concluye que la habitabilidad está influida por la interacción entre lo privado, común y público. El entorno condiciona las relaciones sociales —que son impersonales y de conveniencia— y se caracteriza por espacios dispersos y desorganizados, lo que afecta negativamente la habitabilidad.

Vega Centeno, Sara y Guardia Dammert, Manuel (2019). *Las Centralidades de Lima Metropolitana en el siglo XXI: una aproximación empírica*

Los centros urbanos son el corazón de las ciudades, concentrando actividades económicas, sociales y culturales, y ofreciendo diversidad de servicios accesibles para la población.

La centralidad se refiere a la capacidad de estos espacios para ser reconocidos y utilizados como puntos de confluencia, vinculando infraestructura con actividades humanas. Las centralidades, al facilitar el acceso a servicios, contribuyen a una ciudad más equitativa. La Nueva Agenda Urbana de la ONU enfatiza la importancia del desarrollo urbano sostenible y equitativo, promoviendo el uso eficiente del espacio y la conectividad. El enfoque propuesto para Lima Metropolitana prioriza el flujo de personas sobre la concentración del empleo formal. Mesa Redonda constituye un espacio de confluencia social generado por el comercio, pero al no existir equidad en su estructura urbana, no se puede decir que existe competitividad urbana, porque en su desarrollo económico no se ha considerado la realidad social. Finalmente, tampoco se puede definir como centralidad económica porque presenta un crecimiento espontáneo sin planificación inclusiva que pueda evitar el desplazamiento social de sus residentes.

Gehl, Jan (2020) (Reimpresión). *La humanización del espacio urbano. La vida social entre los edificios*

El estudio indica que las actividades exteriores en un espacio urbano están fuertemente influenciadas por su configuración física y la disposición de los edificios, que afectan el contacto y las relaciones entre los residentes. Las actividades opcionales, recreativas y sociales solo ocurren cuando las condiciones externas son favorables, es decir, cuando el entorno es agradable, seguro y ofrece más ventajas que inconvenientes en términos físicos, psicológicos y sociales, incluyendo protección contra el peligro y la inseguridad por la delincuencia y el tráfico.

Por consiguiente, la configuración urbana —compuesta por los edificios comerciales, en la zona de Mesa Redonda— va a condicionar, según y Guzmán (2018, p. 81), la integración socioespacial, movilidad y espacios de socialización.

Luna Cruz, Ruth (2021). *Uso mixto vivienda-depósito y detrimento del espacio público en Barrios Altos. caso de estudio: Cinco Esquinas*

El propósito de la investigación es analizar el peligro de deterioro del patrimonio construido en Barrios Altos debido al aumento de depósitos. Examina de qué manera el uso combinado de vivienda y depósitos influye en la calidad del espacio público en Cinco Esquinas, considerando variables como permeabilidad, tránsito vehicular, percepción visual y uso de depósitos.

Concluye que la proliferación de depósitos deteriora la calidad del espacio público, aumenta el riesgo de incendios y amenaza la preservación del patrimonio, afectando negativamente la calidad de vida.

Villalpando-Flores, Arturo Eduardo (2023). *La transdisciplina en la enseñanza del urbanismo. Aportaciones y retos de la psicología ambiental*

Se explora cómo el diseño urbano contemporáneo afecta el comportamiento humano y la calidad de vida desde la psicología ambiental. Las ciudades enfrentan problemas como hacinamiento y aglomeración, que estimulan excesivamente los procesos psicológicos y afectan la percepción de habitabilidad y bienestar.

La psicología ambiental ayuda a entender cómo los procesos urbanos y la planificación espacial impactan en la percepción del entorno y en la calidad de vida, afectando la sostenibilidad urbana y psicológica. El diseño urbano tiene un impacto psicológico significativo, influyendo en la vida cotidiana y creando vínculos entre el entorno y la conducta humana en niveles psicológico, fisiológico, social, cultural y ambiental.

Gutiérrez Antón, Sara (2023). *Urbanismo Transversal. La diversidad como herramienta de diseño*

El Urbanismo Transversal promueve la creación de ciudades igualitarias mediante una planificación urbana participativa. Desarrollado a partir de la segunda mitad del siglo XX y con influencia de figuras como Jane Jacobs, este enfoque destaca la importancia de involucrar a la sociedad civil en el diseño urbano para abordar las necesidades locales y asegurar la sostenibilidad a largo plazo.

Para revitalizar el centro histórico, es crucial aplicar este enfoque, priorizando la equidad urbana y social y centrándose en la vivienda como elemento clave en la planificación.

Pérez, Luis (2022). *Cartagena de Indias. Dinámicas urbanas de gentrificación desde su centro histórico*

Esta ciudad ha sido transformada por procesos de gentrificación, originados por su adaptación como fortaleza militar, puerto y distrito cultural. Esto llevó al desplazamiento de las poblaciones periféricas para construir murallas, paseos y avenidas. Estas transformaciones urbanas consolidaron el centro histórico como un distrito turístico, destacando la expansión urbana de las clases altas hacia las áreas ocupadas por los sectores populares y el desplazamiento de estas comunidades.

Se evidencia el desplazamiento residencial por procesos de gentrificación (Roldán, 2017, p. 72), que se genera por el cambio de uso del suelo que favorecen al desarrollo planificado del turismo en detrimento de la clase social y calidad de vida de sus residentes.

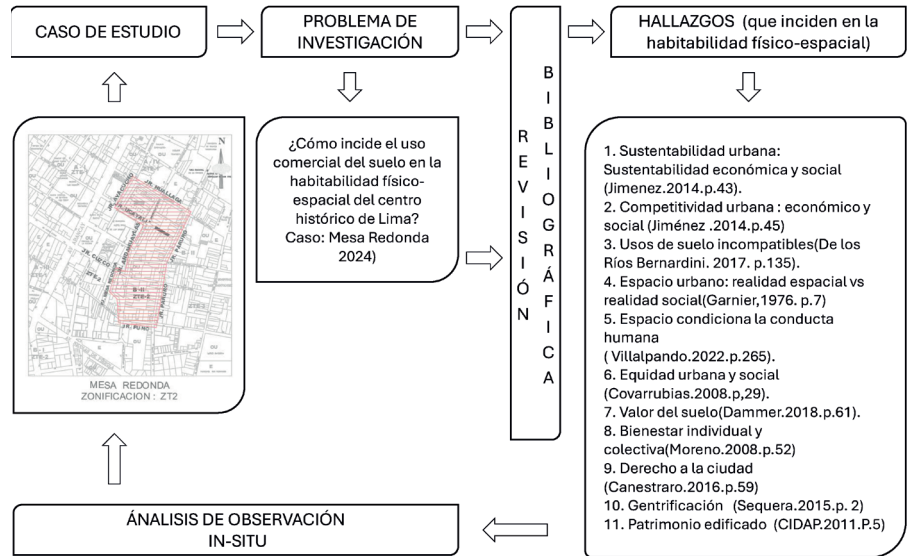


Figura 8. Localización y ubicación de Mesa Redonda. Nota. Tomado de Sistema de Información Catastral, por Instituto Catastral de Lima, 2024.

Usos de suelo

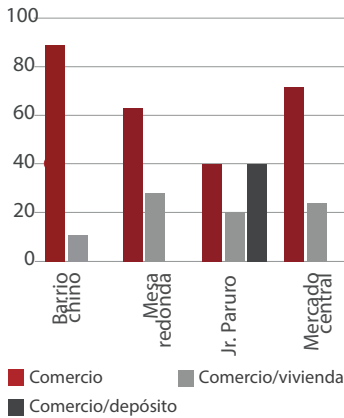


Figura 9. Porcentajes de ocupación - usos del suelo

Podemos concluir que se ha desarrollado una planificación urbana competitiva económicamente pero no socialmente, generando desigualdad social y despoblamiento residencial, se favorece el cambio espacial sin atender a su realidad social (Jiménez et al., 2014, p. 43).

Análisis de la revisión bibliográfica

Se han determinado hallazgos o dimensiones para el estudio de la habitabilidad físico-espacial, los cuales se aplicarán en el análisis de observación in situ en Mesa Redonda (ver Figura 8).

1. Sustentabilidad urbana: Sustentabilidad económica y social (Jimenez, 2014, p. 43)
2. Competitividad urbana: Económico y social (Jiménez et al., 2014, p. 45)
3. Usos de suelo incompatibles (De los Ríos Bernardini, 2017, p. 135)
4. Espacio urbano: Realidad espacial vs. realidad social (Garnier, 1976, p. 7)
5. Espacio condiciona la conducta humana (Villalpando, 2022, p. 265)
6. Equidad urbana y social (Covarrubias, 2008, p. 29)
7. Valor del suelo (Dammert, 2018, p. 61)
8. Bienestar individual y colectiva (Moreno, 2008, p. 52)
9. Derecho a la ciudad (Canestraro, 2016, p. 59)
10. Gentrificación (Sequera, 2015, p. 2)
11. Patrimonio edificado (CIDAP, 2011, p. 5)

Observación in situ de la zona de estudio: Mesa Redonda

Mapeo – Levantamiento de suelo

La población está conformada por 174 lotes distribuidos en 12 manzanas. La muestra representativa será de tipo no probabilístico intencionado, conformada por determinados lotes en cada manzana, que expresen los problemas característicos de la población o universo. La población se ha subdividido en cuatro sectores: Mercado Central, Barrio Chino, Jr. Paruro y el pasaje Mesa Redonda con el Jr. Andahuaylas (ver Figura 9 y Tabla 1).

Usos del suelo

En el mapeo de usos del suelo se observa la prevalencia del uso comercial en los sectores del Mercado Central, Barrio Chino y pasaje Mesa Redonda, el uso del suelo comer-

Tabla 1. Levantamiento del uso del suelo en Mesa Redonda	
Nombre: N. Felipe Vela Aguirre	Ficha: N.º 01
Tema: ¿Cómo incide el uso comercial del suelo en la habitabilidad físico-espacial del Centro Histórico de Lima? Caso Mesa Redonda-2024	Mapeo: Levantamiento del uso de suelo
Objetivo: Determinar población y sectores comerciales de la zona de Mesa Redonda	
Espacio de análisis: Población de Mesa Redonda – Centro Histórico de Lima	Fecha: 2024

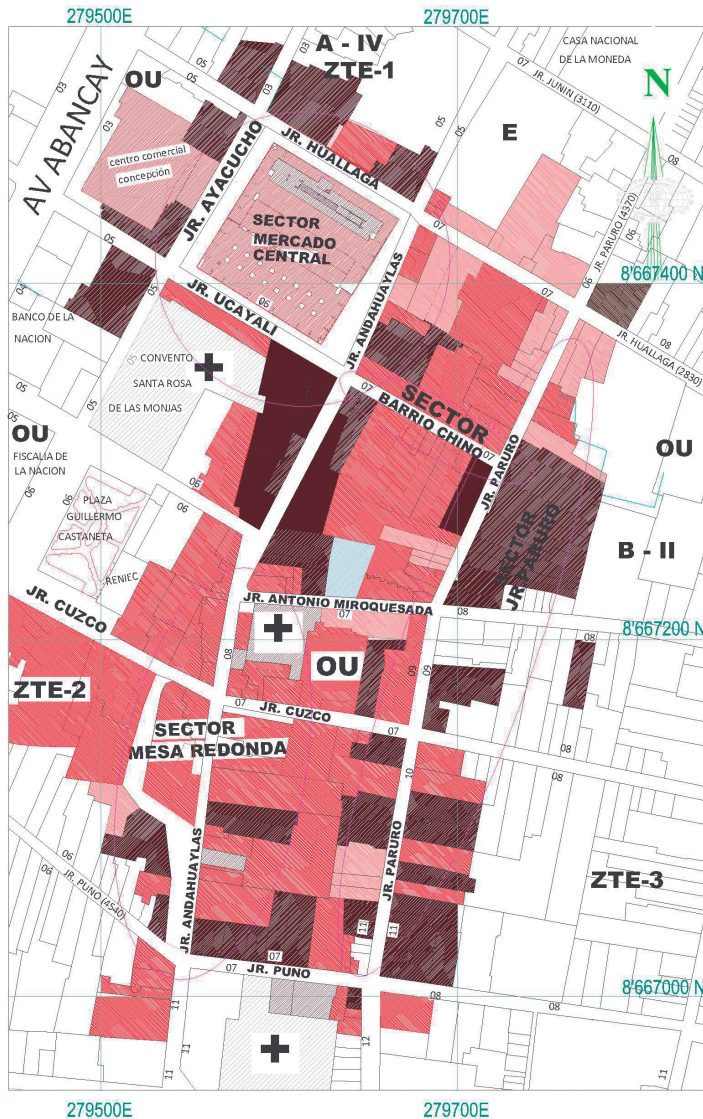


Figura 10. Usos del suelo.

cial predomina sobre el uso residencial e incide en la habitabilidad físico-espacial de la zona de estudio (ver Figura 10).

El desarrollo económico —pero no social (Jiménez et al., 2014, p. 45)— genera usos incompatibles como depósitos (De los Ríos Bernardini, 2017, p. 135), que están transformando la realidad espacial sin necesidad de considerar la realidad social (Garnier, 1976, p. 7); en consecuencia, no existe equidad urbana y social (Covarrubias, 2008, p. 29).

Esta gran concentración de la actividad comercial está transformando a la urbanización en espacio de comercio (Arroyo, 1994) y condicionando a la población en su modo de vida e integración socioespacial (Villalpando, 2022, p. 265).

El valor del suelo (Dammert, 2018, p. 61) se incrementa por el uso comercial del suelo que se instala en predios y solares antiguos, que inciden en la habitabilidad del lugar, en el individual y colectivo (Moreno, 2008, p. 52), y en algunos casos generan la expulsión de sus habitantes a través de la gentrificación (Sequera, 2015, p. 2) (ver Figura 11 y Tabla 2).



Figura 11. Vista de plazuela sito en pasaje Mesa Redonda y Jr. Andahuaylas

Tabla 2. Análisis de vista fotográfica de plazuela

Nombre: N. Felipe Vela Aguirre	Ficha: N.º 02
Tema: ¿Cómo incide el uso comercial del suelo en la habitabilidad físico-espacial del Centro Histórico de Lima? Caso Mesa Redonda, 2024	Vista fotográfica análisis
Objetivo: Determinar usos que inciden en la habitabilidad físico-espacial	
Espacio de análisis: Plazuela ubicada entre el pasaje Mesa Redonda y el Jr. Andahuaylas	Fecha: 2024

Tabla 3. Análisis del perfil urbano, Jr. Paruro cuadras 10-11

Nombre: N. Felipe Vela Aguirre	Ficha: N.º 03
Tema: ¿Cómo incide el uso del suelo comercial en la habitabilidad físico-espacial del Centro Histórico de Lima? Caso: Mesa Redonda	PERFIL URBANO Ubicación: Jr. Paruro cuadras 10-11 (Lado par)
Objetivo 1 : Determinar el perfil urbano del Jr. Paruro cuadras 10-11 (Lado par)	
Objetivo 2: Determinar inmuebles monumentos ubicados en Jr. Paruro Cdra. 10-11	
Objetivo 3 : Analizar realidad espacial vs. realidad social	
Objetivo 4 : Analizar usos de suelo incompatibles	
Espacio de análisis: Población de Mesa Redonda del Jr. Paruro cuadras 10 -11.	Fecha: 2024

Tabla 3. Análisis del perfil urbano, Jr. Paruro cuadras 10-11

Nombre: N. Felipe Vela Aguirre	Ficha: Nº03
Tema: ¿Cómo incide el uso del suelo comercial en la habitabilidad físico-espacial del Centro Histórico de Lima? Caso: Mesa Redonda	PERFIL URBANO Ubicación: Jr. Paruro cuadras 10-11 (Lado par)
Objetivo 1 : Determinar el perfil urbano del Jr. Paruro cuadras 10-11 (Lado par)	
Objetivo 2: Determinar inmuebles monumentos ubicados en Jr. Paruro Cdra. 10-11	
Objetivo 3 : Analizar realidad espacial vs. realidad social	
Objetivo 4 : Analizar usos de suelo incompatibles	
Espacio de análisis: Población de Mesa Redonda del Jr. Paruro cuadras 10 -11.	Fecha: 2024

La presencia de los depósitos está transformando el uso residencial a uso incompatible complementario de la actividad comercial. Se observa gentrificación por la presencia de una edificación comercial reciente que ha desplazado a sus residentes del lugar (ver Tabla 3).

La transformación espacial del uso residencial al uso comercial en espacios preexistentes está incidiendo en la habitabilidad físico-espacial de la vivienda y su entorno que está condicionando la conducta (Villalpando, 2021, p. 33) y modos de vida e integración socioespacial, porque en estos espacios públicos solo se vive, pero no se convive (ver Figuras 12 y 13).

- El perfil urbano es irregular, no considera la altura normativa de 11.00 m.
- Solo presenta cuatro inmuebles de valor monumental con tipologías de vivienda.
- Hay transformación de la realidad espacial sin atender la realidad social.
- Se observa depósitos considerado uso incompatible para el centro histórico.

Ver Tabla 4, Figuras 14 y 15.

- El perfil urbano es irregular, predominantemente comercial.
- Presenta tres inmuebles de valor monumental: uno es religioso y dos son de vivienda.
- Desarrollo económico comercial que incide en el bienestar y calidad de vida.
- Se observa edificaciones con depósitos, que funcionan como comercio mayorista.

Análisis crítico de la observación in situ

La observación de campo analizará la habitabilidad físico-espacial respecto de las dimensiones o hallazgos encontrados en la revisión bibliográfica. La prioridad económica comercial sobre la calidad de vida en Mesa Redonda ha causado abandono residencial y comprometido la habitabilidad, al centrarse únicamente en la productividad sin equilibrar las necesidades de los residentes, afectando la sustentabilidad y competitividad urbana. Asimismo, presenta incompatibilidad de usos de suelo que está generando la segmentación del espacio, con comercios en los primeros pisos y depósitos en los pisos superiores, deteriora el patrimonio y el carácter residencial impidiendo la integración de funciones mixtas y afectando la calidad del espacio público, la seguridad y el confort urbano, creando un ambiente menos adecuado para los residentes y usuarios del espacio.

La expansión económica comercial ha generado un desorden urbano en la realidad espacial que ignora las dinámicas generadas en la realidad social, provocando conflictos y tensiones que afectan la conducta humana en el espacio reduciendo la calidad del ambiente urbano, la percepción de seguridad y confort que evidencian la ausencia de equidad urbana y social en la habitabilidad del espacio.

El aumento del valor del suelo por el desarrollo económico comercial y la zonificación productiva encarece la vivienda, causa gentrificación desplazando a residentes y pérdida de la memoria colectiva al transformar inmuebles residenciales en comercio, reduciendo la diversidad social y limitando el acceso a servicios y a un entorno seguro. Además, socava el derecho a la ciudad del poblador a permanecer en sus lugares de arraigo, afectando sus relaciones sociales, sentido de pertenencia, redes sociales e identidad cultural, deteriorando así la habitabilidad y la cohesión comunitaria de Mesa Redonda, convertida en un espacio donde se vive, pero no se convive.

Opinión de los especialistas relacionados al caso de estudio

Dra. Arquitecta Kathrin Golda-Pongratz, urbanista de Territorio y Paisaje:

Mesa Redonda ilustra cómo la falta de respeto por el patrimonio cultural y las lógicas urbanísticas que han comprometido su habitabilidad, por la prioridad del desarrollo comercial sobre

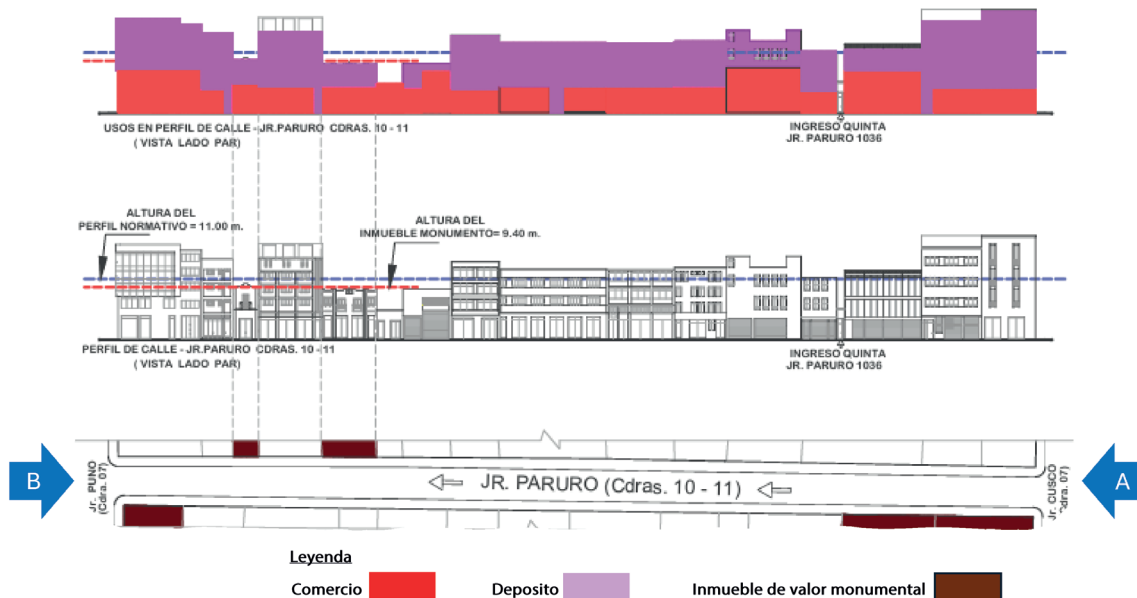


Figura 12. Perfil urbano, Jr. Paruro Cuadras 10-11

la preservación histórica que ha ignorado el patrón de cruce de caminos prehispánicos original, afectando la identidad del área. El canal del río Huatica constituye una pérdida de valor histórico y cultural, su conservación podría haber enriquecido el diseño urbano y mejorado la calidad de vida en Mesa Redonda, destacando su importancia histórica. El desorden urbano en el Centro Histórico de Lima se debe a conflictos de intereses estatales y municipales, que han impedido una planificación equilibrada. La recuperación limitada a las fachadas sin abordar el tejido colonial y los espacios interiores ha resultado en una intervención urbana que no respeta adecuadamente el valor cultural y social, afectando la habitabilidad general del área.

Dr. Jorge Lescano Sandoval (2024), Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible:

Para mejorar la habitabilidad en Mesa Redonda, debemos de considerar las directrices establecidas en la Declaración de Río de 1992 y la Agenda 2030 que promuevan una vida saludable en armonía con la naturaleza mediante una gestión urbana que considere aspectos sociales, económicos y ambientales, que permita reducir las desigualdades y promueva la equidad social, enfatizando el principio de la Agenda 2030 de no dejar a nadie atrás. Para lograr un desarrollo urbano sostenible, se deben considerar factores como la complementariedad urbano-territorial, la competitividad, la funcionalidad urbana, la calidad urbanística, la sustentabilidad ambiental, la gestión de riesgos de desastres, la preservación de la identidad cultural y una gobernanza efectiva.

Análisis crítico de la opinión de especialistas relacionados al caso de estudio

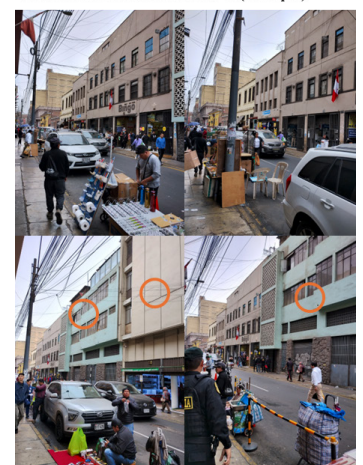
Mesa Redonda ejemplifica cómo la falta de respeto por el patrimonio cultural y la ausencia de una planificación urbana coherente han deteriorado su habitabilidad. Según la Dra. Kathrin Golda-Pongratz, el desarrollo comercial ha prevalecido sobre la preservación histórica, ignorando elementos patrimoniales prehispánicos como el cruce de caminos y el canal del río Huatica, lo que ha generado un entorno desordenado y afectado la identidad y el paisaje urbano del lugar.

El Dr. Jorge Lescano Sandoval destaca la necesidad de una gestión urbana alineada con los principios de la Declaración de Río de 1992 y la Agenda 2030, promoviendo una vida saludable en armonía con la naturaleza y abordando las desigualdades para garantizar una habitabilidad equitativa. Esta perspectiva enfatiza la integración de aspectos sociales, económicos y ambientales en la planificación de Mesa Redonda.

Ambos enfoques convergen en la urgencia de replantear las políticas urbanísticas, priorizando la complementariedad urbano-territorial, la calidad urbanística, la sustentabilidad ambiental, la preservación cultural y una gobernanza inclusiva.



Vista A : Jr. Paruro Cuadras. 10-11(Lado par)



Vista B : Jr. Paruro Cuadras. 10-11(Lado impar)

Figura 13. Vistas del perfil urbano - Jr. Paruro Cuadras 10-11

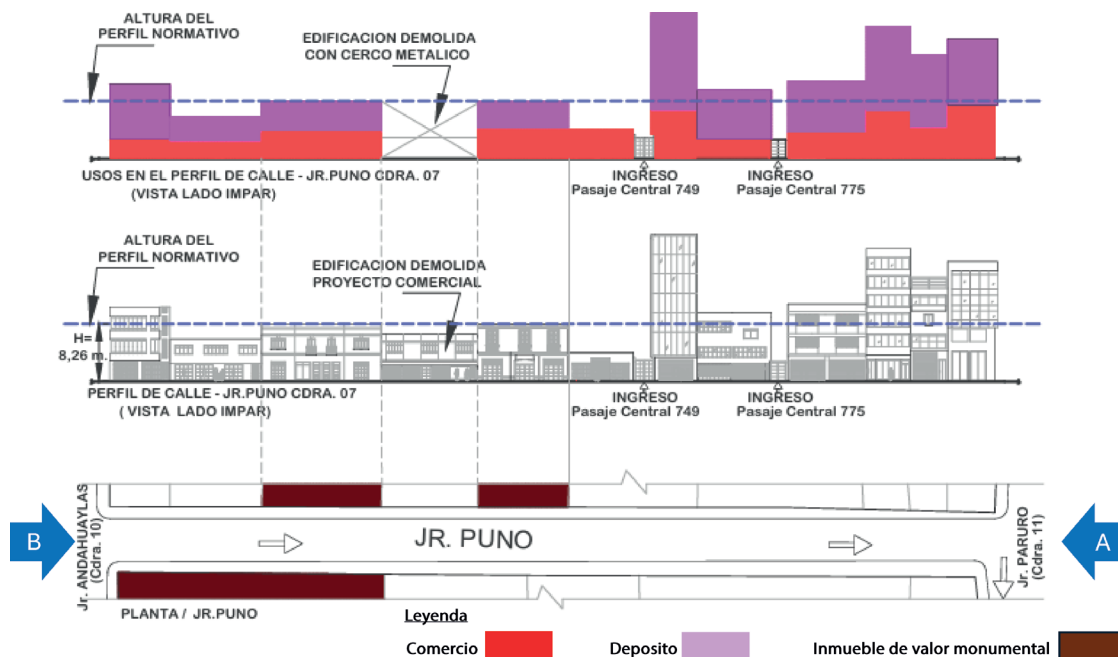


Figura 14. Perfil urbano, Jr. Paruro cuadras 10-11

Conclusiones

Tanto la observación in situ como los especialistas coinciden en que el uso predominante en el desarrollo comercial ha comprometido la habitabilidad en Mesa Redonda. La preferencia por la productividad económica ha provocado un abandono residencial, deterioro del patrimonio cultural, y afectación del confort y seguridad urbana. Esta situación ha resultado en un entorno desordenado —desfavorable para los residentes— y ha impactado negativamente en la sustentabilidad y competitividad de la zona.

Se confirma que existe una incompatibilidad de usos de suelo que ha generado una segmentación ineficiente del espacio, con comercios en los primeros pisos y depósitos en los superiores, afectando la integración de funciones mixtas. Este desajuste ha deteriorado la calidad del espacio público, el carácter residencial, y ha creado un ambiente urbano menos adecuado para la convivencia de residentes y usuarios.

Ambos análisis coinciden en que la expansión comercial sin planificación ha generado un desorden urbano que no considera las dinámicas sociales locales, creando tensiones y conflictos. Esto ha reducido la calidad del ambiente urbano, la percepción de seguridad y confort, y ha provocado un aumento del valor del suelo, lo que ha encarecido la vivienda y causa la gentrificación. Este fenómeno ha desplazado a residentes, erosionado la diversidad social y limitado el acceso a servicios y entornos seguros, afectando negativamente la cohesión comunitaria y el derecho a la ciudad.

Los especialistas enfatizan la urgencia de alinear la gestión urbana con los principios de la Declaración de Río de 1992 y la Agenda 2030, promoviendo una planificación que integre aspectos sociales, económicos, y ambientales. Esto incluye la preservación del patrimonio cultural, la equidad social, y el desarrollo sostenible, priorizando la calidad urbanística, la sustentabilidad ambiental, y una gobernanza inclusiva.

Ambos enfoques convergen en la necesidad de un replanteamiento profundo de las políticas urbanísticas en Mesa Redonda, priorizando la complementariedad urbano-territorial, la calidad del espacio público, y la integración de funciones mixtas para mejorar la habitabilidad. Es fundamental fomentar una gobernanza inclusiva que permita la participación de las comunidades locales, asegurando así un desarrollo más equitativo y sostenible.

En general, para mejorar la habitabilidad en Mesa Redonda, es crucial adoptar un enfoque más equilibrado entre el desarrollo económico y las necesidades de los residentes, considerando la integración social, la preservación cultural y una planificación urbana sostenible que promueva un entorno más seguro, inclusivo y adecuado para todos.



Vista A : Jr. Puno cuadra. 07 (Lado impar)



Vista B : Jr. Puno cuadra. 07 (Lado par)

Figura 15. Vistas del perfil urbano - Jr. Puno cuadra 7

Referencias

- Alcalá Pallini, L. (2007). Dimensiones urbanas del problema habitacional: El caso de la ciudad de Resistencia, Argentina. *Boletín del Instituto de la Vivienda INVI*, 22(59), 35-68.
- Archivo Histórico de El Comercio. (2017, julio 12). Mercado Central cumple 50 años: imágenes inéditas de su inauguración. El Comercio. <https://elcomercio.pe/somos/mercado-central-cumple-50-anos-imagenes-ineditas-inauguracion-fotos-441511-noticia/>
- Archivo Histórico de El Comercio. (2017, julio 12). Mercado Central cumple 50 años: imágenes inéditas de su inauguración (foto 12). <https://elcomercio.pe/somos/mercado-central-cumple-50-anos-imagenes-ineditas-inauguracion-fotos-441511-noticia/?foto=12>
- Archivo Histórico de El Comercio. (2017, julio 12). Mercado Central cumple 50 años: imágenes inéditas de su inauguración (foto 13). <https://elcomercio.pe/somos/mercado-central-cumple-50-anos-imagenes-ineditas-inauguracion-fotos-441511-noticia/?foto=13>
- Arroyo, J. (1994). Lima: Centro histórico. *Espacio urbano y centros comerciales*. Fundación Friedrich Ebert.
- Ávila Delgado, N. (2022). La visión relacional de los centros históricos. Más allá de las perspectivas tradicionales. *Revista Huellas*, 26(2), Instituto de Geografía, EdUNLPam.
- Bossio, S. N. (2001). *Problemáticas de los centros históricos: Teoría y práctica*. FADU, Universidad de Buenos Aires.
- Burbano, A. M. (2020). *La habitabilidad: una mirada desde la complejidad*. *Bitácora Urbano Territorial*, 30(2), 15-26.
- Canestraro, M. L. (2016). ¿Del derecho a la ciudad a la ciudad de derechos? Reflexiones sobre el derecho a la ciudad en la escala local. *Estudios Sociales Contemporáneos*, (14), 54-72.
- Castillo Gómez, C. C. (2016). Capítulo 6. ¿Gentrificación a la limeña en el Centro Histórico de Lima? ¿Expulsión o inclusión? 1993-2013. *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* (pp. 133-152).
- Covarrubias Gaitán, C.G. (2008). *VII Encuentro Internacional de Revitalización de Centros Históricos: La arquitectura de hoy, entre la ciudad histórica y la actual*.
- Chion, M., y Ludeña, W. (2012). Espacios públicos, centralidad y democracia. El centro histórico de Lima. Periodo 1980-2004. *Ur [b] es*, 2(2), 145-16.
- Dammert Guardia, M. (2018). *Precariedad urbana, desalojos y vivienda en el Centro Histórico de Lima*.
- Delgadillo, V. (2015). *Desafíos para el estudio de desplazamientos sociales en los procesos de gentrificación*.
- De los Ríos Bernardini, S. (2017). *La recuperación de la residencialidad en la ciudad global: Caso Centro Histórico de Lima*.
- Escudero Gómez, L. A., Borja Ruiz, A., y Solís Trapero, E. (2019). Las dinámicas de los centros históricos europeos en el presente: Toledo (España). *Boletín geográfico*, 41(2), 99-122.
- Espinal Ospina, D. (2017). *Habitabilidad urbana en ciudades intermedias: Caso Manizales*.
- Fani, A., y Alessandri, C. (2022). El concepto de "producción del espacio" y la dinámica urbana contemporánea bajo el dominio del capital financiero. *GIGAPP*. <http://www.gigapp.org/ewp/index.php/GIGAPPEWP/article/view/46>
- Galeana Cruz, S. (2020). *Habitabilidad, entorno y vivienda reconstruida: Jojutla, Morelos*.
- Garnier, J. P. (1976). *Planificación urbana y neocapitalismo*.
- Garfias Molgado, A., y Guzmán Ramírez, A. (2018). Metodología para el análisis de la habitabilidad urbana. *Arquitectura y Urbanismo*, XXXIX(1), 75-87. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=376858935007>
- Gehl, J. (2020). *La humanización del espacio urbano*.
- Golda-Pongratz, K. (2006). *La transformación de estructura y significado del centro de Lima*.
- Gutiérrez Antón, S. (2023). *Urbanismo transversal: La diversidad como herramienta de diseño*.

- Hermoza Figueredo, R. (2015). *Historia del urbanismo del Centro de Lima* [Diapositivas]. SlideShare. <https://es.slideshare.net/slideshow/historia-urbanismo-del-centro-de-lima/46593073>
- Instituto Catastral de Lima. (2024). *Sistema de Información Catastral*.
- Janoschka, M. (2016). *Gentrificación, desplazamiento, desposesión: Procesos urbanos claves en América Latina*.
- Jiménez-Jiménez, J. D. J., de Hoyos-Martínez, J. E., y Álvarez-Vallejo, A. (2014). Transporte urbano y movilidad, hacia una dinámica urbana sustentable y competitiva. *Quivera. Revista de Estudios Territoriales*, 16(1), 39-53. <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=40132130003>
- Juárez Ramírez, N. (2011). *El desplazamiento de la vivienda por el comercio de la ropa en la zona de Mixcalco, en el Centro Histórico de la Ciudad de México*.
- Juárez Trejo, J. (2014). *Uso de suelo, impacto y su regulación en la Colonia Roma (2000-2014)*.
- Majid, R. R., Pampang, D. G., Zaman, M., Ruslik, N., Medugu, I. N., y Amer, M. S. (2020). Urban livability indicators for secondary cities in ASEAN Region. *Planning Malaysia*, 18(3), 261-272. <https://doi.org/10.21837/PM.V18I13.791>
- Moreno Olmos, S. H. (2008). La habitabilidad urbana como condición de calidad de vida. *Palapa*, 3(2), 47-54.
- Luque Azcona, J. (2010). *Transformaciones, conflictos e identidades en el Centro Histórico de Salvador de Bahía*.
- Luna Cruz, R. (2021). Uso mixto vivienda-depósito y detrimento del espacio público en Barrios Altos: Caso de estudio: Cinco Esquinas. *Devenir - Revista De Estudios Sobre Patrimonio Edificado*, 8(15), 53-74. <https://doi.org/10.21754/devenir.v8i15.764>
- Organización de Estados Americanos. (1992). *Carta de Veracruz*.
- Organista Mariel. (2019). *Habitabilidad y relaciones socioespaciales en conjuntos habitacionales de interés social: Casos de estudio en Ensenada, Baja California*.
- Pérez Pinzón, L. R. (2022). Cartagena de Indias. Dinámicas urbanas de gentrificación desde su centro histórico. *Historia y Memoria*, 26, 95-129. <https://doi.org/10.19053/20275137.n26.2023.13519>.
- Pulgarín Silva, C., y Vélez Venegas, C. (2019). *El uso del suelo: concepto potencial en la enseñanza de la geografía y la formación ciudadana*.
- Quishpe, J. (2017). *Transformaciones urbanas y habitabilidad del Centro Histórico de Quito a partir de la declaratoria como Patrimonio Cultural de la Humanidad en 1978*.
- Roldán Villanueva, O. (2017). Gentrificación en centros históricos: Una discusión conceptual. *Devenir - Revista De Estudios Sobre Patrimonio Edificado*, 4(7), 69-82. <https://doi.org/10.21754/devenir.v4i7.136>
- Sassen, S. (2008). *La ciudad global: Introducción a un concepto*.
- Sassen S. (2011). *Ciudad y globalización*.
- Sequera, J. (2015). A 50 años del nacimiento del concepto 'gentrificación': La mirada anglosajona.
- Tavares, A., y Feites, M. J. (2018). *Diagnóstico de equilibrio entre patrimonio, vivienda y turismo: Centro histórico de Salvador*.
- Una Lima que no se va. (2020, enero 7). Página de Facebook. Facebook. <https://www.facebook.com/unalimaquenoseva/>
- Vega Centeno, S., y Guardia Dammert, M. (2019). *Las centralidades de Lima Metropolitana en el siglo XXI: Una aproximación empírica*.
- Vera Areche, M. (2017). *Protección y conservación en centros históricos: Criterios para la composición patrimonial de la calle*.
- Villalpando Flores, A. (2021). *Psicología ambiental y el diseño de entornos socio-físicos: Explorando la habitabilidad a través del comportamiento humano*.
- Villalpando Flores, A. (2022). *Psicología ambiental urbana: Una mirada a la ciudad contemporánea*.
- Villalpando Flores, A. (2023). *La transdisciplina en la enseñanza del urbanismo: Aportaciones y retos de la psicología ambiental*.