

Sector 5 Introducción

Regeneración Urbana

Política sectorial del país

El ente rector del tema de regeneración urbana es el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento del Perú (Vivienda), desde el 2002 como su nombre lo indica, su política se enfocó a promover la construcción de nuevas viviendas y proveerlas de infraestructura y servicios con débil atención al desarrollo o regeneración urbana, dejando esta labor en manos principalmente a las Municipalidades, pero sin los recursos ni las capacidades para ello. El Programa de Mejoramiento Integral de Barrios y Pueblos enfocados en zonas urbanas, solo el 2012¹ busca apoyar al desarrollo de barrios y centros poblados (urbanos y rurales)², en la práctica (construyendo pistas, veredas y algunas áreas deportivas y parques), reemplazando la labor municipal y centralizando la canalización de estos recursos, aunque con montos de inversión bastante reducidos y sin todavía atender los procesos de planificación urbana.

Es más, el Instituto Nacional de Desarrollo Urbano (INADUR) fue desactivado luego de ser absorbido por la creación del Ministerio de Vivienda, y dentro del Viceministerio de Vivienda se crea la Dirección Nacional de Urbanismo, antes de eso ya se había desactivado también el ENACE³, el Banco de Vivienda y el Banco de Materiales (estatales), pues se asumió que el libre mercado posibilitaría la provisión de vivienda por la empresa privada. Adicionalmente se optó por un Nuevo Modelo de Gestión Urbana con estrategias de complementariedad entre a) Gobernanza, Gobierno Promotor, y b) Gobierno Emprendedor – Planificación Estratégica, Participación Ciudadana e Inversión Privada (Plan Nacional de Desarrollo Urbano, “Perú: Territorio para Todos”, Lineamientos de Política 2006 – 2015), el cual en la práctica fue implementado más con un énfasis en la inversión privada.

Paralelamente se implementaron los programas como: Nuestras Ciudades⁴, Generación de Suelo Urbano⁵ y también se ampliaron las capacidades financieras del Programa de Mejoramiento Integral de Barrios⁶. Estos programas buscan desarrollar un balance entre el desarrollo urbano y rural (que concentraba los más altos índices de pobreza y pobreza extrema). La modalidad de inversión mixta y privada siguió siendo privilegiada en base a ofertas masivas de subsidio directo y creación de suelo urbano (altamente subsidiado) por parte del Estado asumiendo que mientras los programas de

¹ <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/crean-el-programa-mejoramiento-integral-de-barrios-decreto-supremo-n-004-2012-vivienda-738396-6/> (visitado 28.11.2018)

² Uniapravi y Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (2013) Ciudad, Vivienda y Suelo Urbano. Foro Interamericano de Ciudad y Financiamiento Habitacional. 3, 4 y 5 de diciembre de 2012. Lima.

³ Empresa Nacional de Construcciones y Edificaciones

⁴ <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/crean-el-programa-nuestras-ciudades-decreto-supremo-n-005-2012-vivienda-738396-7/> (visitado 28.11.2018)

⁵ <http://www3.vivienda.gob.pe/ejes/vivienda-y-urbanismo/documentos/DS-003-2012-VIVIENDA.pdf> (visitado 28.11.2018)

⁶ <http://extwprlegs1.fao.org/docs/pdf/per174025anx.pdf> (visitado 28.11.2018)

Mejoramiento Integral de barrios, Generación de Suelo Urbano⁷ mejoraban las condiciones barriales y el programa BFH (Bono Familiar Habitacional) – Techo Propio, subsidiaba las viviendas donde las entidades privadas se encargaban de la edificación y construcción de viviendas (MVCS, 2013), aunque en la práctica la mayoría de entidades privadas se concentraron en ofertar viviendas a los sectores socioeconómicos C y B. Así, el propio Ministerio de Vivienda concluye que “En el marco institucional actual, no existe la gestión de suelo como un componente transversal en la ejecución del Sistema de Desarrollo Urbano” (Informe Nacional Habitat III, 2016).

Recientemente ante la desaceleración del sector construcción el Gobierno intenta nuevas fórmulas para incentivar la construcción de nuevas viviendas, desde bajar la tasa de interés hipotecario, reducir el tamaño de la vivienda (micro viviendas de menos de 40m² sin aumentar espacio público), promover asociaciones público-privadas y dentro del Programa de Generación de Suelo Urbano, promover la revaloración del suelo urbanizado densificando. Así, se ha creado el Inverterra y la Unidad de Acompañamiento al Desarrollo Inmobiliario (UADI) a cuya información no se ha logrado acceder tampoco⁸ además de modificar el marco regulatorio⁹ para permitir el aumento de las densidades y alturas en los planos de zonificación de suelo urbano (sin la mejora de los servicios de transporte, generando congestiones de tráfico mayúsculas), y sin el correlato de ampliar las reservas de áreas de equipamiento.

En este contexto se sigue sin entender la gestión del suelo como abordaje integral para proveer, urbanizar el suelo y construir infraestructura y vivienda (Informe Nacional Habitat III, Vivienda, 2016), contribuyendo a que los sectores socio económicos D y E continúen los tradicionales procesos de invasión y ocupación informal del suelo en la periferia, los que ocupan generalmente suelo en riesgo (ej. Laderas de alta pendiente, fajas marginales de los ríos, quebradas secas), o caen en manos de un creciente problema de tráfico de tierras para la autoconstrucción de sus viviendas.

Instrumentos regulatorios

A pesar de que el Perú inició un proceso de descentralización en 2002, la actual asignación del presupuesto continúa muy inequitativa con 745% asignado al gobierno nacional y solamente 15% y 11% asignados a los gobiernos regionales y locales (2017)¹⁰. En general aquellas municipalidades con las mejores condiciones socioeconómicas cuentan con los presupuestos más altos, ya que tienen mayor capacidad de recaudación, mientras que aquellos distritos con poblaciones de menores recursos tienen menores capacidades tributarias y menores posibilidades de sostenerse por sus propios medios (Miranda y otros, 2014). Esto debilita el proceso de descentralización que no ha sido capaz de hacer una genuina transferencia del poder a los niveles subnacionales.

En ese marco, la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, no está siendo adecuadamente implementada a pesar de que otorga facultades de planificación, renovación y control urbanos a las

⁷ http://www3.vivienda.gob.pe/ejes/vivienda-y-urbanismo/generacion_suelo_urbano.html Que al inicio pretendía otorgar 570.000 hectáreas de tierra a empresas inmobiliarias para construir vivienda social, pero se desconoce los resultados finales (visitado 28.11.2018).

⁸ <https://larepublica.pe/economia/1066194-crean-plataforma-para-construir-mas-viviendas-sociales-en-menor-tiempo> (visitado 28.11.2018).

⁹ Actualización del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible

¹⁰ <http://www.congreso.gob.pe/Docs/DGP/Comisiones/files/publicaciones/n5-proyecto-presupuesto-2018-2017.pdf> (visitado 28.11.2018)

Municipalidades. Es el sector vivienda el que en la práctica determina los procesos constructivos, de ocupación del suelo y renovación urbana a través de diferentes normas, particularmente, el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible¹¹ - DS 022-2016-VIVIENDA y el Reglamento Nacional de edificaciones¹² DS 011-2006, aplicado a través de la Ley 29090¹³ y sus modificaciones que otorga, nuevamente, una serie de facilidades al sector privado inmobiliario y constructor.

El ejecutivo otorga fondos adicionales a las Municipalidades a través de la Ley del Plan de Incentivos a la mejora de la Gestión Municipal (Ley 29332-2011)¹⁴ mediante la cual se ofrecen incentivos económicos a las Municipalidades en diferentes rubros, cabe resaltar, por ejemplo, la colocación de 1 millón de nuevos soles a cada municipalidad que identificara los riesgos físicos dentro de sus jurisdicciones: 1.200 de 1.800 municipalidades respondieron a la convocatoria en el 2012. Luego de ello, se ofreció un incentivo extra de 1,5 millones de soles para las municipalidades que traduzcan sus diagnósticos en planes de reducción de riesgos, 700 de las 1.200 municipalidades los realizaron, lo cual es considerado como un éxito por Vivienda.

La Constitución Política del Perú define los bienes de dominio y uso público como inalienables e imprescriptibles, siendo un espacio público un bien de dominio público. El artículo 4 del DS N° 022-2016, define el espacio público como “espacios libres de edificaciones, dentro o en el entorno inmediato de los centros poblados, que permiten su estructuración y articulación, la movilidad de las personas y mercancías, la integración e interacción social, la recreación de las personas, la facilitación del tendido de redes de servicios de infraestructura y, la regulación de los factores ambientales. El espacio público de la ciudad lo constituyen: las áreas requeridas para la circulación peatonal y vehicular; áreas para recreación pública, activa o pasiva, áreas para seguridad y tranquilidad ciudadana; fuentes de agua, parques, plazas, jardines y similares”.

Por otro lado, se cuenta con una Ley de Áreas Verdes, Ley 24446 aunque esta aún no tiene un Reglamento. Si bien algunas Municipalidades Provinciales y Distritales cuentan con Ordenanzas del Sistema de áreas Verdes, de estructura ecológica y hasta de protección de paisaje, se cuenta con muy pocos m² de áreas o zonas verdes (ZV) y espacios públicos (EP) por persona, que como se indicara según la Organización Mundial de la Salud (OMS) deben ser 9 m².

En el 2014, la Municipalidad Metropolitana de Lima (MML) aprobó la Ordenanza N° 1852, para la conservación y gestión de áreas verdes en la provincia de Lima, que establece en su Artículo 40 que “las áreas verdes públicas destinadas a la recreación pasiva o activa pueden ser espacios naturales o construidos”. Su mejor conservación se da acompañada de procesos de construcción sostenible

¹¹ <http://www3.vivienda.gob.pe/DGPRVU/docs/DUDU/01%20RATDUS%20-%20DS%20022-2016-Viviend.pdf> (visitado 28.11.2018)

¹² <http://www3.vivienda.gob.pe/pnc/docs/normatividad/varios/Reglamento%20Nacional%20de%20Edificaciones.pdf> (visitado 28.11.2018)

¹³ <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/ley-que-modifica-la-ley-29090-ley-de-regulacion-de-habilita-ley-n-30494-1410669-1/> (visitado 28.11.2018)

¹⁴ http://www.proviasdes.gob.pe/Prog_incentivos/Normatividad/Norm_Plan_Incent_MEF/Ley_29332_creacion_de_incentivos.pdf (visitado 28.11.2018)

como la generación y utilización de técnicas y tecnologías limpias, que utilicen recursos locales para causar el mínimo impacto negativo al ambiente.

Aunque falta aún determinar mínimos de habitabilidad y aportes que requieren las edificaciones y habilitaciones - nuevas y en proceso – así como en cada proceso de aumento de densidad poblacional y cambio de uso en cada barrio, asentamiento o ciudad para garantizar el mínimo de calidad de vida urbana ante los aumentos de densidad y alturas de edificación.

Estado del arte del sector

Las ciudades peruanas reflejan los efectos de un modelo enfocado en el crecimiento, dentro de un sistema urbano no planificado con altos niveles de carencias e inequidades tanto entre las diferentes ciudades del país, como al interior de ellas mismas. El resultado son altos riesgos físicos y ambientales, estrés hídrico, fragmentación, desigualdad y segregación socio-espacial, con un crecimiento urbano sin control sin planes ni pensando en el bien común sino en las fuerzas del mercado de interés privado. No se manejan ni regulan los intereses por la plusvalía del suelo (por urbanizadores formales, informales e ilegales) y el impuesto predial y arbitrios municipales no solo son en general insuficientes sino que, salvo excepciones, la gran mayoría de Municipalidades no cuentan con capacidad de cobrarlos.

En la práctica prevalece un doble discurso de ciudad “global”/“compacta”/“moderna”, que permite la especulación urbana con un proceso fuerte de inversiones vía asociaciones público-privadas que faciliten la conectividad interna con carreteras, grandes vías, vías expresas (pagadas vía peajes), sistemas de transporte rápido, incluso líneas de metro (Lima), así como con propuestas más recientes de trenes de cercanías para mejorar la interconectividad entre diferentes ciudades que construyen islas de modernidad y eficiencia, fragmentadas y excluyentes, pero muy bien conectadas entre sí.

Pero el lado “moderno” de las ciudades entonces no se compacta (solo cuenta con densidad constructiva pero no poblacional) y se expande más por una demanda especulativa de suelo (formal), y por tanto no contribuyen a reducir las desigualdades en la ocupación del suelo en la ciudad, mientras que en paralelo las zonas céntricas más antiguas y barrios populares con poblaciones de menores recursos no solo no logran su desarrollo y consolidación, sino que se tugurizan, degradan y congestionan, y su expansión se realiza a través del tráfico de tierras (con altos costos). Todo lo cual a su vez ejerce más presión y pone en riesgo las pocas zonas agrícolas, las reservas de áreas de equipamiento, además de profundizar las desigualdades en el acceso a espacios públicos, áreas verdes, transporte, agua y servicios en general.

El sector vivienda, podría decirse que sin proponérselo, ha devenido en dos procesos de construcción de viviendas (y no de ciudades): a) vivienda social con intervenciones del sector privado con ofertas de multifamiliares con “micro viviendas” apostando por más expansión del suelo urbano *lejano* (¿especulación premiada?) sin espacio público ni equipamiento y, en paralelo, b) de familias que densifican sus viviendas y barrios ya existentes (tugurizándolos) en la informalidad o en la ilegalidad (tráfico de tierras), manteniendo procesos de autoconstrucción. Donde la calle y el espacio público se convierte en el espacio de la convivencia, de la comunidad y del negocio barrial. La poca

creatividad y acercamiento al mercado de la vivienda popular hace que la actual oferta privada formal no sea una alternativa viable y allí donde ingresa, construye barrios tugurizados y hacinados desde su inauguración.

Mientras que las Municipalidades no cuentan con recursos y sus competencias son ambiguas y superpuestas con varios sectores del ejecutivo, se profundizan problemas de inacción de las instituciones generando (o justificando) omisiones, vacíos y que la inversión pública en infraestructura se siga haciendo “ad hoc” siguiendo demandas “clientelistas” de los alcaldes ante los líderes vecinales (Espinoza y Fort, 2017¹⁵) y no se prioricen acciones planificadas o coordinadas en función al mediano o largo plazo. Aún así existen algunas excepciones y buenos ejemplos que se reseñan brevemente.

En principio, cabe remarcar el apoyo de colectivos, organizaciones no gubernamentales y organizaciones vecinales que se vienen proliferando debido al auge de las redes sociales, pero también a las pésimas intervenciones de las administraciones municipales, y que han participado en algunas de las intervenciones de regeneración urbana, así como grupos de estudiantes de arquitectura que promueven ideas de sostenibilidad en las diversas ciudades.

Peatonalización y espacios públicos en el distrito de san isidro

Desde 2014, la municipalidad puso fuerte énfasis en la movilidad sostenible y otros aspectos ambientales, proyectando más de 60 mil m² de espacios públicos para favorecer a peatones y ciclistas. El 2006 remodeló integralmente la emblemática calle Libertadores, reparó pistas, amplió veredas, mejoró la iluminación, recuperando más de 2,600m² de área verde y plantando 85 árboles, recuperó el parque Murillo, incluyó ciclovías, un solo carril vehicular, así como bahías para embarque y desembarque de personas y carga y un boulevard peatonal.

El 2018, crea la primera “macro manzana” (siguiendo a Barcelona y Vittoria Gasteiz en España), como modelo innovador de intervención urbana para mejorar la calidad y acceso a espacios públicos a favor de peatones, promoviendo la movilidad sostenible, reduciendo el espacio de parqueo y restringiendo el pase de vehículos que solo buscaban evitar la congestión de avenidas principales (que generaban desorden, contaminación e inseguridad). Se ampliaron áreas peatonales y verdes, se instaló bancas y ciclo parqueaderos, con cruces más seguros con Zonas 30 (de tráfico calmo) donde los autos no podrán ir a más de 30 kilómetros por hora, entre otros.

Estas transformaciones han recibido muchas quejas y reclamos de ciudadanos habituados al modelo convencional; y que han visto sus intereses de uso del auto privado mermados en estas intervenciones en cuanto al uso de la vía pública.

Peatonalización en la ciudad del Cusco

La Municipalidad Provincial del Cusco, a través de la Iniciativa Ciudades Emergentes y Sostenibles (ICES), del BID da asistencia técnica a ciudades intermedias para identificar, priorizar y estructurar proyectos para mejorar la sostenibilidad ambiental, urbana y fiscal.

Cuenta con el “Plan de Acción Cusco, para un crecimiento urbano sostenible” con una apuesta por la Movilidad Sostenible y Prevención del Riesgo de Desastres. Se peatonalizó la plaza de armas y cuatro

¹⁵ Espinoza, A., Fort, R. (2017) Inversión sin Planificación: La calidad de la inversión pública en los barrios vulnerables de Lima, GRADE

calles circundantes, decisión que fue reconocida por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (Unesco). Se aprobó una ordenanza municipal, que fortalece la protección del centro histórico y señalar las nuevas rutas del tránsito vehicular. Se alinearán aceras con la plataforma de las vías, por donde pasan los vehículos. El perímetro de la plaza San Francisco, a dos cuadras de la plaza de Armas y la calle Recoleta también pasarán a ser peatonalizadas.

Indicadores

No se ha contado con información confiable acerca de la calidad de vida urbana y de proyectos de regeneración propiamente dichos a nivel nacional, así que reseñamos información acerca del estado de la vivienda, espacios públicos y áreas verdes en las ciudades.

En el Perú, se estima que solo entre el 30 y 40% de las edificaciones son resultado de procesos constructivos formales, en tanto que las demás han sido autoconstruidas¹⁶. Según el Censo INEI 2007 el Perú cuenta con un promedio de 3,8 personas por habitación, es decir, una familia podría estar habitando en un cuarto, el cuarto de una casa habitación (también de la gran mayoría de unidades habitacionales) para una familia ampliada, la familia típica peruana, la familia con padres, hijos, nietos y abuelos que hacen uso de una cocina u olla común. Estas personas requieren de aún más espacio público y equipamiento.

Perú cuenta con 2.1 m²/persona en promedio en las ciudades que han declarado esta información al RENAMU al 2013 y la mayoría de las ciudades no llega ni a 4 m² de zonas verdes por persona. En las ciudades de Moquegua (3.8 m²/hab), Tacna (3.7m²/hab), Arequipa (3.3 m²/hab), Lima (3.7 m²/hab) y Callao (2.5 ms/hab), aunque con desigualdades extremas, en el caso de Lima, San Isidro es el distrito que cuenta con el mayor número de área natural por habitantes (19.92m²/hab) al 2016.¹⁷

Adicionalmente, según RENAMU¹⁸, el porcentaje de Municipalidades que informan que realizan conservación de ZV y EP de un total de 62 millones 716 mil 420 m² es:

- 97.8% (1,797 Gobiernos Locales) cuidan 11 millones 282 mil 27 m² en plazas
- 36.3% (653) conservan 27 millones 305 mil 13 m² en parques
- 37.6% (640) mantienen 8 millones 127 mil 104 m² de jardines y óvalos
- 23.4% (421) cuidan 14 millones 9 mil 767 m² de bermas (con +70% árboles)
- 12.6% (226) conservan 1 millón 992 mil 509 m² de alamedas (+ árboles)

Según el Observatorio Lima Cómo Vamos, el año 2016 la satisfacción con el espacio público disponible en Lima se ha incrementado en casi 6 puntos porcentuales con respecto al 2015; sin

¹⁶ A principios de 1961 el 47% de la población urbana habitaba en Lima y solo 17% en asentamientos precarios o barriadas (Calderon 2006, INEI). El Estado promulgo la ley 13517 "Ley de Barrios Marginales" con el concepto de "auto-desarrollo" basado en la relación entre el estado y los movimientos vecinales y dando un marco legal a grandes ocupaciones informales de los 60, fue una modalidad pionera a nivel internacional cuando en otros países normalmente la regularización se realizaban muchos años después de la invasión de los terrenos.

¹⁷ <http://sinia.minam.gob.pe/indicador/1617> (visitado 25.11.2018)

¹⁸ RENAMU 2013, Acuerdo de Gobernabilidad de la Mesa de Concertación para la Lucha contra la Pobreza (MCPLCP)

embargo, el porcentaje de aquellos que no se encuentran ni satisfechos ni insatisfechos continúa siendo el más alto (41.8%). Tanto en la insatisfacción con el espacio público en la ciudad como en el barrio, es clara la desigualdad social, ya que los encuestados que se encuentran mayormente insatisfechos son aquellos con menores recursos. Esta insatisfacción está generando una serie de enfrentamientos y protestas de parte de ciudadanos y vecinos organizados respecto a la pérdida de áreas verdes y tala de árboles.

En el Cusco encuestas del BID en 2016 indican que el 68% de la población está de acuerdo con la peatonalización. Actualmente el nivel de aprobación ha aumentado. (andina.pe)¹⁹. Para el caso de la mejora de barrios en Villa María del Triunfo, alrededor de un 70% de los vecinos opina que los accidentes han disminuido, y un 80% afirma que el transporte de agua es ahora más sencillo. Además, el 100% de los vecinos siente que al menos tienen un espacio público (refiriéndose a los caminos de acceso y a las plazas públicas) donde sus hijos pueden jugar y donde las madres pueden reunirse²⁰.

Lecciones aprendidas y desafíos

Desde el gobierno nacional, a pesar de los programas establecidos, en el Perú el urbanismo (renovación urbana incluida) prácticamente está subvalorado y sometido a la primacía del enfoque económico de generación de multifamiliares de vivienda por el sector privado y de autoconstrucción por las poblaciones de menores recursos, lo que prevalece y suele actuar en desmedro de un objetivo primordial de mejorar la calidad de vida de las ciudades.

El discurso es descentralizador, pero en la práctica existe un “régimen urbano” centralizado, fragmentado y sin una perspectiva territorial ni de sostenibilidad. Prueba de ello son las actuaciones del Ministerio de Vivienda cuyos programas se orientan a obtener viviendas por encima de lograr ciudades, dejando a las Municipalidades esta responsabilidad sin otorgarles los recursos que necesitan. De esta forma, el problema del crecimiento por invasión, creciente tráfico de tierras y la autoconstrucción informal continúa siendo la opción para poblaciones desatendidas que siguen sin encajar en los procesos del mercado privado establecidos.

Esta racionalidad “...no ha dado prioridad a la planificación de largo plazo mientras que ha consolidado orientaciones de mercado a través de varias políticas desregulatorias (en la forma de instrumentos de simplificación administrativa), el debilitamiento de la institucionalidad local y regional (incluso como parte del proceso de descentralización) y la dependencia en megaproyectos como motores de desarrollo urbano que han exacerbado los conflictos y generado problemas de corrupción en un contexto de falta de instrumentos para la gestión urbana y territorial” (Miranda y otros, 2014²¹). Los megaproyectos de gran infraestructura se han convertido en la visión dominante

¹⁹ <https://andina.pe/agencia/noticia-cusco-peatonalizara-plaza-san-francisco-y-calle-recoleta-725444.aspx> (visitado 25.11.2018)

²⁰ BANCO DE DESARROLLO DE AMERICA LATINA – CAF Casos emblemáticos de desarrollo urbano: temas. Recuperado de: <http://scioteca.caf.com/bitstream/handle/123456789/779/casos-emblematicos-temas.pdf?sequence=5&isAllowed=y> (visitado 25.11.2018)

²¹ Miranda, L et al “Metropolitan Lima and the Sustainability Challenge, Growing Cities in Growing Economies. City Report Metropolitan Lima and Callao” www.chance2sustain.eu EADI/c2s webpage

del desarrollo de la ciudad y casi como única forma de proveer servicios sin mayor preocupación por resolver las desigualdades, o su articulación e integración del conjunto de la ciudad y sus ciudadanos.

De esta forma, también se vienen dando intervenciones nefastas de tratamiento urbano por gobiernos municipales provinciales (ver caso de Lima durante la gestión 2015-2018) generando indignación y rechazo de la ciudadanía, contradiciendo principios de sostenibilidad como prácticas arborizadas, pérdida del área natural y de espacio público, primacía del auto privado, obras fallidas (que se “desplomán”) sin planificación, y el consiguiente aumento de la delincuencia y enfermedades (TBC, anemia), entre otros, asociados a problemas crecientes de corrupción en el sector construcción.

Las mejores intervenciones de regeneración urbana promovidas por las municipalidades son aún de escala barrial o muy puntuales, desarrolladas por alcaldes distritales (San Isidro, Rimac, San Borja en Lima) o Provinciales (Cusco, Arequipa) intentando cambiar el paradigma convencional. El modelo de gobernanza urbana en el Perú permite un impacto positivo local, pero sin poder articular acciones de mayor envergadura en ciudades o metrópolis. La experiencia de algunas municipalidades demuestran que se requieren recursos y autoridades convencidas de apostar por cambios profundos y radicales para promover y llevar a cabo transformaciones de regeneración urbana sostenible. Aunque existen riesgos en la continuidad de lo avanzado, por el cambio de alcaldes luego de las elecciones municipales.

Para el caso de regeneraciones llevadas a cabo con la participación vecinal, el riesgo latente sigue siendo lo complicado de promover una aproximación entre la población y las municipalidades, ya que ésta no cuenta con los recursos suficientes para una relación más horizontal e intensiva. Se suelen generar conflictos debido a la necesidad de contar con supervisión constante dada la poca experiencia en construcción por parte de los vecinos. En este punto las organizaciones intermedias (colectivos u ongs) aportan para vincular y organizar reuniones para favorecer una mutua comprensión.