

# CONSTRUMEDIA

[www.construmedia.com.do](http://www.construmedia.com.do)



CEMENTOS  
CIBAO



# METAMORFOSIS URBANA

EL VALOR DEL SUELO

# Mes de las Madres

Ofertas para renovar  
el espacio de Mamá

Del 1 al 30 de Mayo

**20%**  
DE DESCUENTO  
EN CLOSETS  
LUSO

Precios no incluyen ITBIS.  
Precios de closets no incluyen instalación o transporte.  
No aplica para descuentos cerrados.

35

ANIVERSARIO

TODO EN UN MISMO LUGAR

Santo Domingo | Santiago | San Cristóbal | Punta Cana

  
MARMOTECH



CEMENTOS  
CIBAO



# CIBAO MIX

**CONCRETO PREMIUM DOMINICANO**

Impulsando desde el corazón del país el desarrollo de toda una nación. "Si es en el Norte, es con **Cibao Mix.**"

☎ 809-233-7111 | ☎ 809-625-1100

[www.cementoscibao.com](http://www.cementoscibao.com) @ cementoscibao



# EDITORIAL

## **Equipo Editorial:**

**Dirección ejecutiva y editorial:** Sadery Abreu

**Editora:** Celeste Pérez

**Portada:** Luis Fernández

**Diagramación:** Equipo de Diseño Construmedia

**Ventas:** Equipo de Ventas Construmedia

**Contacto Ventas:** 829 521-1382

**Construmedia** es una publicación de **Medios Masivos SAR, SRL**, una compañía constituida bajo las leyes de República Dominicana.

Calle Viriato Fiallo No. 3, Ensanche Julieta

**Teléfono:** 809 531-1101

**Email:** [info@construmedia.com.do](mailto:info@construmedia.com.do)

**Página Web:** [www.construmedia.com.do](http://www.construmedia.com.do)

**Instagram:** Construmediard

**Facebook:** Construmedia

A medida que pasa el tiempo, lentamente y casi en silencio, las ciudades van cambiando, transformándose a una velocidad que obliga a mirar de nuevo aquello que creíamos conocer. En esa transformación, el suelo deja de ser solo una superficie disponible y se convierte en un activo estratégico condicionado por la arquitectura, la infraestructura, la planificación, la movilidad, la resiliencia y la calidad del entorno.

Esta edición de Construmedia parte de una idea esencial: el valor del suelo no surge por azar; se construye, se sostiene, se protege y, en algunos casos, también se pierde. Una avenida, un sistema de transporte, un parque, una regulación, una centralidad emergente o una decisión de diseño pueden modificar la forma en que una zona es percibida y habitada.

Por eso hablamos de metamorfosis urbana, no solo como un cambio físico, sino como un proceso más profundo en el que las ciudades redefinen sus mercados, sus oportunidades y sus prioridades. Esta edición explora cómo la planificación convierte territorios en destinos; cómo la infraestructura activa plusvalía; cómo la resiliencia climática empieza a filtrar decisiones de inversión; y cómo el patrimonio puede transformarse en un activo vivo cuando se gestiona con visión.

Abordamos, en una primera parte, la metamorfosis que experimenta nuestro país, para luego ampliar la mirada hacia una perspectiva internacional. Santo Domingo, Pedernales y la Ciudad Colonial aparecen aquí no como ejemplos aislados, sino como escenarios de una misma conversación: qué tipo de territorio estamos construyendo y bajo qué lógica queremos que crezca su valor.

La respuesta no pertenece solo a desarrolladores, arquitectos o urbanistas; también interpela a autoridades, inversionistas, comunidades y a todos los actores que entienden que construir ciudad es mucho más que levantar edificaciones.

En un mercado cada vez más exigente, la ubicación ya no basta. El verdadero valor reside en el sistema que rodea al suelo: su conectividad, su infraestructura, su entorno, su capacidad de adaptación y la coherencia de las decisiones que lo proyectan hacia el futuro.

Con esta edición, invitamos a leer la ciudad desde otra mirada y a comprender que cada metro cuadrado cuenta una historia, pero también encierra una posibilidad. Porque la plusvalía más sólida no siempre está en lo que se construye sobre el suelo, sino en la visión con la que se transforma todo lo que ocurre a su alrededor.

Sadery Abreu  
**CEO Construmedia**



# JUNTOS CONSTRUIMOS SOLUCIONES QUE TRANSFORMAN



# VARILLAS DE ACERO

FABRICADAS BAJO EL  
**RTD-458**



DURABILIDAD



RESISTENCIA



FLEXIBILIDAD



    @Kinnoxrd

[www.kinnox.com](http://www.kinnox.com) / [ventas@kinnox.com](mailto:ventas@kinnox.com)

809-563-8600

# ¿Tu operación crece, pero el control se te escapa?

Gestionar proyectos sin información integrada genera reprocesos, retrasos y decisiones a ciegas.

Con SINCO ERP conectas toda tu operación en tiempo real.




Menos reprocesos y errores operativos

Control total desde obra hasta administración

Decisiones basadas en datos, no en suposiciones

Información en tiempo real para toda tu organización

 **Más de 30 empresas**  
en República Dominicana y confían en nosotros



Escanea y agenda tu demo

@sincoerp | www.sinco.co



# CONTENIDO

**8** ENTRE EXPANSIÓN Y DESIFICACIÓN  
El nuevo escenario urbano de Santo Domingo

**16** LA INGENIERÍA INVISIBLE  
QUE ESTRUCTURA EL TERRITORIO

**28** EL RETO DE CONSTRUIR UN MEJOR SANTO DOMINGO  
La planificación como nuevo motor del valor urbano

**34** CIUDAD COLONIAL  
Patrimonio, inversión y valor del suelo histórico

**40** INFRAESTRUCTURA VERDE  
Activo estratégico y escudo financiero

**46** PEDERNALES  
Planificación, infraestructura y construcción de destino

**54** PRECEDENTES QUE DEFINIERON  
EL VALOR URBANO

## UNA MIRADA A LA METAMORFOSIS URBANA INTERNACIONAL:

**66** CONSTRUIR VALOR  
Cuando la construcción deja de ser obra  
y se convierte en estrategia

**78** EDIFICAR SIN TRANSFORMAR  
La ilusión del desarrollo

**88** PROYECTOS QUE CAMBIAN  
LAS REGLAS DE LA CIUDAD

**98** GOBERNANZA Y COMPETITIVIDAD  
El rigor institucional en el desarrollo de ciudades

**108** HUDSON YARS  
La ingeniería como pilar de una nueva centralidad

## 113 NOTICIAS Y SOCIALES:

**114** Permisología en transformación. Mivhed impulsa una hoja de ruta para agilizar permisos y fortalecer la inversión en construcción.

**115** Mivhed oficializa el Código de Construcción y fortalece el marco normativo del sector edificador en República Dominicana.

**116** Nueva regulación inmobiliaria en RD: Proponen licencias obligatorias y sanciones estrictas para intermediarios.

**117** Cementos Cibao fortalece su apuesta por una industria más sostenible.

**118** Alianza entre Grupo Pedralbes y Fondo Almeid impulsa un nuevo ciclo de desarrollo inmobiliario en Juan Dolio.

**120** RE/MAX es vendido a The Real Brokerage, redefiniendo el mapa inmobiliario internacional.

**120** Visor Urbano RD celebra dos años consolidando una visión integral del desarrollo urbano.

**EXCAVADORA SY330H (31.5T)**



# MÁS RENDIMIENTO MENOS LÍMITES

**CALIDAD • CONFIANZA • SEGURIDAD • RESPALDO**



**ESCANÉAME Y  
DESCUBRE MÁS**

809.565.3232  
[www.sany.com.do](http://www.sany.com.do)  
Av. Winston Churchill #235.  
Santo Domingo, Rep.Dom.

**JUNTOS CONSTRUIMOS EL PAIS**

**AUTOZAMA**  
40 AÑOS



**SANY**



**KALIL MICHEL PRESBOT**

ARQUITECTO Y URBANISTA

# ENTRE EXPANSIÓN Y DENSIFICACIÓN

## EL NUEVO ESCENARIO URBANO DE SANTO DOMINGO

**La capital dominicana atraviesa un proceso de transformación marcado por la densificación, la expansión metropolitana y cambios en la movilidad, actores que están redefiniendo su estructura y la forma en que se construye el valor del suelo.**

Santo Domingo se encuentra en una etapa de transición urbana en la que convergen presiones habitacionales, costos de construcción, nuevas demandas de movilidad y una creciente disputa por el uso del suelo. Más que una ciudad que simplemente crece, la capital dominicana empieza a reorganizarse bajo dinámicas que están alterando la forma en que se expande, se densifica y produce valor.

Ese proceso se refleja en el peso que tiene el Gran Santo Domingo dentro del mercado habitacional nacional. El Plan Decenal de Viviendas 2022–2032 del Ministerio de la Vivienda y Edificaciones indica que en 2021 el 48 % de las unidades en oferta se concentraba en Santo Domingo Guzmán y otro 22.6 % en Santo Domingo Este, lo que confirma el rol metropolitano de la capital como principal eje de desarrollo residencial del país.





En paralelo, el mercado constructor sigue siendo uno de los componentes más activos de la economía dominicana, aunque bajo condiciones más exigentes.

El Banco Central reportó que, a junio de 2025, los recursos canalizados a través del sistema financiero para la construcción y adquisición de viviendas ascendían a RD\$581,151.7 millones, un 14.3 % más que en igual período del año anterior.

A la vez, la Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de Viviendas (Acoprovi) informó que el índice de costos directos de construcción de viviendas cerró 2025 con un incremento acumulado de 3.72 %, prolongando una etapa de costos elevados que influye de forma directa en precios, localización de proyectos y decisiones de densificación.

En términos territoriales, esa presión está empujando dos movimientos simultáneos. Por un lado, la expansión hacia áreas periféricas del Gran Santo Domingo, favorecida por mayor disponibilidad de suelo y precios relativamente más accesibles.

Por otro, una intensificación del desarrollo vertical en sectores consolidados del Distrito Nacional, donde la escasez relativa del terreno y la demanda sostenida incentivan una ocupación más intensa del espacio urbano.

En ambos casos, el mercado está respondiendo a una misma realidad: el suelo metropolitano se ha vuelto más estratégico y más disputado.

La movilidad añade otra capa a ese proceso. La expansión del transporte masivo, particularmente a partir del Metro de Santo Domingo, introduce nuevas condiciones de conectividad que, en distintos contextos, pueden influir sobre la valorización del suelo. Sin embargo, ese efecto no depende solo de la infraestructura en sí, sino de su articulación con el uso del suelo, la planificación territorial y la capacidad de generar entornos urbanos más integrados.

En ese contexto, la consolidación de nuevos polos urbanos adquiere especial relevancia. La distribución de actividades comerciales, corporativas, educativas y de servicios modifica patrones de acceso, proximidad y demanda, y con ello reordena el valor inmobiliario. La capital ya no se explica únicamente desde un centro dominante, sino desde una red más compleja de áreas con distintos niveles de atracción.

En conjunto, estas dinámicas, expansión periférica, densificación, movilidad y reorganización territorial, dibujan un escenario en el que el valor del suelo depende cada vez menos de la ubicación aislada y cada vez más de la calidad urbana del entorno que lo sostiene. Ahí es donde Santo Domingo deja de ser solo una ciudad en crecimiento y empieza a perfilarse como un territorio en redefinición.



## SANTO DOMINGO: DENSIDAD, CENTRALIDADES Y LA CONSTRUCCIÓN DEL VALOR URBANO

La metamorfosis de Santo Domingo no puede enfocarse solo como un aumento de torres o una expansión del mercado inmobiliario. Lo que está en juego es una reconfiguración más profunda: la relación entre densidad, movilidad, centralidades y espacio público como factores que hoy determinan el valor del suelo.

La transformación de Santo Domingo avanza a un ritmo que ya no admite lecturas superficiales. La presión inmobiliaria, la verticalización, la movilidad y la expansión periférica están alterando la estructura de la capital y, con ella, la forma en que se produce la plusvalía.

Para el arquitecto y urbanista Kalil Michel Presbot, esta metamorfosis debe entenderse desde una premisa esencial: la ciudad no es una pieza inmóvil, sino un organismo vivo. "La ciudad hay que interpretarla no como un cuerpo pétreo, sino como un cuerpo vivo en permanente proceso de transformación", afirma.

Av. Winston Churchill,  
Santo Domingo, Rep. Dom.





Esa mirada lo lleva a ver en Santo Domingo una ciudad moldeada por etapas políticas, expansiones sucesivas y decisiones urbanas que no siempre han respondido a una visión de conjunto. "Desde la ruptura de las murallas en 1884 hasta las extensiones periféricas del siglo XX, la capital ha ido creciendo bajo múltiples lógicas", explica el arquitecto.

Sin embargo, en la etapa actual, Michel Presbot identifica un rasgo central: una fuerte presión inmobiliaria acompañada por una planificación insuficiente.

A su juicio, la ciudad está siendo transformada por el mercado, pero no necesariamente orientada por una programación urbana clara. Por eso afirma que "la planificación urbana es la gran ausente en lo que es la gestión de la ciudad".

Ese vacío se vuelve más visible cuando se analiza la relación entre densidad y estructura territorial. En contra de la idea de que Santo Domingo puede seguir creciendo de forma horizontal, Michel Presbot sostiene que la capital ya no tiene esa posibilidad real dentro de los límites del Distrito Nacional.

A partir de la ley 163-01, recuerda, el territorio administrativo se redujo drásticamente y con ello se estrechó la capacidad de expansión. En ese contexto, su postura es clara: el futuro de la ciudad pasa por un uso más intensivo del suelo.

No propone crecimiento indiscriminado, sino verticalidad con calidad urbana. La razón es simple: "el bien no renovable que no se va a replicar en la capital es el suelo".

Su argumento no se queda en la densidad como cifra, sino en la forma en que se articula con la experiencia urbana. Para el arquitecto y urbanista, no basta con levantar edificios; hay que hacerlo de manera que la ciudad siga siendo habitable.

Por eso plantea que "donde hoy las normativas fijan máximos de altura, en algunos sectores deberían establecer mínimos, siempre que la verticalidad venga acompañada de mejores retiros, más amplitud peatonal, espacios caminables y un diseño que favorezca la apropiación de la calle". En su visión, el problema no es la altura, sino la ausencia de una estrategia que la convierta en ciudad y no en congestión.



Línea 2C del Metro de Santo Domingo, Rep. Dom.

Vista aérea del Distrito Nacional, Av. John F. Kennedy con Av. Abraham Lincoln. Santo Domingo, Rep. Dom.



## LA CONVIVENCIA ENTRE DOS MODELOS DE CIUDAD

Ese punto enlaza con una de sus tesis más interesantes: "Santo Domingo vive el conflicto entre dos modelos urbanos superpuestos. Por un lado, la ciudad compacta, caminable, con servicios cercanos; por otro, la ciudad dispersa, dependiente del automóvil, marcada por largos desplazamientos", puntualiza. Para él, la capital dominicana convive con ambas sin haber definido cuál quiere privilegiar.

"Esa indefinición tiene consecuencias directas sobre el tránsito, la estructura urbana y, en última instancia, sobre el valor del suelo. Debe haber una policentralidad, pero sobre todo tiene que haber un nivel de planificación para definir el modelo", puntualiza Michel Presbot.

La ausencia de nuevas centralidades es, según su experiencia, una de las grandes debilidades de Santo Domingo. La concentración excesiva en el polígono central provoca que zonas enteras de la ciudad dependan de ese núcleo para trabajar, consumir, estudiar o acceder a servicios. Eso presiona el tránsito, encarece sectores específicos y limita la redistribución del valor urbano.

El arquitecto insiste en que la capital necesita varios polos, no uno sólo, y que esa policentralidad es imprescindible si se quiere una ciudad más eficiente y menos excluyente. "El suelo vale más cuando el entorno ofrece acceso, servicios, conectividad y vida urbana; no solo cuando está ubicado en el centro histórico del mercado".

En ese marco, el Metro de Santo Domingo aparece como una oportunidad todavía incompleta. Michel Presbot adopta una postura provocadora al afirmar que, hasta ahora, el Metro "en el mercado inmobiliario no ha influido para nada", no porque carezca de potencial, sino porque no ha sido acompañado por políticas urbanas capaces de reorganizar la ciudad en torno a sus estaciones. Para él, el error ha sido tratarlo exclusivamente como un sistema de transporte y no como un instrumento para redefinir el crecimiento urbano.

Su planteamiento va más allá de la movilidad: propone aprovechar las estaciones para crear entornos densos, mixtos, caminables y menos dependientes del automóvil, en una lógica cercana a la ciudad de los 15 minutos. Esa crítica se conecta con otra de sus preocupaciones: el uso excesivo del vehículo privado y la falta de imaginación en la gestión del tránsito.



Reitera el arquitecto en que el verdadero valor del suelo proviene de la infraestructura de transporte, del comercio cercano, de la educación, de la salud, del ocio, de la arborización y del espacio público. El caso de la avenida Anacaona, explica, muestra cómo un gran parque como el Mirador Sur puede agregar valor extraordinario a un mismo producto inmobiliario. En ese sentido, la ciudad no solo distribuye valor: lo fabrica, lo multiplica o lo deprime según la calidad de su entorno.

El enfoque de Michel Presbot se vuelve especialmente agudo cuando aborda la Zona Colonial. A su juicio, allí se ha trabajado la imagen, pero no el uso. Por eso propone dejar de pensar en "zona" y empezar a hablar de "ciudad colonial". "Necesitamos un centro histórico con vivienda, comercio, vida permanente y apropiación real". Solo así, argumenta, el patrimonio dejará de ser decorado para convertirse en una pieza activa del valor urbano.

Su planteamiento final es, en esencia, una advertencia y una hoja de ruta. Santo Domingo necesita definir qué modelo de ciudad quiere ser, porque de esa decisión depende su competitividad futura. "No se trata de copiar a Manhattan, Barcelona o Singapur, sino de construir una respuesta propia, compatible con el clima, la cultura, la seguridad, la movilidad y la economía dominicanas. Pero esa respuesta exige capacidad técnica, visión de largo plazo y una voluntad política que supere la improvisación", concluye.

Michel Presbot plantea que Santo Domingo necesita pensar de otro modo sus parqueos, sus giros, sus pares viales y su relación entre edificación y calle. No habla desde la teoría abstracta, sino desde ejemplos concretos: edificios de parqueos a cierta distancia, pares viales en avenidas clave, y menos excavaciones profundas en una ciudad donde, según explica, gran parte del suelo es rocoso y permite otras soluciones. Su tesis es que gran parte del caos no responde a la falta de recursos, sino a la falta de criterio.

En esa misma línea, subraya la importancia de ampliar la mancha verde y revalorizar el espacio público. Para él, una ciudad que no genera espacios de convivencia, ocio y apropiación colectiva no solo pierde calidad urbana, sino también valor inmobiliario.

Cuando se le pregunta qué agrega plusvalía a un suelo, responde con una imagen contundente: "un block vale lo mismo en la ferretería... lo que lo hace diferente es el entorno". Esa afirmación resume una de las ideas más potentes de su visión: "la plusvalía no está en el material, sino en la calidad urbana pública que rodea al activo".



# Diseñadas para Asumir Retos

Fuerte y eficaz en jornadas de exigentes proyectos

## Retroexcavadora WB93R - 5EO

- PESO OPERATIVO: 7.510 KG
- POTENCIA DEL MOTOR: 99.2 hp (74 kw)
- CAPACIDAD DE BALDE FRONTAL: 1,03 M<sup>3</sup>  
TRASERO: 0,19 M<sup>3</sup>

## Excavadora hidráulica PC200-10M0 CE

- PESO OPERATIVO: 20.300 KG
- PROFUNDIDAD DE EXCAVACIÓN: 6.62 M
- CAPACIDAD DEL CUCHARÓN: 1,0 M<sup>3</sup>



PREGÚNTANOS >



@komatsu.do  
/komatsu.dominicana  
www.komatsu.com.do

# KOMATSU



REID & COMPAÑÍA, S.A.



# LA INGENIERÍA INVISIBLE

## QUE ESTRUCTURA EL TERRITORIO

**Detrás de cada zona de alto valor existe una estructura que no se ve: normas, conectividad, servicios y confianza institucional. Es este sistema, más que la arquitectura visible, el que sostiene y proyecta el crecimiento inmobiliario.**

El desempeño del suelo urbano no depende únicamente de su localización ni de las cualidades físicas del entorno. En la práctica, su capacidad para atraer inversión y sostener crecimiento está vinculada a un sistema menos visible, pero decisivo: regulación, movilidad, infraestructura de soporte y solidez institucional. El Banco Mundial, en *Mobilizing Finance through Anticipating the Economic Impact of Urban Infrastructure Investments*, subraya que la creación de valor del suelo es uno de los impactos indirectos más relevantes de la infraestructura urbana, precisamente porque capitaliza beneficios directos e indirectos y ayuda a movilizar inversión privada.

Esta relación entre ciudad y valor no se produce de manera espontánea. La Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OECD siglas en inglés), en *An Agenda for Housing Policy Reform (2024)*, plantea que un entorno regulatorio eficaz debe permitir que la oferta urbana responda con eficiencia a la demanda, y para ello recomienda flexibilizar políticas de uso del suelo y planificación espacial, facilitando densificación, reconversión y mejor aprovechamiento del territorio. Es decir, el crecimiento no depende solo de construir más, sino de contar con reglas capaces de orientar esa expansión con lógica y continuidad.





Desde la perspectiva de la competitividad, McKinsey Global Institute advirtió en *Building Globally Competitive Cities: The Key to Latin American Growth*, que las ciudades solo convierten escala y densidad en productividad cuando corrigen fricciones estructurales en movilidad, gobernanza e infraestructura. Su lectura es especialmente útil para América Latina: no basta con urbanizar ni concentrar población; lo determinante es la calidad del sistema que permite que esa concentración funcione con eficiencia.

El Urban Land Institute refuerza esta idea desde la práctica del desarrollo. En *Reshaping the City: Zoning for a More Equitable, Resilient, and Sustainable Future (2023)*, ULI muestra que la actualización de la zonificación puede destrabar proyectos, facilitar desarrollo de relleno, integrar usos mixtos y alinear mejor movilidad, vivienda y espacio urbano con las demandas contemporáneas. El valor de un territorio no depende solo de lo que puede construirse en él, sino de la capacidad de la ciudad para organizar ese potencial con inteligencia.

En este contexto, el crecimiento inmobiliario más sólido no debe leerse sólo desde la obra terminada, sino desde la calidad del sistema que la hace posible. Allí donde las normas son claras, la conectividad amplía el alcance funcional del territorio, los servicios básicos operan con confiabilidad y las instituciones reducen incertidumbre, el suelo gana profundidad económica y el mercado encuentra condiciones para consolidarse. Esa es, en esencia, la ingeniería invisible del desarrollo urbano.

## ZONIFICACIÓN Y NORMATIVA: LAS REGLAS QUE HABILITAN EL CRECIMIENTO

La zonificación y la normativa urbana constituyen uno de los instrumentos más determinantes en la configuración del territorio. A través de ellas se establecen los usos permitidos, las densidades, las alturas y las condiciones de ocupación, definiendo no sólo cómo se construye la ciudad, sino el alcance real de cada parcela dentro del sistema urbano.

Esta relación entre regulación y desarrollo ha sido ampliamente documentada. La Organisation for Economic Co-operation and Development, en *An Agenda for Housing Policy Reform (2024)*, plantea que las restricciones excesivas en el uso del suelo limitan la capacidad de las ciudades para responder a la demanda, encarecen el acceso a la vivienda y reducen la eficiencia del mercado. En contraste, marcos normativos flexibles y bien diseñados permiten ajustar densidades, promover usos mixtos y facilitar la reconversión urbana, optimizando el aprovechamiento del territorio.

Desde una perspectiva operativa, el Banco Mundial, a través del indicador *Dealing with Construction Permits* del informe *Doing Business*, ha evidenciado que la claridad y eficiencia en los procesos regulatorios inciden directamente en los costos, tiempos y previsibilidad de los proyectos. Los entornos donde las reglas son comprensibles y los procedimientos son consistentes presentan menores fricciones y mayor dinamismo en el sector construcción.



El impacto de la normativa no se limita a la planificación; también define la viabilidad técnica y económica del desarrollo. El Urban Land Institute, en su reporte *Reshaping the City: Zoning for a More Equitable, Resilient, and Sustainable Future* (2023), destaca que la actualización de los marcos de zonificación permite destrabar proyectos, habilitar desarrollos de mayor densidad y alinear el uso del suelo con las necesidades contemporáneas de movilidad, sostenibilidad y crecimiento urbano.

En este sentido, la normativa no actúa únicamente como un sistema de control, sino como una herramienta que organiza el potencial del suelo. Un mismo terreno puede multiplicar o limitar su capacidad de desarrollo en función de lo que las reglas permitan construir sobre él.

Sin embargo, cuando la regulación es ambigua, inestable o discrecional en su aplicación, el efecto es contrario. La incertidumbre introduce riesgos, ralentiza la toma de decisiones y puede frenar el desarrollo incluso en zonas con condiciones favorables. La OECD advierte que la falta de coherencia normativa genera distorsiones en el mercado y dificulta la asignación eficiente del suelo. La zonificación y la normativa no solo organizan la ciudad: determinan hasta dónde puede llegar. Son el primer filtro que transforma un terreno en oportunidad real de desarrollo.



Av. Tiradentes, esq. Av. Gustavo Mejía Ricart, Naco, Santo Domingo, Rep. Dom.



## CONECTIVIDAD: EL FACTOR QUE REDEFINE EL TERRITORIO

La conectividad se ha consolidado como uno de los factores más determinantes en la configuración del territorio urbano. No se trata únicamente de la existencia de vías o sistemas de transporte, sino de la capacidad real de un espacio para integrarse a las redes que articulan la actividad económica. Allí donde mejora el acceso, no solo se reducen distancias: se amplía el alcance funcional del suelo.

El Banco Mundial, en su estrategia global de movilidad urbana *Cities on the Move: A World Bank Urban Transport Strategy Review* (2002) y en desarrollos posteriores del área de *Transport Global Practice*, ha documentado que la accesibilidad es un determinante directo de la productividad urbana. La reducción de los tiempos de desplazamiento y la mejora en la conexión con centros de empleo y servicios permiten integrar territorios periféricos a la dinámica económica de la ciudad.

Esta relación ha sido profundizada por la Organisation for Economic Co-operation and Development en estudios como *Rethinking Urban Sprawl: Moving Towards Sustainable Cities* (2018), donde se señala que la accesibilidad —más que la proximidad— es el factor que define la localización de actividades económicas y residenciales. Las ciudades con sistemas de movilidad eficientes logran redistribuir su estructura territorial, generando nuevas áreas de centralidad.

Desde una perspectiva económica, el McKinsey Global Institute, en *Building Globally Competitive Cities* (2011), advierte que la densidad urbana solo se traduce en ventaja competitiva cuando está acompañada por conectividad eficiente. Sin esta, la concentración deriva en congestión y pérdida de productividad; con ella, se convierte en un motor de interacción económica, innovación y crecimiento.

En el ámbito del desarrollo inmobiliario, el Urban Land Institute ha puntualizado en múltiples reportes sobre desarrollo orientado al transporte (*Transit-Oriented Development, TOD*) que los proyectos ubicados en entornos altamente conectados —especialmente aquellos vinculados a nodos de transporte masivo— presentan mayor estabilidad en la demanda, mejor absorción y mayor resiliencia frente a ciclos económicos.

Este enfoque ha dado lugar a modelos de planificación donde la conectividad no es un complemento, sino el eje estructurador del crecimiento. El desarrollo orientado al transporte integra movilidad, densidad y uso del suelo para crear entornos más compactos, eficientes y funcionales. En este contexto, la conectividad no solo organiza el desplazamiento: redefine el territorio. Amplía mercados, transforma periferias en áreas activas y reconfigura la jerarquía urbana en función del acceso y no únicamente de la ubicación.





Parque urbano ambiental Cristo Park, Santo Domingo, Rep. Dom.

## LA INFRAESTRUCTURA BÁSICA: EL SOPORTE VITAL DE LA VIABILIDAD URBANA

La infraestructura básica —agua potable, energía y saneamiento— constituye la base operativa sobre la cual se sostiene el funcionamiento urbano. A diferencia de otros componentes del desarrollo, su impacto no siempre es visible, pero su ausencia define con claridad los límites del crecimiento. Sin estos sistemas, el territorio puede proyectarse; lo que no puede hacer es sostenerse.

El Banco Mundial, en su informe "Beyond Scarcity: Water Security in the Middle East and North Africa" (2017) y en su línea de trabajo sobre servicios urbanos (Water Global Practice), señala que la seguridad hídrica es un componente esencial para la estabilidad económica y social de las ciudades. La disponibilidad y gestión eficiente del agua no solo impacta la calidad de vida, sino que condiciona la capacidad de desarrollo de sectores productivos y urbanos.

En materia de saneamiento, el mismo organismo ha documentado en *The Challenge of Wastewater Management in Urban Areas* que la falta de infraestructura adecuada genera costos económicos significativos, tanto por impactos en salud pública como por pérdida de productividad. La ausencia de estos sistemas limita la consolidación de entornos urbanos funcionales y sostenibles.

La Organisation for Economic Co-operation and Development, en *Financing Water Supply, Sanitation and Flood Protection* (2010) y actualizaciones posteriores, destaca que la inversión en infraestructura básica es determinante

para el crecimiento económico, ya que permite ampliar la base de suelo utilizable, reducir desigualdades territoriales y mejorar la eficiencia del sistema urbano.

Desde una perspectiva más amplia, el McKinsey Global Institute, en *Bridging Global Infrastructure Gaps* (2016), advierte que el déficit de infraestructura es uno de los principales obstáculos para el crecimiento de las ciudades. La desincronización entre expansión urbana e inversión en servicios genera cuellos de botella que incrementan costos, afectan la productividad y reducen la competitividad del entorno.

En el ámbito del desarrollo inmobiliario, el Urban Land Institute ha señalado en diversos reportes sobre infraestructura urbana que la disponibilidad de servicios básicos confiables es un factor determinante en la viabilidad de los proyectos. En entornos donde estos sistemas están consolidados, el desarrollo puede ejecutarse con mayor previsibilidad; donde no lo están, los costos adicionales y la incertidumbre afectan directamente la estructuración financiera.

Más allá de su dimensión técnica, la infraestructura básica comunica capacidad. Redes eficientes y resilientes proyectan estabilidad institucional y reducen riesgos operativos, elementos clave para que el mercado funcione con confianza. En este escenario, la infraestructura básica no debe entenderse como una respuesta posterior al crecimiento, sino como una condición anticipada para habilitarlo. Las ciudades que logran alinear su expansión con la provisión de servicios construyen entornos más sólidos, sostenibles y competitivos.



## SEGURIDAD JURÍDICA Y CLIMA DE INVERSIÓN: LA CONFIANZA QUE SOSTIENE EL MERCADO

En el desarrollo urbano contemporáneo, la seguridad jurídica se ha consolidado como un factor determinante para transformar el potencial del suelo en inversión efectiva. Más allá de la localización o del diseño, es la certeza sobre las reglas del juego lo que permite estructurar proyectos con visión de largo plazo y reducir la exposición al riesgo.

El Banco Mundial, a través del informe Doing Business 2020, particularmente en el indicador Dealing with Construction Permits, demuestra que los entornos con procesos regulatorios más eficientes, transparentes y predecibles presentan menores costos de transacción y mayor dinamismo en el sector construcción. La capacidad de obtener permisos de manera clara y en tiempos razonables incide directamente en la viabilidad financiera de los proyectos.

A nivel institucional, el mismo organismo, en Worldwide Governance Indicators (WGI), ha evidenciado que dimensiones como el estado de derecho (rule of law) y el control de la corrupción están estrechamente vinculadas con la atracción de inversión y el desarrollo económico.

En contextos donde las normas se aplican de manera consistente, el riesgo percibido disminuye y el entorno se vuelve más propicio para la inversión de largo plazo.

La Organisation for Economic Co-operation and Development, en Policy Framework for Investment (2015, actualizado), sostiene que la estabilidad regulatoria y la protección de los derechos de propiedad son pilares esenciales para generar confianza en los inversionistas.

Los marcos normativos previsibles permiten estructurar proyectos con mayor precisión, facilitando el acceso a financiamiento y reduciendo el costo del capital.

Desde la perspectiva económica, el McKinsey Global Institute, en Risk and Resilience in Infrastructure y estudios sobre productividad urbana, advierte que la incertidumbre regulatoria, ya sea por cambios abruptos, ambigüedad normativa o debilidad institucional, incrementa significativamente el riesgo de los proyectos, y se traduce en mayores exigencias de retorno o, en muchos casos, en la redirección del capital hacia mercados más estables.

En el ámbito del desarrollo inmobiliario, el Urban Land Institute ha documentado que la claridad en los procesos regulatorios y la consistencia en su aplicación son factores críticos para la estructuración de proyectos de gran escala. Procesos prolongados o interpretaciones discrecionales no solo afectan los

cronogramas, sino que comprometen la estabilidad financiera de los desarrollos.

Un elemento clave es la previsibilidad en el tiempo. La seguridad jurídica no se limita a la existencia de normas, sino a su estabilidad y aplicación coherente. Cambios frecuentes o decisiones discrecionales introducen incertidumbre que dificulta la planificación, especialmente en proyectos cuyo horizonte de ejecución puede extenderse por varios años.

Por tanto, la seguridad jurídica actúa como un mecanismo de reducción de riesgo sistémico. No agrega valor físico al territorio, pero determina la capacidad del mercado para movilizar capital, estructurar proyectos y sostener procesos de desarrollo en el tiempo.





## CAPTURA DEL INCREMENTO URBANO: EL RETORNO COMPARTIDO DEL DESARROLLO

El incremento del valor del suelo en entornos urbanos no es un fenómeno aislado ni exclusivamente atribuible a la acción privada. En gran medida, responde a decisiones colectivas: inversiones en infraestructura, cambios en la normativa y procesos de planificación que transforman el territorio. La captura del incremento urbano parte de una premisa clara: si la ciudad contribuye a generar ese valor, debe contar con mecanismos para recuperar una parte y reinvertir estratégicamente.

El Banco Mundial ha desarrollado este enfoque en profundidad a través de su publicación *Unlocking Land Values to Finance Urban Infrastructure* (2011), donde define el Land Value Capture como un conjunto de instrumentos que permiten a los gobiernos recuperar parte del incremento del valor del suelo derivado de acciones públicas. El informe documenta cómo herramientas como contribuciones por mejoras, cargos por desarrollo o la venta de derechos adicionales de edificabilidad pueden convertirse en fuentes relevantes de financiamiento urbano.

Este enfoque ha sido reforzado en estudios más recientes del Banco Mundial, como *Mobilizing Finance through Anticipating the Economic Impact of Urban Infrastructure Investments* (2022), donde se destaca que la valorización del suelo es uno de los principales efectos económicos indirectos de la inversión pública, y que su adecuada captura puede contribuir a cerrar brechas de financiamiento en infraestructura.

La Organisation for Economic Co-operation and Development, en *Land-use Planning Systems in the OECD* (2017) y trabajos sobre financiamiento urbano, señala que estos mecanismos permiten alinear los incentivos entre el sector público y el privado, asegurando que el crecimiento urbano genere retornos no solo individuales, sino también colectivos.



Desarrollo urbano en Av. Anacaona,  
Santo Domingo, Rep. Dom.





Desde la perspectiva del mercado, el Urban Land Institute ha documentado que cuando los esquemas de captura son claros, transparentes y predecibles, los desarrolladores pueden incorporarlos desde la etapa de estructuración financiera. Esto permite integrar estos costos sin comprometer la viabilidad del proyecto y reduce la incertidumbre en la toma de decisiones.

El McKinsey Global Institute, en *Bridging Global Infrastructure Gaps* (2016), plantea que las ciudades deben diversificar sus fuentes de financiamiento para sostener su crecimiento. En este contexto, la valorización del suelo representa una de las herramientas más eficientes para complementar la inversión pública tradicional. Sin embargo, la implementación de estos mecanismos exige un alto nivel de madurez institucional. El Banco Mundial advierte que la falta de claridad en las reglas, la discrecionalidad en su aplicación o la

ausencia de transparencia pueden generar efectos adversos, desincentivando la inversión o distorsionando el mercado.

Más allá de su dimensión financiera, la captura del incremento urbano introduce una lógica de corresponsabilidad en el desarrollo. El crecimiento deja de ser un proceso unilateral para convertirse en un sistema donde los beneficios se redistribuyen y se reinvierten, fortaleciendo la sostenibilidad del modelo urbano. En este escenario, la ciudad no solo crece, construye las condiciones para sostener su propia transformación.

Cuando la ciudad genera valor, el desafío no es solo cuánto crece, sino cómo ese crecimiento se convierte en capacidad para financiar su propia evolución.



**Tu operación rinde más con nosotros**

Renta 3 semanas y recibe la 4ta semana incluida, sin costo adicional.

Optimiza tu operación sin aumentar tu presupuesto.

★★Promoción válida hasta el 31 de mayo 2026★★

**¡Cotiza tus  
equipos ahora!**



809.362.2844



829.213.9125



teselta.com





**JESÚS MAYOBANEX SUAZO**

---

ARQUITECTO Y URBANISTA  
CEO VISOR UBANO RD

# EL RETO DE CONSTRUIR UN MEJOR SANTO DOMINGO

## LA PLANIFICACIÓN COMO NUEVO MOTOR DEL VALOR URBANO

**Movilidad, sostenibilidad, normativa y calidad del entorno comienzan a redefinir la competitividad inmobiliaria en Santo Domingo, y el futuro del desarrollo urbano dependerá de la capacidad de organizar el crecimiento con visión territorial.**

La transformación del valor del suelo ya no puede entenderse únicamente desde la ubicación o la presión del mercado. En las grandes ciudades contemporáneas, el crecimiento urbano comienza a medirse por variables más complejas: movilidad, capacidad de infraestructura, sostenibilidad, conectividad y calidad del entorno. Santo Domingo no escapa a esa realidad.

En una capital marcada por la verticalización acelerada, la expansión metropolitana y la concentración de actividades económicas sobre un mismo núcleo territorial, el debate sobre cómo crecer se vuelve cada vez más determinante para el sector construcción.

Para el arquitecto Jesús Mayobanex Suazo, experto en urbanismo y CEO de Visor Urbano RD, el principal desafío no está únicamente en el ritmo de la construcción, sino en la visión territorial que organiza ese crecimiento. Su enfoque combina planificación, movilidad, sostenibilidad y gestión normativa como piezas inseparables de una misma ecuación urbana.

“El valor del suelo en Santo Domingo está siendo transformado por una combinación de factores normativos, económicos, territoriales y de infraestructura. Ya no depende únicamente de la ubicación, sino de la capacidad que tiene un territorio de absorber crecimiento de manera eficiente y sostenible”, afirma.





Desde su experiencia en planeamiento urbano, advierte que una parte importante de las tensiones actuales proviene de la concentración histórica de actividades económicas en el Polígono Central, fenómeno que ha intensificado la presión inmobiliaria y la verticalización en zonas específicas de la ciudad.

"Siempre he señalado que alrededor del 76% de la actividad económica principal se concentra en apenas el 4.76% del territorio del Distrito Nacional, y eso naturalmente genera presión sobre el suelo, verticalización y aumento del valor inmobiliario", explica.

Sin embargo, insiste en que el crecimiento inmobiliario no puede sostenerse únicamente sobre expectativas especulativas. Para Suazo, el verdadero valor urbano debe estar respaldado por infraestructura, espacio público, resiliencia climática y capacidad operativa del territorio. "No se trata de construir más, sino de construir mejor", sostiene.

Uno de los puntos centrales de su análisis gira en torno a la densificación urbana, un fenómeno que hoy redefine gran parte del paisaje de Santo Domingo. Lejos de rechazar la densidad, el experto entiende que las ciudades compactas suelen ser más eficientes. El problema aparece cuando el crecimiento ocurre sin planificación integral.

"La densificación, desde el punto de vista técnico, no es negativa. De hecho, las ciudades más eficientes del mundo son ciudades compactas y relativamente densas. El problema aparece cuando la densidad se produce sin planificación, sin infraestructura suficiente y sin una visión integral del territorio", explica.

Para el urbanista, una densificación correctamente estructurada debe incorporar movilidad, accesibilidad, mezcla de usos, drenaje, energía, equipamientos urbanos y espacio público. Cuando esos elementos no existen, la ciudad deja de densificarse y comienza simplemente a acumular metros cuadrados construidos sin cohesión territorial.

En ese escenario, el transporte público integrado emerge como uno de los grandes articuladores de la competitividad urbana. "Una ciudad no resuelve su congestión únicamente ampliando vías. En la medida en que fortalecemos un sistema de transporte público eficiente, seguro y confiable, amortizamos de manera mucho más eficiente las cargas viales y mejoramos naturalmente la movilidad urbana", afirma.

Su visión apunta hacia una ciudad policéntrica, capaz de redistribuir actividades económicas y reducir la dependencia de un único núcleo económico. "Santo Domingo debe evolucionar. No podemos continuar cargando toda la presión urbana sobre un único núcleo económico", advierte.





## NORMATIVA, INVERSIÓN Y CALIDAD URBANA

En momentos donde el debate sobre regulación urbana suele polarizar posiciones entre sector público y desarrolladores, Suazo plantea una lectura distinta: la normativa no debe entenderse como un freno al crecimiento, sino como un instrumento de equilibrio. "La normativa urbana debe funcionar como un instrumento técnico de equilibrio entre crecimiento económico, sostenibilidad territorial y calidad de vida", señala.

El experto entiende que la inversión privada necesita reglas claras, seguridad jurídica y visión territorial de largo plazo. Pero, al mismo tiempo, la ciudad debe preservar su capacidad ambiental y operativa.

"No debemos ver al desarrollador como un enemigo de la ciudad. Todo lo contrario: el desarrollador puede convertirse en un aliado estratégico del desarrollo urbano cuando existe una política pública clara y una normativa coherente", sostiene.

Ese enfoque también se refleja en la manera en que Visor Urbano analiza las oportunidades de inversión. Para el arquitecto, un desarrollador responsable debe interpretar el territorio más allá del precio comercial del suelo. "Las mejores inversiones no necesariamente ocurren donde existe mayor presión inmediata del mercado, sino donde existen mejores condiciones urbanas para sostener valor en el tiempo", afirma.

Otro de los cambios que, según Suazo, comenzará a redefinir el mercado inmobiliario dominicano es el peso creciente de la sostenibilidad y la eficiencia energética como factores de competitividad.



“La sostenibilidad urbana no puede quedarse en un discurso de mercadeo. Tiene que traducirse en decisiones territoriales concretas”, asegura.

El especialista entiende que variables como drenaje, arborización, mitigación del calor urbano, movilidad eficiente y calidad ambiental comenzarán a influir cada vez más en la capacidad de un proyecto para sostener su atractivo en el tiempo.

“El valor urbano ya no depende únicamente de la edificación; depende cada vez más de la calidad ambiental y funcional del entorno que sostiene esa edificación”, puntualiza.

En esa misma línea, considera que la eficiencia energética dejará de ser un atributo complementario para convertirse en un estándar competitivo del mercado.

## NUEVAS CENTRALIDADES PARA UNA CAPITAL MÁS EQUILIBRADA

Más allá de la presión inmobiliaria que hoy concentra gran parte del crecimiento en el Polígono Central, Suazo entiende que el futuro de Santo Domingo dependerá de su capacidad para desarrollar nuevas centralidades capaces de redistribuir actividades económicas, empleo y servicios.

“El Distrito Nacional necesita reducir progresivamente su lógica monocéntrica. El Polígono Central seguirá siendo importante, pero la ciudad necesita desarrollar nuevas centralidades urbanas capaces de redistribuir actividades económicas, empleo y servicios”, afirma.

---

Desde su visión, los sectores con mayor potencial de transformación no necesariamente son aquellos con mayor presión inmediata del mercado, sino los que logren articular conectividad, infraestructura, mezcla de usos y transporte público eficiente.

“Sectores con capacidad de reconversión urbana, conectividad estratégica y potencial de mezcla de usos tienen grandes oportunidades si son intervenidos desde una planificación integral y no únicamente desde la presión inmobiliaria”, sostiene.

Para el urbanista, el reto de Santo Domingo no pasa únicamente por continuar expandiéndose, sino por definir con claridad cómo quiere crecer en las próximas décadas. En ese sentido, plantea una hoja de ruta basada en planificación territorial, alianzas entre sector público y privado y mayor participación ciudadana. “La ciudad no puede seguir creciendo únicamente reaccionando a la presión del mercado”, advierte.

El experto considera que la competitividad futura del mercado inmobiliario estará estrechamente vinculada a la calidad integral del entorno urbano. La sostenibilidad, la movilidad, el espacio público, la tecnología y la eficiencia energética no deben analizarse de manera aislada, sino como parte de un mismo ecosistema.

“Los proyectos mejor valorados serán aquellos integrados a entornos caminables, conectados a sistemas eficientes de transporte público y con menor dependencia del vehículo privado”, explica.

Esa mirada desplaza el énfasis desde la altura o el costo de una edificación hacia su capacidad de integrarse al tejido urbano, responder a nuevas demandas y aportar calidad a la vida cotidiana. “Los proyectos más competitivos no serán necesariamente los más altos o los más costosos, sino aquellos mejor integrados al territorio, más eficientes y con mayor calidad urbana”.

## LA OPORTUNIDAD DE REDEFINIR SANTO DOMINGO

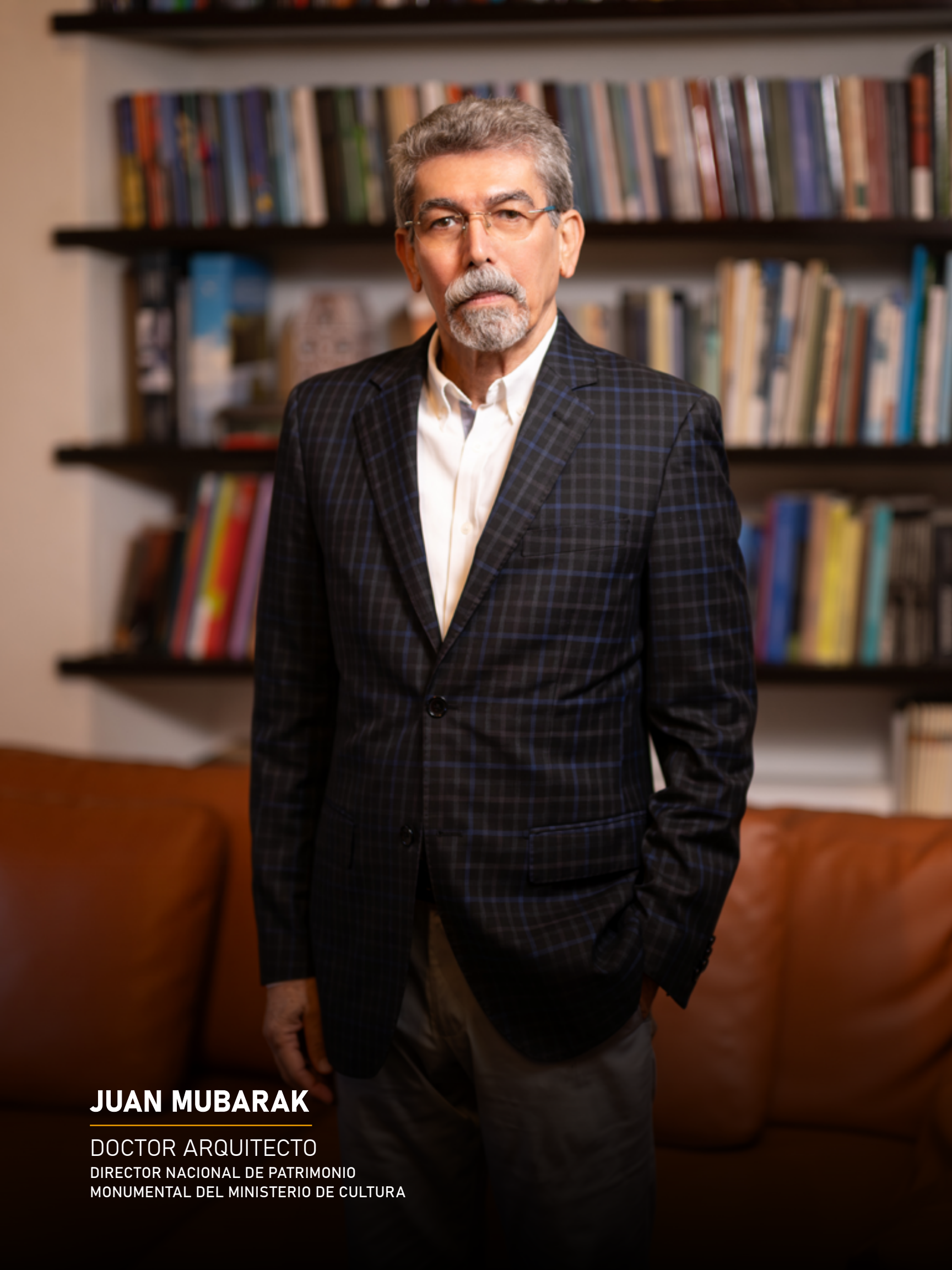
A pesar de las tensiones acumuladas durante décadas, Suazo considera que Santo Domingo todavía conserva una oportunidad decisiva para redefinir el modelo de ciudad que proyecta hacia el futuro.

“Santo Domingo ha avanzado muchísimo, pero también ha acumulado tensiones urbanas importantes: congestión, concentración territorial, presión sobre infraestructura y déficit de espacio público”, afirma.



Para el urbanista, el principal debate ya no debería centrarse únicamente en el ritmo del crecimiento inmobiliario, sino en la calidad urbana que ese crecimiento está produciendo. “La gran pregunta no es cuánto estamos construyendo, sino qué tipo de ciudad estamos construyendo”, sostiene.

Desde esa perspectiva, el futuro de Santo Domingo dependerá de su capacidad para crecer de manera más equilibrada, conectada y eficiente, integrando movilidad, sostenibilidad y visión territorial en una misma estrategia urbana. Y concluye con una reflexión que resume gran parte de los desafíos que hoy enfrentan las ciudades contemporáneas: “Las ciudades más exitosas no son las que crecen más rápido, sino las que logran crecer con mayor equilibrio, eficiencia, movilidad y calidad urbana”.



## **JUAN MUBARAK**

---

DOCTOR ARQUITECTO  
DIRECTOR NACIONAL DE PATRIMONIO  
MONUMENTAL DEL MINISTERIO DE CULTURA

# CIUDAD COLONIAL

## PATRIMONIO, INVERSIÓN Y VALOR DEL SUELO HISTÓRICO

**Preservar no significa detener el desarrollo; es darle dirección para que el crecimiento no destruya aquello que le da valor al territorio.**

La transformación de la Ciudad Colonial plantea una lectura estratégica sobre el valor del suelo: en los centros históricos, la plusvalía no depende solo de la ubicación, sino de la capacidad de preservar identidad, activar el espacio público y convertir la memoria urbana en una plataforma de desarrollo sostenible.

La Ciudad Colonial de Santo Domingo concentra una de las discusiones más relevantes sobre la relación entre patrimonio, turismo y valor inmobiliario. En sus apenas 1.2 kilómetros cuadrados conviven historia, arquitectura, vida barrial, inversión privada, espacio público y una condición simbólica excepcional: ser el núcleo fundacional de la Primada de América.

Para el doctor arquitecto Juan Mubarak, director nacional de Patrimonio Monumental del Ministerio de Cultura, el valor del suelo en un centro histórico no puede medirse únicamente desde la lógica tradicional del mercado. En estos territorios, explica, intervienen factores materiales e intangibles: la infraestructura existente, la memoria acumulada, la diversidad arquitectónica, la actividad social y la capacidad del lugar para construir un relato propio.

En sus palabras, la Ciudad Colonial posee "un valor importante en su estructura urbana", marcado por su diversidad socioeconómica, cultural y patrimonial.

Casa Velázquez,  
Ciudad Colonial de  
Santo Domingo,  
Rep. Dom.





Panteón de la Patria, Ciudad Colonial de Santo Domingo, Rep. Dom.

Durante mucho tiempo, la conservación patrimonial fue vista como una limitante para el desarrollo. Mubarak plantea lo contrario. "Bien gestionado, el patrimonio puede convertirse en uno de los mayores activos económicos de una ciudad".

Los centros históricos, señala, están formados por capas superpuestas en el tiempo. Esa acumulación de arquitectura, memoria y vida cotidiana genera una textura urbana difícil de reproducir. "Lo intangible posee un valor equivalente a la marca", sostiene, al explicar cómo el relato histórico puede convertirse en un factor de diferenciación y atracción.

"En la Ciudad Colonial, cada edificio patrimonial funciona como parte de una narrativa mayor. No se trata solo de fachadas antiguas o monumentos aislados, sino de un conjunto capaz de proyectar identidad, experiencia y valor cultural. Esa condición convierte al patrimonio en un activo para el turismo, pero también para la inversión inmobiliaria y la revitalización urbana", explica el doctor arquitecto Juan Mubarak.



## PRESERVAR SIN CONGELAR LA CIUDAD

El reto, plantea el director nacional de Patrimonio Monumental del Ministerio de Cultura, está en encontrar equilibrio. La Ciudad Colonial no puede quedar inmóvil en nombre de la conservación, pero tampoco puede transformarse al punto de perder su autenticidad. Para Mubarak, ese balance depende de dos elementos que no deben alterarse: la trama urbana —esa relación histórica entre calle y edificio— y la edificatoria patrimonial que sostiene su valor excepcional.

“Actualmente se revisan las ordenanzas de 2011 a través de un plan especial vinculado al programa de revitalización con apoyo del BID. Este proceso busca dinamizar el centro histórico desde una visión integral: inmobiliaria, turística, cultural, habitacional y de espacio público”, apunta.

La revisión normativa es clave porque permitirá definir qué puede transformarse, qué debe conservarse y cómo puede crecer el centro histórico sin comprometer su integridad. En esa discusión entran variables complejas: inventario de inmuebles, categorización patrimonial, niveles de altura, ocupación del suelo, uso por niveles, situación legal de las propiedades y marco de ordenamiento territorial.

Los proyectos de revitalización ya están modificando la percepción de la zona. Mubarak destaca que el Plan de Revitalización de la Ciudad Colonial busca consolidar infraestructuras, mejorar calles, soterrar servicios, ordenar la movilidad, renovar el espacio público, apoyar viviendas y fortalecer comercios y emprendimientos.

“El impacto no es menor. Están en proceso de remodelación unas 140 viviendas, la recuperación de 120 fachadas y un programa de pintura de 150 frentes urbanos. Además, en los últimos cinco años se han aprobado alrededor de 301 proyectos en la Ciudad Colonial, sin contar mantenimientos, consultorías y acciones vinculadas al programa de revitalización”.

A esto se suma una inversión del Ministerio de Turismo de aproximadamente 400 millones de pesos en intervenciones complementarias, incluyendo aceras, contenes, asfaltado y restauración de monumentos como la Puerta de la Misericordia.

Para Mubarak, todas estas acciones crean una “plataforma incuestionable para la inversión”. Aunque las obras generan inconvenientes temporales, el interés del mercado inmobiliario confirma que la transformación se está leyendo con visión de futuro.





## EL SECTOR PRIVADO Y LA NUEVA ESCALA DEL CENTRO HISTÓRICO

La participación privada también ha sido determinante. Proyectos como Casa Velázquez, Kimpton Las Mercedes, Casas del XVI y nuevas propuestas culturales han demostrado que el centro histórico puede recibir inversión sin perder su condición patrimonial.

Mubarak destaca especialmente aquellas intervenciones que entienden el valor del lugar y lo traducen en propuestas contemporáneas. "Casas del XVI, por ejemplo, marcó una oferta turística diferenciada al aprovechar inmuebles interconectados y cambiar la escala del servicio hacia una experiencia más personalizada", sostiene.

En ese mismo sentido, la oferta cultural, gastronómica y hotelera amplía la capacidad del centro histórico para funcionar como una centralidad activa. "La Ciudad Colonial no solo conserva memoria: también puede producir actividad económica, empleo, turismo y nuevas formas de habitar".

Uno de los puntos más sensibles es la disminución de la población residente. Mubarak advierte que en la actualidad la Ciudad Colonial cuenta con poco más de 8,000 habitantes, una cifra que obliga a repensar el modelo habitacional.

"El riesgo es claro: un centro histórico sin residentes puede convertirse en un escenario turístico, atractivo durante ciertas horas, pero débil como ciudad viva", enfatiza el doctor arquitecto. Por eso insiste en la necesidad de soluciones habitacionales inteligentes, capaces de responder a nuevas demandas sin afectar la imagen urbana ni los valores excepcionales del conjunto.

La presión por mayor altura y densidad será uno de los grandes retos. La rentabilidad de los proyectos debe equilibrarse con la autenticidad del lugar. Para lograrlo, será fundamental revisar las categorías de los 2,306 inmuebles existentes y definir qué tipo de crecimiento puede sostener la Ciudad Colonial sin alterar su esencia.

Museo de las Casas Reales,  
Ciudad Colonial de Santo Domingo,  
Rep. Dom.





## UNA CIUDAD MÁS HUMANA Y CAMINABLE

El modelo de intervención no busca únicamente mejorar edificaciones. Su objetivo es construir una ciudad más humana, más amigable y más accesible para caminar. Para Mubarak, las calles, las plazas y el espacio público son la verdadera plataforma donde ocurre la vida urbana.

"La Ciudad Colonial tiene una ventaja que otros sectores de Santo Domingo han perdido: conserva una escala que favorece el encuentro. Esa condición explica por qué puede funcionar como laboratorio para otras ciudades dominicanas. Puerto Plata ya aplicó principios de renovación inspirados en este modelo, y Santiago ha iniciado procesos similares en la calle El Sol", sostiene.

De cara al futuro, Mubarak identifica líneas de acción decisivas: gobernanza efectiva, coordinación interinstitucional, claridad

de competencias, regulación del uso del suelo, protección residencial, gestión de la carga turística, incentivos para la conservación y un sistema integral de manejo patrimonial.

Mubarak entiende que "el modelo de gestión del Programa Integral de Revitalización de la Ciudad Colonial, basado en un comité estratégico y un comité técnico donde participan Cultura, Turismo y el Ayuntamiento del Distrito Nacional, ha demostrado ser funcional. Pero el desafío será sostenerlo en el tiempo, medir impactos y evitar que la valorización derive en desplazamiento o pérdida de identidad".

De acuerdo a su experiencia, Mubarak enfatiza: "La Ciudad Colonial demuestra que el valor del suelo histórico no se construye únicamente desde la inversión, sino desde la capacidad de articular memoria, infraestructura, regulación y vida cotidiana. Su transformación no debe medirse solo por nuevos hoteles, fachadas restauradas o calles intervenidas, sino por la posibilidad de consolidar un centro histórico vivo, habitable y económicamente dinámico".



# INFRAESTRUCTURA VERDE

## ACTIVO ESTRATÉGICO Y ESCUDO FINANCIERO

**La integración de sistemas naturales trasciende la estética para consolidarse como una ingeniería de valor capaz de blindar la inversión y dinamizar la absorción en mercados globales.**

La recuperación de activos hídricos y corredores biológicos ha evolucionado de ser una operación ornamental a constituirse como el sistema operativo del desarrollo urbano moderno. En la actualidad, la infraestructura verde no es un complemento del entorno construido, sino el motor que eleva la competitividad del territorio y garantiza la sostenibilidad de los rendimientos financieros a largo plazo.

Históricamente, el capital natural dentro de la ciudad fue interpretado como un elemento residual. Hoy, esa visión es obsoleta ante la evidencia técnica de vanguardia. La revisión sistemática de Herath y Bai, publicada en *Sustainability Science* (2024), concluye que estos sistemas generan co-beneficios múltiples que impactan directamente en la viabilidad sistémica de las urbes. Desde la provisión de servicios ecosistémicos hasta la mitigación climática acelerada, estos entornos representan una ruta crítica para el cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

Para el desarrollador, el valor más disruptivo de esta investigación es la capacidad de estos sistemas para incrementar la seguridad urbana, transformando zonas de vulnerabilidad latente en activos protegidos y de alta deseabilidad.

Este cambio de paradigma, impulsado por ONU-Hábitat y el *World Cities Report 2022*, exige que la agenda urbana combine la productividad económica con una recuperación "verde e inclusiva". En este escenario, la naturaleza deja de ser un "vacío" en el plano para transformarse en una infraestructura crítica que organiza y garantiza el crecimiento.

Para el sector construcción, esto redefine los fundamentos del negocio: la valorización del suelo ya no depende exclusivamente de su ubicación física, sino de su capacidad para integrarse en un ecosistema que actúe como un escudo financiero. Bajo los criterios de resiliencia de la Unesco, el capital ecológico opera como un mecanismo de blindaje técnico capaz de reducir riesgos operativos y mitigar pérdidas potenciales ante eventos climáticos, elevando la rentabilidad del capital a través de una eficiencia sistémica que el mercado global ya exige como estándar.



Vista aérea de la Puerta de Alcalá en Madrid, España.



## DINAMIZACIÓN URBANA Y RENTABILIDAD DEL ENTORNO

El mercado inmobiliario de alta jerarquía ha dejado de interpretar la naturaleza como un elemento contemplativo para tratarla como una variable de rentabilidad. Según la data analizada por el Urban Land Institute (ULI) y el Landscape Institute (2024), existe una correlación directa entre la sofisticación de los sistemas naturales y el éxito comercial de un desarrollo.

Los proyectos integrados en redes verdes de alto rendimiento no solo registran tasas de absorción significativamente superiores, sino que demuestran una resiliencia de precios que protege al inversor frente a las correcciones del mercado. Para el desarrollador, esto se traduce en una ventaja competitiva de doble impacto: una aceleración en el flujo de caja y la consolidación de un activo que retiene su valor ante la competencia.

El caso de Madrid Río es, quizás, el ejemplo más contundente de esta lógica de valorización. Lo que

originalmente era una fractura urbana causada por la autopista M-30, se transformó en un corredor de 120 hectáreas tras el soterramiento de la vía. Esta intervención no fue solo una obra de paisajismo; fue una operación de ingeniería de valor que eliminó la fricción ambiental para liberar el potencial económico del suelo colindante.

La creación de este parque lineal no solo recuperó el ecosistema del río Manzanares, sino que actuó como un catalizador inmobiliario, disparando la deseabilidad residencial y comercial de distritos antes depreciados. Madrid Río confirma que cuando la infraestructura verde sustituye a la infraestructura gris, el territorio no solo se "activa", sino que se reposiciona en una categoría de mercado superior.

La calidad ambiental no es un atributo cosmético, sino un indicador crítico de desempeño financiero que dicta la velocidad de retorno del capital y la estabilidad del activo en el tiempo.



Plaza Cheonggye,  
Seúl, Corea del Sur.

## CORREDORES BIOCLIMÁTICOS: MALLAS DE CONECTIVIDAD Y PLUSVALÍA

La infraestructura verde de alto impacto no se limita a puntos aislados; su verdadero poder reside en su capacidad para actuar como una malla organizadora del territorio. Estos corredores bioclimáticos funcionan como conectores estratégicos que eliminan la fragmentación urbana, permitiendo que la plusvalía se extienda de forma equitativa hacia zonas antes desconectadas del dinamismo económico. Al integrar sistemas hídricos y redes de movilidad blanda, el desarrollo urbano deja de ser una suma de parcelas para transformarse en un sistema continuo donde la calidad ambiental dicta la jerarquía del suelo.

El proyecto de restauración del arroyo Cheonggyecheon en Seúl es el referente global de esta transición. Al sustituir una autopista elevada, un pasivo ambiental que generaba ruido y polución, por un corredor hídrico lineal de 5,8 kilómetros, la ciudad no solo recuperó un ecosistema, sino que reconfiguró su estructura financiera.

Análisis documentados por el World Bank (Banco Mundial) confirman que esta intervención provocó una redistribución masiva de flujos peatonales y comerciales, incrementando significativamente el valor de las propiedades circundantes y activando una microeconomía de servicios de alta rentabilidad. El caso de Seúl demuestra que cuando la naturaleza recupera su espacio, actúa como un motor de renovación institucional y económica, convirtiendo infraestructuras obsoletas en activos de valorización garantizada.



Namba Parks, Osaka, Japón.

Los corredores verdes se han convertido en ejes de conectividad sistémica que redistribuyen el valor y generan nuevas centralidades comerciales.



## MÉTRICAS DE MERCADO: EL ENTORNO COMO VARIABLE ESTRUCTURAL

En el escenario inmobiliario actual, la relación entre la calidad del entorno y el valor del activo ha dejado de ser una correlación indirecta para convertirse en un vínculo financiero medible. La proximidad a sistemas abiertos de alta jerarquía y la continuidad del espacio público se han consolidado como variables determinantes que influyen directamente en la curva de demanda. Estudios promovidos por el Landscape Institute (2024) evidencian que la integración de infraestructura verde incrementa el valor de las propiedades circundantes no sólo por su impacto ecológico, sino por su capacidad para mejorar la percepción de seguridad y atraer inversión privada institucional.

Este fenómeno responde a un cambio profundo en las expectativas del usuario y del inversor. Factores como la conectividad peatonal y la resiliencia climática del sector han pasado a formar parte de los criterios de decisión críticos,

especialmente en mercados urbanos consolidados. Como destaca UN-Habitat, la calidad del espacio abierto es hoy un motor de productividad urbana: facilita la interacción y garantiza el acceso a servicios, elementos que elevan el "encanto" o appeal de una zona para residentes de alto perfil.

Para el sector construcción, esto implica que la valorización del suelo ya no puede entenderse bajo la óptica simplista de la localización física. El valor ahora se construye en la interacción entre el proyecto y su ecosistema. Bajo esta lógica, las intervenciones en espacio público no son un gasto externo a la obra, sino la base que establece las condiciones para una valorización sostenible y consistente en el tiempo, redefiniendo por completo la arquitectura de precios del mercado inmobiliario moderno.

La valorización del suelo ha trascendido los parámetros tradicionales de ubicación y densidad; hoy, la calidad sistémica del entorno es el indicador que dicta la jerarquía del activo.





Vanke Design Commune,  
Shenzhen, China.

## EL CAPITAL ECOLÓGICO EN LA ESTRUCTURACIÓN DE ACTIVOS

La convergencia de las evidencias analizadas permite establecer una conclusión determinante: la calidad del entorno ha dejado de ser una variable secundaria para convertirse en un factor estructural de la generación de valor. La proximidad a sistemas naturales y la integración en redes verdes de alta jerarquía ya no son atributos opcionales; son condiciones que dictan cómo el mercado global percibe, demanda y valoriza un activo.

En este sentido, la OECD, en sus Policy Principles for Urban Regeneration (2023), postula que las ciudades más competitivas y resilientes son aquellas que logran integrar la planificación verde con modelos de

gobernanza técnica que trascienden la intervención aislada.

Para el sector construcción, esta lectura implica un cambio de visión en la estructuración de proyectos. La valorización del suelo ya no puede depender únicamente de la escala de la obra, sino de su capacidad para insertarse en una arquitectura de riesgos mitigados.

Siguiendo los lineamientos de la Unesco sobre soluciones basadas en la naturaleza, el espacio abierto debe ser gestionado como una infraestructura capaz de activar dinámicas económicas continuas y sostener la plusvalía en el tiempo. En los entornos más exigentes, el éxito ya no se construye únicamente desde la edificación; se consolida desde la robustez de un entorno capaz de ofrecer certidumbre, calidad y resiliencia institucional ante los desafíos del nuevo siglo.



## **DIEGO FORERO**

---

ARQUITECTO Y URBANISTA  
RESPONSABLE DEL DISEÑO DEL  
PLAN MAESTRO DE CABO ROJO

# PEDERNALES

## PLANIFICACIÓN, INFRAESTRUCTURA Y CONSTRUCCIÓN DE DESTINO

**La metamorfosis del territorio no se mide solo en infraestructura o inversión, sino en su capacidad de generar nuevas oportunidades y redefinir su valor en el tiempo.**

La transformación de Cabo Rojo confirma que el valor del suelo no surge por inercia ni por expectativa: se construye cuando el territorio se estudia, se ordena y se conecta bajo una visión de largo plazo.

El desarrollo de Pedernales representa el ejercicio de planificación territorial más estructurado en la historia reciente de República Dominicana, donde la métrica del éxito no se mide solo en inversión, sino en la capacidad de transmutar una reserva pasiva en una plataforma de oportunidades de clase mundial.

El Plan Maestro se formuló como una propuesta multidisciplinaria orientada a organizar y proyectar el potencial turístico de la zona. Sustentado en estudios de ingeniería y en lineamientos definidos por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (Mimarena), el proyecto integró variables geológicas, topográficas, hidrológicas y climáticas como base para la toma de decisiones. A esto se suma un enfoque de sostenibilidad alineado con la condición de Reserva de Biosfera y la presencia de sitios Ramsar, incorporando criterios de conservación del paisaje, baja huella ecológica y uso de tecnologías sustentables.



Pedernales, Rep. Dom.

Para Diego Forero, arquitecto y urbanista responsable del diseño del Plan Maestro, el éxito de Cabo Rojo radica en haber sido concebido desde una base técnica multidisciplinaria. Este enfoque permitió que la planificación no fuera una reacción a la demanda, sino un catalizador de la misma "Los estudios son los que te dan data y las características de lo que se va a transformar", afirma. Su planteamiento redefine la lógica tradicional del desarrollo: antes que diseñar, es necesario entender.

Ese enfoque permitió desmontar una de las ideas más arraigadas sobre Pedernales: la supuesta ausencia de agua. Durante años, esta percepción limitó cualquier intento de desarrollo. Sin embargo, los estudios revelaron una realidad distinta. "Encontraron agua, pero no solo agua, encontraron mucha agua", explica Forero, refiriéndose a la cuenca del río Mulito. Este hallazgo no solo cambió la viabilidad del proyecto, sino también la forma de leer el territorio.

A partir de esa base técnica, el desarrollo dejó de ser una intención para convertirse en una operación territorial estructurada. La ubicación de los hoteles, la relación con el puerto, los trazados de infraestructura y los niveles de densidad fueron definidos bajo criterios claros. Cabo Rojo no heredó una densidad preestablecida; fue el propio plan el que la propuso bajo una lógica de bajo impacto. "Mientras otros destinos alcanzan hasta 120 habitaciones por hectárea, aquí se estableció un máximo de 30. Y sigue siendo un proyecto de bajo impacto", resume el arquitecto.

El valor del suelo no se activa con la intención de desarrollar, sino cuando el territorio adquiere las condiciones que lo hacen viable.



Plan maestro preliminar Cabo Rojo,  
Pedernales, Rep. Dom..

Puerto de Cabo Rojo, Pedernales, Rep. Dom.



## INFRAESTRUCTURA COMO PUNTO DE INFLEXIÓN

Uno de los elementos que redefine el valor del suelo en Cabo Rojo es la infraestructura. No como complemento, sino como condición habilitante del desarrollo. Vialidad, redes eléctricas, telecomunicaciones, sistemas de agua y conectividad territorial transformaron un espacio con limitaciones en un territorio viable.

“Hoy en día estamos hablando de predios que han multiplicado su valor increíblemente”, señala Forero. La afirmación no responde a una expectativa, sino a un proceso: la infraestructura llega primero, y con ella, la posibilidad real de desarrollo.

En ese sentido, el arquitecto y urbanista refiere que Cabo Rojo no se limita a su perímetro. “Funciona como un sistema expansivo que reorganiza su entorno. La mejora de carreteras, las circunvalaciones y la integración territorial no solo sirven al proyecto, sino que activan comunidades y dinamizan actividades económicas”. Para describir ese efecto, Forero recurre a una imagen precisa: “es una granada que explota y lleva desarrollo”.



Campo de golf en construcción,  
Pedernales, Rep. Dom.



## SOSTENIBILIDAD COMO DECISIÓN ESTRUCTURAL

En Cabo Rojo, la sostenibilidad no opera como discurso, sino como criterio de diseño. Desde el inicio, el proyecto se articuló sobre tres dimensiones: ambiental, social y económica.

"Una de las decisiones más significativas fue el retiro de las edificaciones mucho más allá de lo que exige la normativa. Aunque la ley permite construir a 60 metros de la línea de playa, los estudios demostraron que hacerlo habría comprometido ecosistemas sensibles. La respuesta fue desplazar los hoteles hasta unos 160 metros y preservar una franja natural continua. Tenemos datos, tomamos decisiones", explica Forero.

Este enfoque, inicialmente cuestionado por algunos actores del sector hotelero, terminó consolidándose como un factor de valor. La protección del entorno no reduce el atractivo del destino; lo sostiene en el tiempo.

La construcción de valor también pasa por la confianza del mercado. En ese punto, la conectividad se vuelve determinante. Forero lo plantea de forma directa: un destino sin aeropuerto "cojea".

La viabilidad de Cabo Rojo no depende únicamente de sus condiciones naturales, sino de su integración al sistema de movilidad. La planificación del aeropuerto, la llegada de marcas internacionales y la continuidad del esquema público-privado han sido señales claras para el inversionista.

La participación del Estado en la fase inicial permitió estructurar el territorio y asumir riesgos estratégicos, mientras que la incorporación del sector privado aporta continuidad y capacidad de ejecución. Esta combinación refuerza la credibilidad del proyecto y su proyección a largo plazo.



Paisaje de Cabo Rojo, Pedernales, Rep. Dom.



Proyecto residencial Pueblo Rojo, Pedernales, Rep. Dom. (Render).

Verde equipado, paseo peatonal y micromovilidad (Render).

Proyecto Cabo Rojo, Pedernales, Rep. Dom.





## IMPACTO TERRITORIAL Y DIMENSIÓN HUMANA

Más allá de la infraestructura y la inversión, la metamorfosis de Pedernales tiene una dimensión social evidente. Durante décadas, la provincia estuvo marcada por el aislamiento y la falta de oportunidades. Hoy, comienza a integrarse a nuevas dinámicas.

Forero identifica uno de los cambios más significativos en la percepción de la comunidad. "El cambio del semblante en la gente" —como lo describe— refleja una transformación que trasciende lo físico. No se trata solo de desarrollo económico, sino de expectativas, oportunidades y proyección.

"El caso de Cabo Rojo plantea una lectura clara: el valor del suelo no es una condición previa al desarrollo, sino una consecuencia de decisiones estratégicas. Cuando el territorio se estudia, se organiza y se conecta, deja de ser una reserva pasiva para convertirse en una plataforma de oportunidades", puntualiza el arquitecto.

Pedernales no se está transformando únicamente por la llegada de inversión turística. Lo que está en marcha es un cambio de lógica: pasar de la expectativa al territorio planificado. En ese tránsito, el proyecto deja una lección relevante: la plusvalía no debe entenderse como un efecto espontáneo del mercado, sino como el resultado de una planificación capaz de anticipar, estructurar y sostener el crecimiento. Y en ese sentido, más que un destino emergente, Cabo Rojo representa una nueva forma de construir valor.



# Construcosto.do

Portal Web de Costos  
para la construcción  
en República Dominicana

**AFÍLIATE HOY**



Visita nuestra WEB para que te afilies a  
nuestro servicio y estés siempre actualizado



Precios de materiales  
e insumos para la  
construcción actualizados



Precios de mano de obra  
para la construcción en Rep. Dom.



Análisis de costos con  
ITBIS transparentados



Análisis de costos de equipos  
para la construcción



Costos para la construcción  
por M2 en Rep. Dom.



Bases de datos para Sto. Dgo.,  
Santiago-Cibao y Punta Cana

**AVISOS PARA LICITACIONES Y SORTEOS DE OBRAS**

✉ [suporte@construcosto.do](mailto:suporte@construcosto.do)

🌐 [www.construcosto.do](http://www.construcosto.do)

# UNA MIRADA A LA METAMORFOSIS URBANA INTERNACIONAL



Los Angeles, California.



# PRECEDENTES QUE DEFINIERON EL VALOR URBANO

**Las ciudades no se consolidan por acumulación de proyectos, sino por las decisiones estructurales que organizan su crecimiento, activan su economía y definen su posición en el sistema global.**

Antes de convertirse en una métrica económica, el valor urbano ha sido, históricamente, el resultado de decisiones estructurales sobre cómo organizar el territorio, canalizar el crecimiento y articular funciones. Las ciudades que hoy se consideran referentes no alcanzaron esa condición por expansión espontánea, sino por la implementación de modelos capaces de ordenar su desarrollo y proyectarlo en el tiempo.

Uno de los precedentes más influyentes en esta materia se encuentra en la transformación de París durante el siglo XIX. La intervención liderada por Georges-Eugène Haussmann no solo reorganizó la forma de la ciudad, sino que estableció un marco operativo donde movilidad, saneamiento y regulación urbana funcionaban como un sistema integrado. Estudios históricos documentados en los archivos de la Ville de Paris y en investigaciones sobre la transformación urbana parisina han demostrado que esta intervención redefinió la centralidad, mejoró las condiciones sanitarias y consolidó una estructura capaz de sostener el crecimiento económico de manera continua.

La literatura académica ha abordado este tipo de transformaciones como procesos que trascienden la forma física. Investigaciones publicadas en revistas especializadas de historia urbana, disponibles en repositorios como JSTOR, coinciden en que la configuración del espacio urbano incide directamente en su desempeño económico, al influir en la accesibilidad, la concentración de actividad y la eficiencia de los intercambios. En este contexto, la ciudad deja de ser un resultado para convertirse en un instrumento. Desde una perspectiva contemporánea, esta relación ha sido retomada por organismos internacionales. El Banco Mundial, en estudios sobre ciudades y productividad, ha señalado que la conectividad y la concentración de actividad económica son factores determinantes en el desempeño urbano. En la misma línea, el Urban Land Institute y PwC, en

Emerging Trends in Real Estate: The Global Outlook 2023, destacan que los entornos urbanos más dinámicos son aquellos capaces de adaptarse a distintas intensidades de uso y responder a cambios en la demanda.

De acuerdo con la Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD), en *Regions and Cities at a Glance 2022*, el desempeño de las ciudades está vinculado a factores como la productividad, la conectividad y la coordinación entre niveles de gobernanza, elementos que inciden en su competitividad territorial.

Este recorrido permite establecer una premisa clave: el valor urbano no emerge de manera aislada, sino como resultado de modelos que organizan la ciudad desde distintas lógicas como orden territorial, funcionamiento del mercado, inserción en redes globales o capacidad de ejecución. Analizar estos precedentes no implica replicarlos, sino comprender las decisiones estructurales que los hicieron posibles y que continúan definiendo la manera en que las ciudades se desarrollan hoy.



## PARÍS: ARQUITECTURA DEL ORDEN Y GÉNESIS DE LA MODERNIDAD URBANA

París no sólo transformó su forma; estableció una lógica donde la organización del espacio, la movilidad y los servicios convergen para sostener crecimiento y actividad económica en el tiempo.

La transformación de París durante el siglo XIX constituye uno de los procesos más influyentes en la construcción de la ciudad moderna. Bajo la dirección de Georges-Eugène Haussmann, la capital francesa dejó de evolucionar mediante intervenciones fragmentadas para responder a una lógica integrada donde trazado urbano, infraestructura y regulación operaban de forma coordinada.

La intervención, impulsada durante el Segundo Imperio, no respondió únicamente a una intención estética. De acuerdo con los registros de la administración parisina y

estudios históricos sobre el movimiento arquitectónico reforma haussmanniana, el proyecto se estructuró a partir de una visión orientada a reorganizar la ciudad en función de la circulación, la salubridad y la gestión del crecimiento. La apertura de grandes bulevares no solo facilitó el desplazamiento, sino que permitió conectar áreas estratégicas, mejorar las condiciones ambientales y redefinir la relación entre espacio público y actividad económica.

En paralelo, se desarrolló un sistema de infraestructura que resultó determinante para el funcionamiento urbano. La expansión de las redes de alcantarillado, el abastecimiento de agua potable y la incorporación del alumbrado a gas elevaron las condiciones sanitarias y ampliaron la capacidad operativa de la ciudad. Estas intervenciones no se concibieron de manera aislada, sino como parte de un sistema que permitió sostener un crecimiento más ordenado y eficiente.



Un elemento clave del proceso fue la regulación del tejido construido. La estandarización de alturas, alineaciones y fachadas generó una imagen urbana coherente que, más allá de su dimensión formal, introdujo previsibilidad en el desarrollo inmobiliario. Investigaciones en historia urbana han señalado que este tipo de uniformidad facilita la consolidación de corredores económicos y reduce la incertidumbre para la inversión, al establecer reglas claras para la transformación del entorno construido.

Desde una perspectiva contemporánea, este proceso puede entenderse como una de las primeras manifestaciones de lo que hoy se reconoce como un sistema urbano integrado. La OECD, en *Regions and Cities at a Glance 2022*, señala que el desempeño de las ciudades está vinculado a factores como la conectividad, la productividad y la coordinación entre distintos niveles de gobernanza, elementos que inciden en su competitividad a largo plazo.

En este sentido, la experiencia parisina anticipa una lógica donde la organización del espacio incide directamente en el funcionamiento económico.

El caso de París permite establecer una relación clara entre planificación y desempeño urbano. La reorganización del tejido urbano mejoró la accesibilidad, facilitó la concentración de actividades y generó condiciones para la continuidad del crecimiento. No se trató de una transformación inmediata, sino de la construcción de un marco capaz de sostener el desarrollo en el tiempo.

Más que un referente histórico, París demuestra que el valor urbano puede ser el resultado de decisiones estructurales que integran diseño, infraestructura y regulación dentro de una misma lógica. Su principal aporte no radica en la forma de sus bulevares, sino en haber convertido la organización del espacio en un instrumento de desarrollo.

Torre Eiffel, Ciudad de París , Francia.





Puente de Manhattan, ciudad de Nueva York, Estados Unidos.

## MANHATTAN: TRAZADO EN CUADRÍCULA, MOTOR DE EXPANSIÓN Y EFICIENCIA DEL MERCADO

A diferencia de los modelos urbanos europeos del siglo XIX, donde la transformación respondió a decisiones centralizadas, el caso de Manhattan se articula desde una lógica distinta: la organización del suelo como base para su operación dentro de una economía en expansión. El punto de inflexión de este proceso fue el Plan de los Comisionados de 1811, una propuesta que definió la estructura de la isla a partir de una cuadrícula regular, anticipando su crecimiento sin depender de una forma urbana previa.

Este plan, documentado en los archivos de la New York Public Library y analizado por el New York City Department of City Planning, estableció una retícula de calles y avenidas que permitió dividir el territorio en unidades repetibles. Esta decisión no solo ordenó la expansión, sino que facilitó su incorporación progresiva al mercado inmobiliario, al simplificar los procesos de parcelación, valoración y transacción del suelo.



La literatura especializada documenta cómo este tipo de configuraciones incide directamente en la dinámica económica del territorio. El Lincoln Institute of Land Policy, en estudios sobre mercados de suelo, señala que la claridad en la estructura parcelaria reduce la incertidumbre en la gestión del territorio y favorece su liquidez, al hacer más predecibles los procesos de desarrollo.

En la misma línea, el Urban Land Institute y PwC, en *Emerging Trends in Real Estate®: The Global Outlook 2023*, destacan que los entornos urbanos con mayor capacidad de adaptación y claridad estructural tienden a atraer inversión al facilitar distintos escenarios de uso e intensificación.

Este esquema también tuvo implicaciones directas en la densidad. Al no imponer una forma edificatoria rígida, la cuadrícula permitió que el territorio absorbiera incrementos progresivos en la intensidad de uso, sentando las bases para el desarrollo vertical que caracterizaría a Manhattan en décadas posteriores. La relación entre subdivisión eficiente del suelo y crecimiento en altura no fue accidental, sino el resultado de un sistema que permitía maximizar el aprovechamiento del espacio disponible.

Sin embargo, esta misma lógica abrió la puerta a dinámicas de especulación. La facilidad para dividir, comercializar y desarrollar el suelo incentivó un modelo donde el valor no dependía únicamente del uso actual, sino de su potencial futuro.

Estudios sobre economía urbana han señalado que, en contextos donde la estructura territorial facilita la transacción, el suelo tiende a comportarse como un activo financiero, incorporando expectativas de desarrollo dentro de su valoración.

El caso de Manhattan demuestra que la forma urbana puede operar como un instrumento económico. No se trata únicamente de cómo se organiza la ciudad, sino de cómo esa organización permite activar el mercado, facilitar la circulación de capital y sostener procesos de crecimiento intensivo a lo largo del tiempo.

Más que un diseño, la cuadrícula estableció una lógica operativa que convirtió el territorio en un sistema dinámico de intercambio.



Canal de Panamá, Centro de Visitantes de Miraflores.

## EL CANAL DE PANAMÁ: INFRAESTRUCTURA, COMERCIO Y POSICIONAMIENTO GLOBAL

La construcción del Canal de Panamá constituye uno de los ejemplos más claros de cómo una infraestructura puede trascender su función operativa para convertirse en un activo estratégico a escala global. Más que una obra de ingeniería, su impacto radica en haber redefinido la relación de un territorio con las dinámicas del comercio internacional.

Desde el punto de vista técnico, el proyecto implicó desafíos de gran complejidad, incluyendo excavaciones masivas, control de condiciones climáticas adversas y el diseño de un sistema de esclusas capaz de gestionar el tránsito interoceánico. Documentación técnica de la Panama Canal Authority describe el funcionamiento de este sistema como uno de los más sofisticados en términos de operación logística y mantenimiento continuo.

Pero su verdadero alcance se manifiesta en la reconfiguración de las rutas comerciales. La apertura del canal redujo significativamente los tiempos de tránsito marítimo entre los océanos Atlántico y Pacífico, alterando los patrones de intercambio global. De acuerdo con el Banco Mundial, la infraestructura de transporte que mejora la conectividad internacional tiene un efecto directo en la reducción de costos logísticos y en la integración de los territorios a las cadenas globales de valor.

En este contexto, Panamá dejó de ser un punto de paso para convertirse en un nodo estratégico. La operación del canal impulsó el desarrollo de un ecosistema logístico que incluye puertos, zonas francas y servicios vinculados al comercio internacional, consolidando un modelo donde la infraestructura actúa como plataforma para la actividad económica.

Desde una perspectiva contemporánea, la OECD señala que la competitividad territorial depende, en gran



medida, de la capacidad de integrarse a redes globales de producción y distribución. En este sentido, el canal posiciona a Panamá dentro de esas redes, elevando su relevancia más allá de su escala geográfica.

Este proceso también ha tenido efectos en la configuración del espacio. El crecimiento de la ciudad de Panamá y su entorno ha estado estrechamente vinculado a la expansión de actividades logísticas, financieras y comerciales asociadas al canal, evidenciando cómo una infraestructura puede incidir en la organización del territorio y en la generación de nuevas centralidades.

El caso panameño introduce una lógica distinta a las analizadas previamente. Aquí, el valor no se origina en la forma urbana ni en la dinámica del mercado inmobiliario, sino en la capacidad de conectar territorios, reducir fricciones en el comercio y generar ventajas competitivas sostenidas. Panamá demuestra que, cuando la infraestructura se concibe como estrategia, puede redefinir el rol de un territorio dentro del sistema económico global.

No todas las obras transforman ciudades; algunas redefinen territorios completos al integrarlos de forma estratégica en las redes del comercio internacional.



Canal de Panamá.



## HOOVER DAM: EJECUCIÓN, ENERGÍA Y TRANSFORMACIÓN PRODUCTIVA

La construcción de la presa Hoover, iniciada en 1931 y finalizada en 1936, representa uno de los hitos más relevantes en la historia de la ingeniería moderna, no solo por su escala, sino por la capacidad de planificación y ejecución que implicó. Ubicada en el curso del río Colorado, en Las Vegas, más que una obra hidráulica, constituyó una intervención que transformó las condiciones productivas de un territorio a partir del control de recursos estratégicos.

Uno de los principales desafíos del proyecto fue la gestión de grandes volúmenes de concreto. La presa requirió aproximadamente 3,25 millones de metros cúbicos, cuya

colocación debía realizarse bajo condiciones controladas para evitar fallas estructurales asociadas al calor de fraguado. De acuerdo con U.S. Bureau of Reclamation, se implementó un sistema de enfriamiento interno mediante tuberías que permitió regular la temperatura del material, reduciendo tiempos de ejecución y garantizando la estabilidad de la estructura.

A esta complejidad técnica se sumó una logística de gran escala. Miles de trabajadores fueron movilizados en condiciones extremas, lo que requirió la planificación de infraestructura complementaria, incluyendo la construcción de Boulder City para alojar y organizar la fuerza laboral. La American Society of Civil Engineers ha documentado la obra como un referente en la gestión de gran magnitud, destacando la coordinación operativa y la secuenciación de procesos como elementos determinantes en su ejecución.



Presa Hoover, frontera entre Arizona y Nevada, Estados Unidos

Presas Hoover, ubicada en el curso del río Colorado, en la frontera entre los estados de Arizona y Nevada, Estados Unidos



Hay proyectos que responden a una necesidad; otros demuestran que la capacidad de ejecutar puede redefinir por completo el potencial de un territorio.

El proyecto fue desarrollado sin herramientas digitales, lo que implicó una planificación basada en cálculos manuales, modelos físicos y supervisión directa en campo. La publicación especializada *Engineering News-Record* señala que Hoover Dam estableció estándares en control de calidad, programación de obra y coordinación multidisciplinaria que aún hoy se consideran referencia en la industria.

Sin embargo, su impacto más relevante se manifiesta en el territorio. La presa permitió el control del río Colorado y garantizó el suministro de agua y energía a amplias zonas del suroeste de Estados Unidos. Este acceso a recursos básicos habilitó el desarrollo de ciudades como Las Vegas, así como la expansión agrícola e industrial en regiones previamente condicionadas por la escasez hídrica.

Desde una perspectiva contemporánea, el Banco Mundial señala que el acceso a infraestructura energética y recursos hídricos constituye uno de los factores más determinantes para el crecimiento económico sostenido, especialmente en territorios con limitaciones naturales.

Este caso introduce una dimensión distinta en la construcción del valor territorial. Mientras otros modelos se apoyan en la planificación o en la dinámica del mercado, aquí el factor determinante radica en la capacidad de ejecutar proyectos de alta complejidad que modifican las condiciones de base de un territorio. Hoover Dam demuestra que el desarrollo no siempre parte de la forma urbana o de la localización, sino de la capacidad de transformar recursos en plataformas productivas a través de la ingeniería.



## SÍNTESIS ESTRATÉGICA

La lectura comparada de estos casos confirma que la relevancia urbana no surge de manera espontánea, sino de la convergencia de distintas lógicas de valorización que, aunque responden a contextos específicos, comparten una misma condición: coherencia estructural sostenida en el tiempo.

París evidencia que la organización del espacio puede sostener la continuidad económica a lo largo del tiempo; Manhattan introduce el suelo como un activo transaccional, donde la cuadrícula de 1811 y la zonificación de 1916 consolidaron un mercado predecible y altamente líquido; el Canal de Panamá desplaza la escala hacia redes globales, reduciendo fricciones en el comercio internacional; mientras que Hoover Dam demuestra que la capacidad de ejecución técnica puede modificar las condiciones de base de un territorio y activar dinámicas productivas donde antes no existían oportunidades.

En el presente, estos procesos permiten una conclusión clara para el inversionista y el desarrollador: el valor urbano no depende únicamente de la localización, sino también de la calidad del entorno institucional y de la capacidad de articular infraestructura, regulación y visión de largo plazo. En esta línea, diversos organismos internacionales plantean la necesidad de evolucionar hacia un enfoque de "urbanismo de sistemas", donde el desarrollo deja de centrarse en piezas aisladas para operar como un ecosistema integrado y coherente.

Este cambio de enfoque resulta particularmente relevante en el contexto actual. Estudios recientes sobre ciudades han señalado que los mayores retornos a largo plazo se concentran en entornos donde la planificación, la conectividad y la gobernanza operan de forma coordinada, frente a aquellos donde el crecimiento responde únicamente a dinámicas especulativas o decisiones fragmentadas.

El aprendizaje no reside en replicar modelos históricos, sino en comprender el principio que los conecta: la rentabilidad sostenida no se construye únicamente desde el metro cuadrado, sino desde la solidez del sistema que lo hace viable. Desde esta perspectiva, el verdadero desafío para el sector consiste en avanzar hacia una gestión del territorio donde la transparencia, la previsibilidad y la capacidad de ejecución se conviertan en condiciones estructurales del desarrollo.

Solo bajo esa lógica es posible trascender la obra individual y consolidar un valor urbano capaz de sostenerse, escalar y competir en el tiempo, de manera consistente.



Vista aérea de la ciudad de Jacksonville al noreste de Florida, Estados Unidos



Construcción en Abu Dabi,  
capital de los Emiratos Árabes Unidos



# CONSTRUIR VALOR

## CUANDO LA CONSTRUCCIÓN DEJA DE SER OBRA Y SE CONVIERTE EN ESTRATEGIA

**El desarrollo urbano dejó de ser expansión:  
hoy es una decisión estratégica sobre el territorio.**

El desarrollo urbano ya no se mide por expansión, sino por la capacidad de estructurar territorios que generen valor sostenido. En ese proceso, el suelo deja de ser soporte y se convierte en decisión.

Las ciudades no solo crecen: reordenan sus jerarquías, redistribuyen oportunidades y reescriben el sentido económico del territorio. En la práctica contemporánea, su comportamiento responde menos a la ubicación como atributo aislado y más a la interacción entre planificación, accesibilidad, infraestructura y capacidad institucional. Este cambio marca una transición clave: del suelo como soporte y resultado de un sistema urbano.

El Banco Mundial, en el informe *Leveraging Urbanization in South Asia (2016)*, documenta que las inversiones en infraestructura urbana, especialmente en transporte, generan incrementos significativos en el valor del suelo al mejorar la accesibilidad y la productividad territorial. Esta evidencia confirma que la valorización no se origina en el terreno en sí mismo, sino en las condiciones que lo rodean.

En la misma línea, el Banco Interamericano de Desarrollo, en el informe *"Expandiendo el uso de instrumentos de captura de valor del suelo en América Latina (2020)"*, señala que los mercados inmobiliarios incorporan en sus precios los beneficios derivados de la inversión pública, trasladando esas mejoras al comportamiento del suelo.





El suelo no define su valor por lo que es, sino por todo lo que lo rodea y lo proyecta.

Este enfoque ha sido ampliamente desarrollado por el Lincoln Institute of Land Policy, *Land Value Capture: Tools to Finance Our Urban Future* (2017), donde se establece que una proporción significativa del incremento en el valor del suelo proviene de factores externos al propietario, como decisiones de planificación, cambios normativos o mejoras en infraestructura.

A su vez, ONU-Hábitat, en el *World Cities Report 2022*, destaca que la calidad del diseño urbano, la conectividad y la integración del espacio público inciden directamente en la generación de valor económico y social, consolidando entornos más competitivos y sostenibles.

En este contexto, el suelo deja de ser únicamente el lugar donde ocurre la ciudad y pasa a ser un indicador de su capacidad para organizarse, proyectarse y sostener su desarrollo en el tiempo. Comprender esta transformación implica asumir que construir ya no es solo edificar, sino intervenir estratégicamente en las condiciones que hacen posible —y sostenible— el valor urbano.

## EL SUELO COMO SÍNTESIS ECONÓMICA, SIMBÓLICA Y URBANA

El territorio urbano se configura como un punto de convergencia donde interactúan dimensiones económicas, simbólicas y estructurales. Su comportamiento no responde a una única variable, sino a un entramado de condiciones que reflejan el nivel de desarrollo urbano y la calidad de las decisiones que lo configuran.

En su dimensión económica, este componente actúa como un mecanismo de transmisión dentro del sistema urbano. Su desempeño está directamente vinculado al potencial del entorno para sostener actividad productiva, mejorar accesibilidad y reducir costos operativos. El Banco Mundial, en *The Economics of Urban Land Use and Transport* (2015), señala que las mejoras en conectividad y movilidad incrementan la productividad urbana, efecto que amplía el radio funcional del territorio y fortalece su capacidad de captación dentro del mercado.

Este comportamiento evidencia cómo distintas intervenciones se acumulan y se traducen en resultados urbanos concretos. El Banco Interamericano de Desarrollo, en *"Expandiendo el uso de instrumentos de captura de valor del suelo en América Latina (2020)"*, explica que los precios del suelo incorporan los beneficios derivados de la inversión pública, consolidándose como un espacio donde se materializan decisiones colectivas.

A esta dimensión se suma una capa simbólica que incide de forma determinante en la jerarquía urbana. El territorio no solo se evalúa por su funcionalidad, sino por lo que representa. Centralidad, identidad, prestigio o proyección futura influyen en la demanda y en la construcción de su posicionamiento. El Lincoln Institute of Land Policy, en *Revitalization and Land Value Capture* (2018), documenta cómo proyectos urbanos de alto impacto pueden redefinir la percepción de un sector, activando procesos de reposicionamiento que transforman su atractivo inmobiliario.

Desde esta perspectiva, la percepción se consolida como un activo estratégico. Distritos culturales, frentes costeros recuperados o corredores urbanos revitalizados no solo mejoran condiciones físicas; construyen narrativas que inciden en decisiones de inversión y en la manera en que la ciudad se proyecta.

El desempeño del territorio depende de su integración dentro de la estructura funcional urbana. Variables como accesibilidad, provisión de servicios, calidad del espacio público y coherencia del modelo urbano determinan su capacidad de sostener vigencia en el tiempo.

ONU-Hábitat, en el World Cities Report 2022, subraya que la planificación urbana y el diseño del entorno construido son factores clave para consolidar ciudades más habitables, eficientes y competitivas. Un terreno bien localizado pero desvinculado de estas condiciones ve limitado su potencial. En cambio, aquellos integrados a entornos articulados tienden a mantener su vigencia y a captar inversión de mayor escala.

Estas dimensiones —económica, simbólica y estructural— no operan de manera independiente. Se interrelacionan y evolucionan en función de las decisiones que configuran la ciudad. Se convierten en un indicador dinámico de cómo una ciudad organiza su desarrollo y proyecta su futuro.

## ARQUITECTURA, INFRAESTRUCTURA Y MERCADO: LA ECUACIÓN QUE REDEFINE LA CIUDAD

El comportamiento del territorio urbano responde a la interacción entre tres dimensiones que operan de forma interdependiente: la infraestructura que establece condiciones de funcionamiento, la arquitectura que materializa esas posibilidades y el mercado que valida su viabilidad. Esta relación no es estática ni lineal; se configura como un sistema de retroalimentación que define la capacidad de un sector para consolidarse dentro de la dinámica de la ciudad.

Las intervenciones en infraestructura actúan como detonantes al modificar accesibilidad, tiempos de desplazamiento y costos de interacción. El Banco Mundial, en el World Development Report 2009: Reshaping Economic Geography, establece que la mejora en transporte y conectividad reorganiza la geografía económica al facilitar el acceso a empleo, servicios y mercados, generando condiciones más favorables para la actividad urbana.



Space Needle,  
Seattle, Washington,  
Estados Unidos.



Sobre esta base, la arquitectura opera como un mecanismo de interpretación del entorno. A través del diseño, la escala y la calidad constructiva, traduce esas condiciones en propuestas que pueden fortalecer la identidad de un sector o redefinir su posicionamiento. El Lincoln Institute of Land Policy, *Large-Scale Urban Projects and Land Value* (2019), documenta que los proyectos urbanos de gran escala no solo ocupan espacio, sino que influyen en los patrones de uso, percepción y apropiación del territorio.

El mercado inmobiliario interviene como sistema de validación. Su comportamiento refleja la capacidad del entorno para absorber desarrollo y sostener inversión en el tiempo. El Banco Interamericano de Desarrollo, en su investigación "Desarrollo urbano y mercados de suelo en América Latina (2017)", señala que variables como precios, densidad y ritmo de desarrollo responden a señales generadas por la calidad del entorno construido y las condiciones urbanas.

Lo determinante de esta relación es su carácter dinámico. Una intervención en infraestructura puede activar inversión privada; un proyecto arquitectónico puede modificar la percepción de un área; y la respuesta del mercado puede orientar nuevas decisiones públicas. Este ciclo de retroalimentación explica por qué ciertos sectores logran consolidarse mientras otros, con condiciones aparentemente similares, no alcanzan el mismo desempeño.

La coherencia entre estos componentes resulta crítica. ONU-Hábitat, en el *World Cities Report 2022*, subraya que la alineación entre planificación, diseño urbano e inversión es clave para generar entornos sostenibles y competitivos. Cuando estos elementos operan de forma fragmentada, los resultados tienden a ser inestables; cuando se integran, la transformación adquiere profundidad y continuidad.

Desde esta perspectiva, la ubicación deja de ser una condición suficiente y pasa a formar parte de un sistema más amplio donde la calidad de las interacciones determina el resultado. El territorio funciona entonces como el espacio donde convergen estas fuerzas: cuando existe alineación, se consolida; cuando no, las oportunidades se diluyen.



## PLUSVALÍA URBANA: ORIGEN, IMPULSO Y PERMANENCIA

La plusvalía urbana se manifiesta cuando una intervención modifica de manera verificable la capacidad de un entorno para sostener actividad, atraer demanda y consolidar su posicionamiento dentro de la ciudad. No responde a un único factor, sino a la convergencia de decisiones públicas y privadas que inciden sobre la accesibilidad, la calidad del entorno y la intensidad de uso del territorio.

El Banco Mundial, en *The Economics of Urban Land Use and Transport* (2015), explica que las mejoras en infraestructura de transporte reducen los costos de desplazamiento y amplían el acceso a oportunidades económicas. Este tipo de intervenciones no solo mejora el funcionamiento urbano, sino que incrementa la apreciación del suelo al expandir su alcance funcional dentro del sistema de la ciudad.

A esta dinámica se suma la inversión pública en servicios, espacio público y equipamientos urbanos. El Banco Interamericano de Desarrollo, ha reiterado que estos aportes se incorporan progresivamente en los precios del suelo, reflejando beneficios que trascienden la propiedad individual y responden a decisiones colectivas. Sin embargo, el incremento no depende únicamente de la intervención inicial, sino de su capacidad de sostenerse en el tiempo.

El Lincoln Institute of Land Policy, en *Value Capture and Land Policies* (2018), señala que la permanencia de estos procesos está directamente vinculada a la coherencia entre normativa, gestión urbana y continuidad en la inversión. Cuando estas condiciones se mantienen, la apreciación se consolida; cuando se fragmentan, tiende a diluirse.

En este proceso, la percepción juega un papel determinante. Sectores que logran construir una narrativa coherente, asociada a calidad, seguridad o proyección, fortalecen su posicionamiento dentro del mercado. Este componente intangible, aunque no siempre cuantificable, influye en las decisiones de inversión y en la velocidad con la que se consolidan los procesos de desarrollo.

ONU-Hábitat, en el *World Cities Report 2022*, advierte que la planificación urbana debe considerar estos procesos de incremento no solo como resultado del mercado, sino como parte de una estrategia de desarrollo más amplia, capaz de equilibrar crecimiento, accesibilidad y sostenibilidad.

Desde esta perspectiva, la plusvalía deja de ser un efecto secundario del desarrollo para convertirse en un indicador de la calidad de las decisiones que configuran el territorio. No se trata únicamente de cuánto aumenta el precio, sino de qué tan consistente es el proceso que lo sustenta.

## PUERTO MADERO, BUENOS AIRES: DE TERRITORIO RESIDUAL A ACTIVO ESTRATÉGICO

Pocas transformaciones urbanas en América Latina ilustran con tanta claridad la lógica de valorización estructurada como Puerto Madero, en Buenos Aires. Lo que durante décadas fue un enclave portuario en desuso, desconectado del tejido urbano y sin capacidad de atraer inversión, se consolidó en pocas décadas como uno de los sectores inmobiliarios más sólidos y reconocibles de la región.

El punto de inflexión no estuvo en la construcción, sino en el modelo de gestión. La creación de la Corporación Antiguo Puerto Madero S.A. en 1989, permitió establecer una entidad pública con lógica operativa privada, capaz de administrar el suelo, coordinar actores y ejecutar decisiones con mayor agilidad. Este esquema ha sido ampliamente analizado por el Banco Interamericano de Desarrollo en el estudio "Renovación urbana y proyectos estratégicos en América Latina (2016)", donde se destaca que la gobernanza eficiente fue uno de los factores determinantes en la transformación del área.

A diferencia de otros procesos de renovación urbana, el desarrollo de Puerto Madero no fue exclusivamente inversión pública directa. La urbanización se financió mediante la venta progresiva de parcelas, lo que permitió que el propio suelo obtuviera los recursos necesarios para su transformación. Este modelo es identificado por el Lincoln Institute of Land Policy, en Value Capture and Urban Development Case Studies (2018), como un ejemplo de gestión estratégica del suelo, donde la valorización se convierte en mecanismo de financiamiento del desarrollo urbano.

Otro elemento clave fue la recalificación normativa. El paso de un uso portuario restringido a un esquema de usos mixtos —residencial, corporativo y comercial— amplió significativamente el potencial del territorio. Este tipo de

transformaciones ha sido señalado por ONU-Hábitat, en Urban Regeneration Framework (2015), como un factor central en los procesos exitosos de regeneración urbana, al permitir mayor diversidad funcional y dinamismo económico.

La intervención urbana también contribuyó a consolidar el posicionamiento del sector. La recuperación de los diques, la incorporación de espacio público de calidad y la integración con el resto de la ciudad generaron coherencia territorial y reforzaron su identidad. Estos elementos, según el Banco Mundial en estudios sobre regeneración urbana y competitividad territorial, son determinantes para atraer inversión y sostener procesos de transformación en el tiempo.

El mercado inmobiliario respondió validando esta transformación. La evolución sostenida de los precios, la consolidación de desarrollos de alta gama y la estabilidad de la demanda evidencian que el proceso no fue coyuntural, sino estructural. Puerto Madero no se valorizó por expectativa, sino por la construcción progresiva de condiciones que respaldaron esa valorización.

En la actualidad, el sector representa uno de los mayores niveles de consolidación inmobiliaria en Buenos Aires y se ha convertido en referencia regional en términos de gestión urbana. Más allá de sus resultados, deja una lectura clave: el valor urbano no se impone, se construye. Y cuando existe alineación entre visión, reglas y ejecución, el suelo deja de ser un pasivo territorial para convertirse en un activo estratégico capaz de sostener su desarrollo en el tiempo.

Puerto Madero,  
Buenos Aires, Argentina.





## DENSIFICACIÓN Y CENTRALIDADES EMERGENTES

El crecimiento urbano ha dejado de responder exclusivamente a una lógica expansiva para orientarse hacia la optimización del territorio existente. En este contexto, la densificación se posiciona como una herramienta que permite concentrar actividad, intensificar el uso del suelo y reorganizar la estructura espacial de la ciudad.

El Banco Mundial, en el World Development Report 2009: Reshaping Economic Geography, plantea que la proximidad entre vivienda, empleo y servicios favorece el desempeño económico al reducir costos de desplazamiento y facilitar la interacción entre actores. Esta condición impulsa configuraciones urbanas más compactas, donde la concentración de funciones fortalece la dinámica del territorio.

Cuando este proceso se articula con planificación y conectividad, genera economías de aglomeración: mayor interacción, especialización de actividades y consolidación de entornos con mayor intensidad urbana. El Banco Interamericano de Desarrollo, en su estudio "La ciudad como plataforma de desarrollo (2018)", destaca que estas dinámicas permiten estructurar ciudades más articuladas, donde la concentración de actividad facilita la generación de oportunidades y mejora la organización territorial.

Sin embargo, la densificación no se distribuye de manera homogénea. Tiende a concentrarse en puntos estratégicos donde convergen accesibilidad, condiciones normativas y capacidad de soporte urbano. Es en estos espacios donde surgen nuevas centralidades: nodos capaces de articular flujos, servicios y actividad económica dentro de la ciudad.

Este fenómeno da paso a configuraciones policéntricas. El modelo tradicional, basado en un único núcleo dominante, evoluciona hacia estructuras donde múltiples centralidades coexisten y se especializan. ONU-Hábitat, en el World Cities Report 2022, señala que estas configuraciones contribuyen a una mejor organización del territorio al reducir presiones sobre un solo centro y distribuir de forma más equilibrada la actividad urbana.

Desde la perspectiva del diseño urbano, el Lincoln Institute of Land Policy, *Making Cities Work: The Role of Urban Design* (2016), plantea que proyectos de escala pueden actuar como catalizadores de estas nuevas

centralidades, no sólo incrementando densidad, sino también consolidando identidad y cohesión territorial.

No obstante, este proceso exige control y coordinación. La concentración sin planificación adecuada puede generar tensiones sobre servicios, movilidad y espacio público. Por ello, la densificación requiere una articulación precisa entre normativa, infraestructura y diseño urbano que permita sostener la intensidad sin comprometer el funcionamiento del sistema. En este escenario, la ciudad deja de crecer por extensión y comienza a estructurarse por nodos. Las centralidades emergentes no sólo redistribuyen la actividad: redefinen la jerarquía del territorio y configuran nuevas formas de organización urbana.

La ciudad contemporánea no solo se expande: se reorganiza a partir de nuevos nodos que concentran actividad, conectividad y significado urbano.



Vista aérea de la ciudad de Zaozhuang, China.



## INVERSIÓN Y POSICIONAMIENTO PAÍS DESDE EL TERRITORIO

En un entorno global donde ciudades y países compiten por capital, talento y proyectos estratégicos, el territorio se convierte en un lenguaje de posicionamiento. La calidad del entorno construido, la consistencia normativa y la capacidad de ejecutar proyectos ya no solo responden a necesidades internas; configuran señales que el mercado internacional interpreta como indicadores de estabilidad, madurez institucional y proyección de crecimiento.

El Banco Mundial, en el *Global Investment Competitiveness Report 2019/2020: Rebuilding Investor Confidence in Times of Uncertainty*, señala que factores como la previsibilidad regulatoria, la calidad de la infraestructura y la eficiencia institucional influyen directamente en las decisiones de inversión extranjera. Estos elementos no operan de manera aislada: se expresan en el territorio, donde se hacen visibles y medibles para los actores del mercado.

Desde una perspectiva regional, el Banco Interamericano de Desarrollo, en *The Potential of Land Value Capture for Financing Urban Projects (2016)*, destaca que las ciudades que logran articular planificación, inversión y gestión dentro de una visión coherente fortalecen su posicionamiento y amplían su capacidad de movilizar capital privado. La solidez del entorno urbano se convierte así en un factor determinante para estructurar proyectos de mayor escala y complejidad.

A esta dimensión se suma un componente reputacional. ONU-Hábitat, en el *World Cities Report 2022: Envisaging the Future of Cities*, subraya que la calidad del diseño urbano, la integración del espacio público y la sostenibilidad del desarrollo influyen en la forma en que las ciudades son percibidas a nivel internacional. El territorio no solo funciona: también representa una narrativa que incide en la confianza y en la toma de decisiones.

El Lincoln Institute of Land Policy, en "Políticas de suelo urbano (2024)", plantea que la gestión del suelo y los proyectos urbanos de gran escala tienen la capacidad de redefinir la identidad territorial, transformando sectores en referencias urbanas con alto poder de atracción. En este sentido, la intervención urbana no solo reorganiza el espacio, sino que construye una imagen que posiciona a la ciudad dentro del mercado global.

Desde esta perspectiva, el posicionamiento país deja de ser un ejercicio exclusivamente comunicacional y se materializa en el territorio. Cada proyecto, cada infraestructura y cada decisión normativa contribuyen a construir una lectura que el mundo observa, interpreta y compara. Cuando existe coherencia entre visión, ejecución y resultados, el territorio deja de competir únicamente por costos y comienza a hacerlo por confianza, calidad y capacidad de sostener su desarrollo en el tiempo.

# DANPALON

**BRONCE COMPACTO**

4MM x 60CM x 11.98M

Precio de Oferta  
**RD\$27,220.00**

+ itbis

**CP** PLASTICOS  
COMERCIALES

809.531.8989

[ventas@plasticoscomerciales.com](mailto:ventas@plasticoscomerciales.com)

# Protección inteligente para resultados que perduran



## EUCON™ VANDEX™ AM-10

## EUCON™ BARACADE WPT

Impermeabilización por cristalización

Sellador penetrante repelente de agua

Se integra al concreto y lo vuelve resistente al paso del agua desde adentro.

Se integra al concreto para protegerlo contra condiciones climáticas extremas.

Impermeabiliza estructuras de concreto

Protege el concreto exterior contra humedad

Reduce la permeabilidad del concreto en más de un 70%

Mantiene el color y acabado del concreto por más tiempo

Reacciona contra la humedad formando cristales que sellan los poros y microfisuras

Base química hidrofóbica que forma una barrera interna que repele el agua dentro de sus poros.



**EUCLID CHEMICAL**

PRESENTES EN REPÚBLICA DOMINICANA CON

**INATEC**  
EUCLID CHEMICAL ADMIXTURES

Información y ventas:

**Marlyn López**  
809-607-4813  
marlynlopez@euclidchemical.com

**Alexander Stark**  
809-820-5607  
astark@euclidchemical.com





# EDIFICAR SIN TRANSFORMAR

## LA ILUSIÓN DEL DESARROLLO

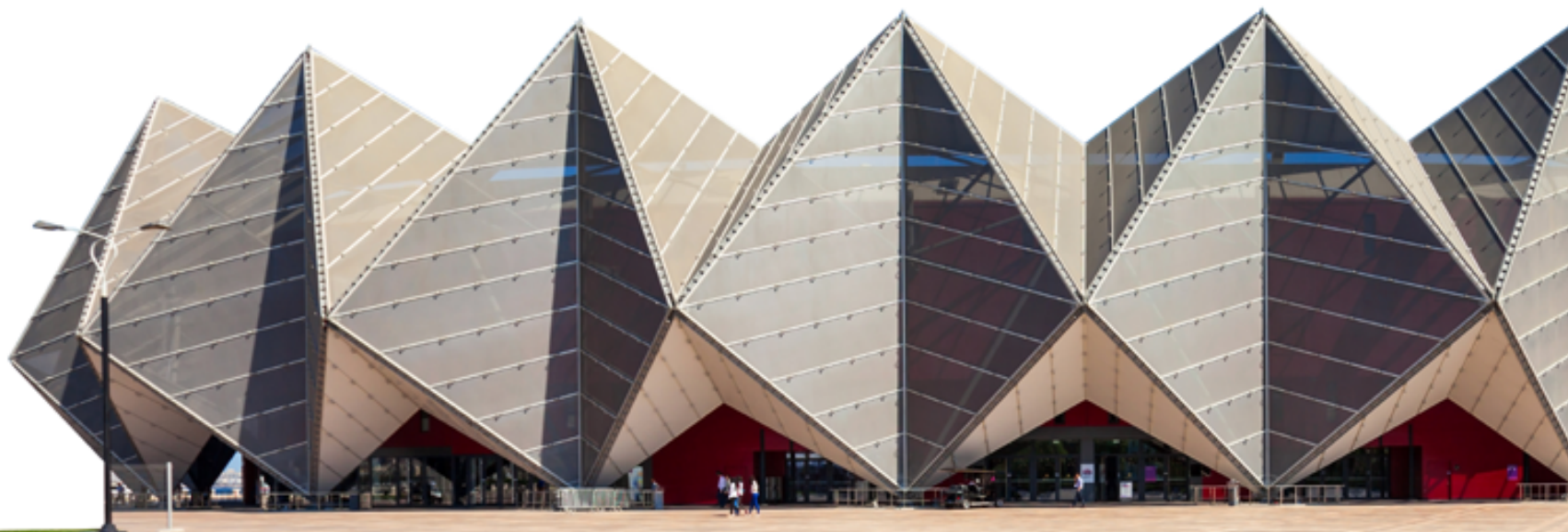
**No toda gran obra cambia la ciudad. Cuando el diseño, la inversión y la escala no logran activar dinámicas reales, el desarrollo se convierte en una promesa que no se sostiene en el territorio.**

Hay proyectos que capturan portadas, redefinen el skyline y se posicionan como símbolos inmediatos de modernidad. Sin embargo, la notoriedad arquitectónica no equivale, por sí misma, a transformación urbana. La diferencia entre ambas no es estética, sino estructural: depende de la capacidad del proyecto para integrarse a sistemas más amplios como movilidad, usos del suelo, actividad económica y gobernanza, que sostienen la vida de la ciudad en el tiempo.

Este debate encuentra un punto de inflexión en el caso de Bilbao, España. En *The Vision of a Guggenheim Museum in Bilbao* (Pollalis, 2002), desarrollado por la Harvard Graduate School of Design, se plantea una interrogante que continúa vigente: ¿puede replicarse el llamado "efecto Bilbao"? La relevancia de esta pregunta no radica en el edificio en sí, sino en lo que revela: que su impacto fue el resultado de una estrategia territorial articulada que combinó regeneración urbana, inversión pública, infraestructura y capacidad institucional.

El museo fue visible; el sistema que lo hizo posible, determinante.

Lejos de perder vigencia, esta lógica se ha expandido a escala global. La investigación reciente de Silvestre y Jajamovich, en *The afterlives of urban megaprojects: Grounding policy models and recirculating knowledge through domestic networks* (Urban Studies, 2022), demuestra que los megaproyectos urbanos, particularmente aquellos asociados a arquitectura icónica, funcionan como modelos que circulan internacionalmente, adaptándose a distintos contextos. Más que objetos aislados, operan como dispositivos de posicionamiento que buscan proyectar identidad y atraer inversión. Sin embargo, esta circulación no garantiza resultados equivalentes: los modelos se reinterpretan según condiciones locales, generando efectos desiguales en términos de integración urbana y desempeño territorial.



Estadio Baku Crystal Hall,  
Bakú, Azerbaiyán.

En una línea complementaria, Gogishvili y Müller, en *Culture goes East: Mapping the shifting geographies of urban cultural capital through major cultural buildings* (Urban Studies, 2025), evidencian que el fenómeno inaugurado por Bilbao ha dado paso a una expansión global de edificios culturales emblemáticos como herramientas de reconfiguración urbana. A partir del análisis de más de 400 proyectos, los autores muestran que estos desarrollos han movilizao decenas de miles de millones de dólares a nivel global, consolidándose como instrumentos centrales dentro de la competencia entre ciudades. No obstante, advierten que su impacto depende de su capacidad de articularse con dinámicas económicas y territoriales existentes, no de su visibilidad en sí misma.

Dos décadas después de Bilbao, la evidencia es más concluyente: cuando la arquitectura icónica se inserta dentro de una estrategia coherente, puede catalizar procesos de transformación. Pero cuando se utiliza como atajo para proyectar modernidad sin sustento estructural, su impacto tiende a concentrarse en la imagen, sin modificar de manera significativa las condiciones que definen el funcionamiento de la ciudad.



A partir de estas evidencias, este análisis parte de una premisa clara: no toda gran obra genera impacto estructural. Algunas reconfiguran la percepción urbana sin transformar sus fundamentos; otras concentran beneficios en su entorno inmediato sin irradiar efectos sostenidos; y otras, incluso, producen tensiones sociales o territoriales que comprometen su viabilidad en el largo plazo. El verdadero contraste, por tanto, no es entre buena y mala arquitectura, sino entre visibilidad y desempeño urbano.





## ARQUITECTURA ICÓNICA EN ESTRATEGIAS TERRITORIALES INTEGRADAS

La arquitectura icónica ha sido incorporada, en las últimas décadas, como una herramienta estratégica dentro de la competencia global entre ciudades. Más que responder a una necesidad funcional, estos proyectos operan como instrumentos de posicionamiento territorial: construyen identidad, atraen atención internacional y buscan reconfigurar la percepción externa de la ciudad. Sin embargo, su capacidad de incidir en el desarrollo urbano no depende de su singularidad formal, sino de su inserción en una estructura territorial coherente.

El caso de Bilbao, España, permite precisar esta distinción. A finales del siglo XX, la ciudad enfrentaba un proceso de declive industrial, marcado por la pérdida de actividad económica, deterioro ambiental y fragmentación urbana. La respuesta no fue un proyecto aislado, sino una estrategia integral que incluyó la regeneración del frente fluvial, inversiones en movilidad como el metro diseñado por Norman Foster, saneamiento ambiental y una coordinación institucional orientada a la transformación económica.

En ese contexto, el Museo Guggenheim, inaugurado en 1997 y diseñado por Frank Gehry, operó como pieza visible de un proceso mucho más amplio. En *The Vision of a Guggenheim Museum in Bilbao* (Pollalis, 2002), la Harvard Graduate School of Design advierte que su impacto no puede atribuirse únicamente al edificio, sino a la articulación entre planificación, inversión pública y gobernanza. El museo impulsó una transformación que ya estaba estructurada; no la generó por sí solo.

La investigación reciente ha ampliado esta lectura, introduciendo una dimensión más compleja. Goudsmit, Kaika y Verloo, en *A performing arts centre for whom? Rethinking the architect as negotiator of urban imaginaries* (Urban Studies, 2024), plantean que estos proyectos no deben entenderse únicamente como piezas de diseño o instrumentos económicos, sino como espacios de negociación entre múltiples actores: instituciones, desarrolladores, comunidades y políticas urbanas. La arquitectura, en este sentido, no impone una visión única, sino que materializa tensiones sobre qué ciudad se quiere construir y para quién.

Este enfoque desplaza el análisis desde el objeto hacia el proceso. La arquitectura icónica no sólo comunica una aspiración, sino que también revela las relaciones de poder, las prioridades de inversión y los límites de inclusión dentro del desarrollo urbano. Cuando estos proyectos no logran integrar esas dimensiones, su impacto tiende a concentrarse en la visibilidad, sin traducirse en transformación territorial sostenida.



Vista desde el Rockefeller Center, Nueva York, Estados Unidos.



La dificultad aparece cuando esta lógica se simplifica y se intenta replicar sin considerar el sistema que la sostiene. Chris Michael, en *The Bilbao Effect: is 'starchitecture' all it's cracked up to be?* (The Guardian, 2015), documenta cómo múltiples ciudades han impulsado proyectos emblemáticos como atajos para atraer turismo e inversión, sin lograr activar dinámicas urbanas más amplias. En estos casos, la arquitectura se convierte en una apuesta simbólica que no siempre encuentra correspondencia en el territorio.

La investigación académica refuerza esta advertencia. Balke, Reuber y Wood, en *Iconic architecture and place-specific neoliberal governmentality* (Urban Studies, 2017), señalan que la arquitectura icónica funciona como un lenguaje global dentro de la competencia entre ciudades, pero su desempeño depende de condiciones locales específicas: marcos regulatorios, capacidad institucional y coherencia territorial. El edificio comunica una ambición; el sistema urbano determina su alcance.

Esta diferenciación permite delimitar con mayor precisión el rol de cada dimensión. Mientras la arquitectura icónica opera en el plano de la representación, construyendo narrativa, visibilidad y posicionamiento, la planificación integral actúa sobre la estructura urbana: organiza el territorio, articula funciones, integra sistemas y define las condiciones para que el desarrollo tenga continuidad.

Cuando ambas dimensiones se alinean, el proyecto puede activar procesos de transformación profunda. Pero cuando el diseño se utiliza como sustituto de la planificación, el impacto tiende a concentrarse en la percepción, sin modificar de manera significativa las dinámicas urbanas. Desde esta perspectiva, el desafío no es renunciar a la arquitectura icónica, sino comprender su lugar dentro de una estrategia más amplia. Su verdadero valor no reside únicamente en su capacidad de destacar, sino en su integración dentro de un sistema urbano capaz de sostener, en el tiempo, lo que el proyecto promete.



Palácio Nereu Ramos,  
Brasília, Brasil.

## CUANDO EL DISEÑO NO ACTIVA LA VIDA URBANA

La historia reciente del desarrollo urbano muestra con claridad que la calidad arquitectónica y la planificación formal no garantizan, por sí solas, desempeño urbano. Cuando un proyecto no logra articularse con dinámicas reales como movilidad, densidad, actividad económica y uso cotidiano del espacio, su impacto tiende a concentrarse en la forma, sin traducirse en transformación estructural. No se trata de fallas aisladas, sino de un patrón recurrente: el desajuste entre diseño y funcionamiento urbano.

El caso de Brasilia permite entender este fenómeno desde su origen. Concebida como la nueva capital de Brasil e inaugurada en 1960, la ciudad fue diseñada bajo los principios del urbanismo moderno, con una fuerte separación de funciones, grandes ejes monumentales y una organización espacial altamente racional. Su valor arquitectónico y urbanístico le valió el reconocimiento como Patrimonio de la Humanidad por la Unesco.

Sin embargo, esta misma lógica ha sido objeto de una revisión crítica sostenida. Richard J. Williams, en *Modernist Civic Space and the Case of Brasilia* (*Journal of Urban History*), advierte que

el urbanismo modernista priorizó la escala institucional por encima de la experiencia cotidiana, dando lugar a entornos de difícil apropiación peatonal y limitada interacción social. En este contexto, la ciudad opera con coherencia como ejercicio de diseño, pero evidencia restricciones cuando se evalúa desde su condición de espacio vivido.

Este análisis se actualiza en investigaciones más recientes. Costa et al., en *The Evolution of Urban Spatial Structure in Brasilia* (Sustainability, 2019), evidencian cómo la ciudad ha tenido que adaptarse progresivamente para responder a dinámicas metropolitanas no previstas en su diseño original, incorporando centralidades y usos que emergen más desde la práctica urbana que desde la planificación inicial. La lectura estratégica es clara: cuando el diseño no incorpora la complejidad del uso real, la ciudad termina reconfigurándose fuera de su propio plan.

Un segundo enfoque se observa en desarrollos contemporáneos de gran escala, donde el problema no es la planificación rígida, sino la desconexión entre producción inmobiliaria y dinámica económica. En el caso de China, el Fondo Monetario Internacional, en *Stabilizing China's Housing Market* (2018), advierte que la sobreoferta en determinados mercados urbanos refleja desequilibrios entre inversión, ocupación y actividad económica.

En paralelo, el Banco Mundial, junto al Development Research Center, en *Urban China: Toward Efficient, Inclusive, and Sustainable Urbanization* (2014), subraya que el desarrollo urbano sostenible requiere alinear suelo, vivienda, infraestructura y demanda efectiva.

Aunque estos casos han sido popularizados bajo el término "ghost cities", la evidencia apunta a un fenómeno más estructural: la velocidad de construcción supera la capacidad de absorción del mercado, generando entornos físicamente completos, pero funcionalmente incompletos. La ciudad existe en términos formales, pero no en términos de uso.

Un tercer ángulo lo aporta el caso de Valencia. La Ciudad de las Artes y las Ciencias, diseñada por Santiago Calatrava y Félix Candela, logró posicionar internacionalmente a la ciudad mediante una arquitectura de alto impacto visual. Sin embargo, su desempeño ha sido objeto de análisis crítico. En *Mega-project meltdown: Post-politics, neoliberal urban regeneration and Valencia's fiscal crisis* (Tarazona Vento, 2017, *Urban Studies*), se examina cómo la estrategia basada en megaproyectos generó visibilidad global, pero también tensiones fiscales, debilidades institucionales y una relación compleja con el tejido urbano.

Desde una perspectiva contemporánea, estos desajustes han sido interpretados como una brecha entre la lógica de producción urbana y la lógica de uso. Este enfoque tiene raíces en la tradición crítica del urbanismo. Henri Lefebvre, en *The Production of Space* (1974), planteaba que el espacio no es únicamente una construcción física, sino una realidad social que se produce a través de su uso y apropiación. En la misma línea, Jane Jacobs, en *The Death and Life of Great American Cities* (1961), sostuvo que la vitalidad urbana no depende del diseño en sí, sino de la intensidad de las interacciones cotidianas que ocurren en él.

Más recientemente, investigaciones publicadas en *Urban Studies Journal* han retomado este enfoque para señalar que la ciudad debe entenderse como un sistema dinámico, donde el desempeño del espacio está determinado por su capacidad de integrarse a la vida cotidiana, más que por su coherencia formal. Desde esta perspectiva, el valor urbano no se construye únicamente desde el diseño, sino desde la relación entre forma, uso y sistema.

Brasilia, China y Valencia no representan un mismo problema, pero sí una misma advertencia: la coherencia formal no garantiza funcionamiento urbano. La ciudad no se activa desde el diseño, sino desde la interacción entre forma, uso y sistema.

Catedral Metropolitana  
Nossa Senhora Aparecida, Brasilia, Brasil





## GENTRIFICACIÓN Y DESPLAZAMIENTO

Los procesos de transformación urbana no operan únicamente sobre la dimensión física del territorio; reconfiguran, de manera simultánea, su estructura social. La mejora del entorno construido, la llegada de nuevas inversiones y la activación económica tienden a elevar los costos del suelo y la vivienda, generando presiones sobre la permanencia de la población original. Este fenómeno no es una externalidad del desarrollo, sino una de sus manifestaciones más complejas.

Desde la literatura especializada, este proceso ha sido analizado como parte de una dinámica estructural de redistribución urbana. Lance Freeman, en *Gentrification, displacement and the role of public investment* (*Journal of Urban Affairs*, 2019), plantea que la inversión pública —particularmente en infraestructura, espacio público y regeneración urbana— puede actuar como catalizador de revalorización territorial, acelerando procesos de sustitución social en ausencia de políticas de contención. La intervención urbana, en este sentido, no es neutral: reorganiza quién accede al territorio y bajo qué condiciones.

Esta lectura se refuerza desde el análisis global. El Banco Mundial, en *Housing: Unavailable and Unaffordable* (2020), advierte que el encarecimiento del suelo en áreas con mayor accesibilidad y servicios limita progresivamente el acceso a oportunidades urbanas, desplazando a hogares de menores ingresos hacia periferias con menor conectividad y menor calidad de servicios. Este proceso, lejos de ser abrupto, suele desarrollarse de manera gradual, a través de dinámicas de mercado que operan de forma acumulativa.

Desde la perspectiva del desarrollo inmobiliario, el Urban Land Institute, en *ULI Americas Infrastructure Report* (2020), introduce un matiz relevante: los procesos de regeneración urbana que no incorporan criterios de inclusión pueden mejorar indicadores físicos del entorno, infraestructura, espacio público, calidad constructiva, pero al mismo tiempo erosionar la diversidad social, afectando la resiliencia económica del territorio y su capacidad de sostener actividad en el largo plazo.

La investigación académica más reciente ha ampliado este enfoque, incorporando una dimensión política y territorial. Estudios publicados en *Urban Studies* en la última década han señalado que la gentrificación no debe entenderse únicamente como desplazamiento residencial, sino como una reconfiguración más amplia del valor urbano, donde convergen políticas públicas, estrategias de posicionamiento y dinámicas de mercado. No se trata solo de quién se va, sino de cómo se redefine el acceso a la ciudad.

Desde una configuración estratégica, el desafío no radica en evitar la transformación urbana —lo cual es inherente al desarrollo—, sino en gestionar sus efectos. Cuando los procesos de mejora territorial excluyen progresivamente a quienes sostienen la vida cotidiana del entorno, se produce una pérdida de diversidad social que impacta directamente en la vitalidad económica, la cohesión urbana y la sostenibilidad del sistema. La ciudad no pierde equilibrio cuando se transforma, sino cuando deja de ser accesible para quienes la hacen funcionar.





## DECISIONES DE INVERSIÓN GUIADAS POR NARRATIVA, NO POR FUNDAMENTOS

En el desarrollo inmobiliario contemporáneo, la construcción de narrativa, a través del diseño, la autoría arquitectónica o el posicionamiento urbano, se ha consolidado como un componente estratégico para atraer capital y visibilidad. Sin embargo, cuando esa narrativa sustituye el análisis estructural, el riesgo deja de ser perceptual y pasa a comprometer el desempeño del activo en el tiempo.

La evidencia internacional muestra que los proyectos de gran escala enfrentan, de forma recurrente, desviaciones entre lo proyectado y lo ejecutado. El McKinsey Global Institute, *Bridging Infrastructure Gaps: Has the World Made Progress?* (2017), documenta que los megaproyectos presentan con frecuencia sobrecostos y retrasos asociados a estimaciones optimistas y a una subvaloración sistemática de riesgos. Este patrón no responde únicamente a factores técnicos, sino a decisiones influenciadas por expectativas de impacto más que por fundamentos verificables.

En el contexto actual, esta lectura adquiere mayor relevancia. El Urban Land Institute, junto a PwC, en *Emerging Trends in Real Estate 2024*, señala que el mercado inmobiliario global atraviesa una etapa de mayor selectividad, en la que los inversionistas priorizan fundamentos específicos del activo, demanda efectiva, profundidad del mercado, ubicación funcional y resiliencia del submercado, por encima de narrativas generalizadas de posicionamiento. La capacidad de absorción y la coherencia con el entorno

urbano se consolidan como variables críticas para sostener el desempeño en el tiempo.

Desde la gestión pública, el Banco Mundial, en *Public Investment Management Reference Guide* (2015), subraya la necesidad de someter los proyectos a evaluaciones rigurosas de costo-beneficio para evitar decisiones influenciadas por visibilidad política o simbólica. El documento advierte que la notoriedad o el impacto mediático no constituyen indicadores confiables de viabilidad económica ni de sostenibilidad.

La investigación académica ha reforzado esta lectura al analizar el fenómeno del "city branding" y los proyectos emblemáticos como instrumentos de posicionamiento. Estudios publicados en *Urban Studies* han evidenciado que estos desarrollos pueden generar retornos iniciales en términos de visibilidad, pero no necesariamente consolidar actividad económica sostenida si no están respaldados por condiciones estructurales del territorio y del mercado.

Desde una perspectiva estratégica, el problema no radica en construir relato —lo cual es inherente al desarrollo contemporáneo—, sino en utilizarlo como sustituto del análisis. Un proyecto puede destacar en su concepción y comunicación, pero si no responde a una lógica de mercado, accesibilidad, integración funcional y uso real, su desempeño dependerá más del impulso inicial que de su capacidad de sostenerse. El capital puede sentirse atraído por la promesa; sólo permanece cuando encuentra estructura.

Burj Khalifa, Dubái,  
Emiratos Árabes Unidos.



# PROYECTOS QUE CAMBIAN LAS REGLAS DE LA CIUDAD

## El éxito inmobiliario contemporáneo radica en la capacidad de diseñar intervenciones que operan como sistemas capaces de capturar valor en el mapa global

Más allá de la transformación física, las intervenciones de alta jerarquía redefinen la lógica operativa del territorio, alterando la manera en que la ciudad se integra, se financia y se proyecta ante el mercado global. El impacto real de un proyecto no reside en su escala arquitectónica, sino en su capacidad de actuar como un sistema capaz de reorganizar las dinámicas de valor en su entorno.

En la práctica urbana contemporánea, ciertos proyectos han dejado de ser intervenciones puntuales para convertirse en estructuras capaces de instrumentar nuevas dinámicas económicas y territoriales. Su relevancia trasciende la edificación; inciden directamente en la arquitectura de atracción de capital y en la articulación de un crecimiento sistémico.

Este cambio responde a una evolución en la comprensión del desarrollo urbano: el enfoque ya no es la construcción de objetos aislados, sino el diseño de sistemas operativos. El World Economic Forum, en sus análisis de competitividad (2022–2024), postula que los entornos más dinámicos son aquellos que logran alinear la planificación con modelos de gobernanza que potencian la productividad y la innovación disruptiva.

Bajo esta lógica, el Urban Land Institute (ULI) documenta que el impacto de una obra no es proporcional a su escala, sino a su densidad funcional y a su capacidad

de sostener actividad económica en ciclos prolongados. Reportes estratégicos de firmas como Knight Frank validan este planteamiento al señalar que los mercados más atractivos para la inversión institucional son aquellos donde la calidad del entorno construido ofrece una garantía de seguridad para el capital y una mitigación intrínseca del riesgo.

Desde la investigación académica, Harvard Graduate School of Design aborda este fenómeno definiendo a los proyectos influyentes como aquellos que articulan las dimensiones espaciales y sociales dentro de una misma estrategia financiera, generando efectos multiplicadores. Esta visión se materializa en casos de éxito global: Medellín evidencia cómo la infraestructura actúa como un mecanismo de integración de mercados locales; Dubái muestra la conversión del territorio en una plataforma de servicios globales mediante la mezcla de usos de alta intensidad; y Seúl demuestra que el capital ecológico es, en realidad, un catalizador capaz de activar economías y regenerar el tejido inmobiliario.

En conjunto, estos precedentes establecen una lectura crítica para el sector construcción: el desarrollo contemporáneo no se define por la acumulación de activos físicos, sino por la capacidad de diseñar intervenciones que operan como sistemas capaces de capturar valor y garantizar su sostenibilidad en el mapa global.





## DUBÁI: ECOSISTEMA DE SERVICIOS GLOBALES Y ARQUITECTURA DE MERCADO

La evolución de Dubái trasciende la espectacularidad arquitectónica; representa la consolidación de un sistema operativo donde la infraestructura, el marco regulatorio y el posicionamiento de marca convergen para maximizar la captura de capital internacional y asegurar la liquidez del suelo.

El éxito de Dubái no se explica únicamente por la acumulación de hitos constructivos, sino por la capacidad de articular una lógica donde la planificación, el desarrollo inmobiliario y el posicionamiento global operan como un engranaje unificado. En este modelo, Downtown Dubai no funciona simplemente como un distrito central, sino como una estructura diseñada para concentrar actividad de alta intensidad, captar flujos de inversión y sostener una narrativa de relevancia mundial.

Más que un enclave de alto perfil, Downtown opera como un sistema urbano deliberadamente configurado para optimizar el rendimiento económico del territorio. La integración de usos —residencial, corporativo y turístico— no responde a una suma accidental de funciones, sino a una lógica estratégica que reduce fricciones operativas y prolonga los ciclos de utilización del espacio. Esta configuración garantiza que el distrito mantiene un dinamismo ininterrumpido, reforzando su capacidad de absorción ante la demanda de los mercados más exigentes.

Dentro de esta arquitectura de mercado, el Burj Khalifa cumple un rol como ancla urbana fundamental. Su valor no reside exclusivamente en su cota de altura, sino en su función como dinamizador de visibilidad y eje estructural de una geografía de alto consumo. La torre actúa como el nodo de referencia dentro de una operación mayor, donde la escala arquitectónica se instrumentaliza para validar la solidez del ecosistema inmobiliario circundante.

Este modelo está blindado por una visión territorial de largo plazo: el Dubai 2040 Urban Master Plan. Este esquema establece un crecimiento basado en centros integrados y el uso eficiente del suelo para consolidar la competitividad global de la ciudad. En este escenario, áreas como Business Bay se consolidan como nodos estratégicos, evidenciando que el desarrollo responde a una planificación técnica y no a una acumulación de proyectos aislados.

La data de mercado ratifica esta tesis. Reportes de Knight Frank, como The Wealth Report 2025, confirman que Dubái se ha posicionado como uno de los destinos prioritarios para la inversión de alto valor (Ultra-High-Net-Worth Individual - UHNWI), con un crecimiento sostenido en el segmento residencial prime. Este comportamiento es el resultado directo de entornos urbanos que ofrecen previsibilidad, calidad institucional y un blindaje reputacional para el capital internacional.

El caso de Dubái demuestra que la narrativa no es un sustituto de la estructura, sino su amplificador. El diferencial no reside en la espectacularidad del render, sino en la articulación entre anclas urbanas, mezcla de usos y una visión de posicionamiento que convierte a la ciudad en un sistema capaz de atraer y retener capital de forma permanente.



Vista del Downtown de la ciudad de Dubái, Emiratos Árabes Unidos.



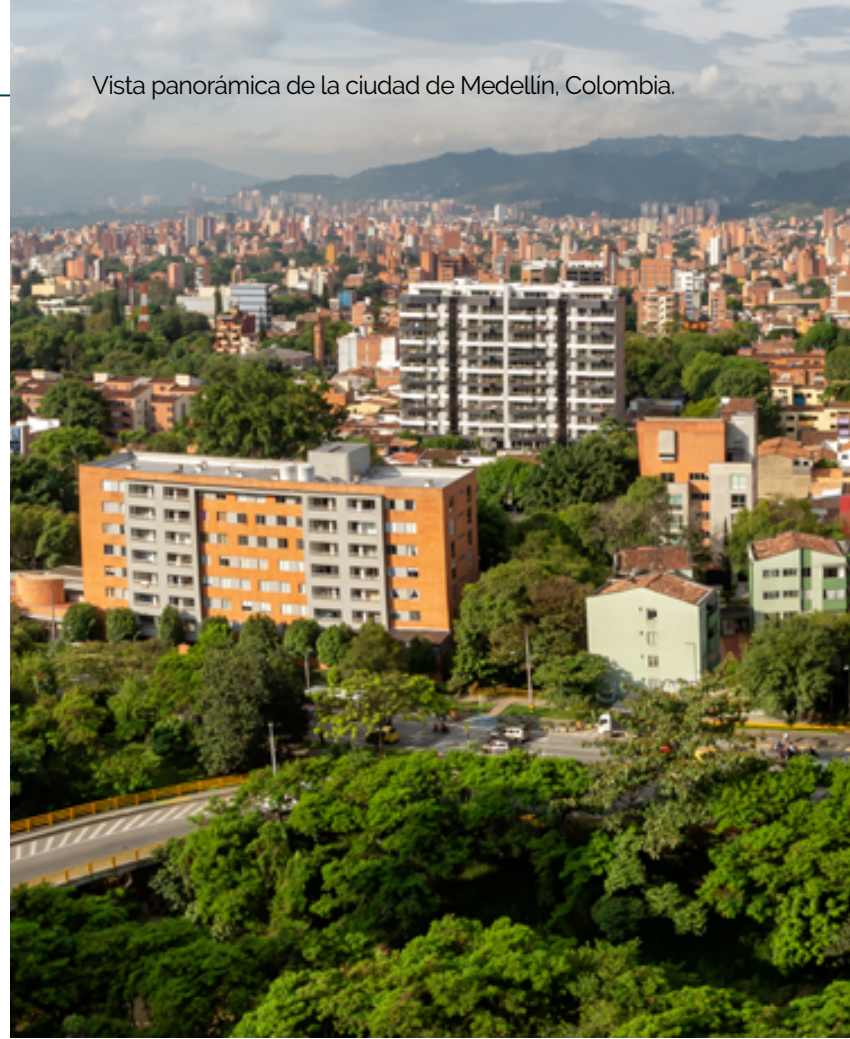


## MEDELLÍN: ACCESIBILIDAD SISTÉMICA Y PRODUCTIVIDAD LOCAL

Medellín demuestra que la infraestructura, cuando se integra a una estrategia territorial, puede trascender su función operativa y convertirse en un instrumento capaz de reorganizar la ciudad desde dentro, conectando espacios fragmentados y activando nuevas dinámicas económicas.

A diferencia de las estrategias orientadas estrictamente a la captación de capital transnacional, el caso de Medellín señala que la transformación estructural puede emanar de la integración de sus periferias históricamente desconectadas. Este proceso, iniciado en la década de 2000, no se destaca por la magnitud física de sus obras, sino por la lógica sistémica que las articula: una convergencia de movilidad, espacio público y equipamientos de alta jerarquía.

Vista panorámica de la ciudad de Medellín, Colombia.



Metro de Medellín, Plaza Botero, Medellín, Colombia.



Documentado por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), el modelo de "urbanismo social" redefine la infraestructura como una herramienta de equidad territorial y eficiencia económica. Bajo esta premisa, la inversión pública no se limita a proveer servicios; actúa como el mecanismo para reducir brechas y facilitar la inserción de vastos sectores en el sistema productivo formal. El eje de esta transformación fue el Metrocable, un sistema de transporte por cable que vinculó los barrios de ladera con la red principal de metro, reduciendo drásticamente los tiempos de desplazamiento y ampliando el acceso a mercados laborales.

Este fenómeno de integración no es producto de una obra aislada, sino de la implementación de la ingeniería invisible, una combinación de normativa audaz y provisión de servicios que permite que el transporte masivo se traduzca en una captura de valor real para el suelo colindante. Según el BID, esta conectividad impacta directamente en la productividad local al integrar poblaciones previamente aisladas en dinámicas de intercambio económico estable y legal.

El alcance de esta integración trasciende la movilidad. Investigaciones de UN-Habitat confirman que la tríada de infraestructura, espacio público y equipamiento contribuye a generar entornos seguros y propicia la activación de economías locales en zonas tradicionalmente excluidas. La transformación física opera aquí como el catalizador de una

nueva microeconomía urbana, donde la inversión privada comienza a fluir hacia territorios antes considerados inertes.

Desde la perspectiva académica, Harvard Graduate School of Design analiza este proceso como una reconfiguración profunda de las relaciones territoriales. Medellín evidencia que la infraestructura no debe limitarse a responder a las demandas existentes, sino que debe operar como un agente proactivo que modifica patrones de uso y potencia la conectividad sistémica de la metrópoli.

El cambio en la percepción global de la ciudad, de la fragmentación a la innovación, no es el resultado de una campaña de comunicación aislada, sino de una transformación tangible del territorio respaldada por resultados medibles. En conclusión, el valor diferencial de este modelo reside en su capacidad para intervenir en la estructura interna de la ciudad. Medellín confirma que la infraestructura, cuando se articula bajo una estrategia coherente, no solo conecta puntos en el espacio: integra territorios, activa economía y reconfigura el desarrollo a escala global.

La infraestructura deja de ser un gasto social para convertirse en un mecanismo de eficiencia económica cuando logra integrar mercados locales previamente aislados en el sistema productivo formal.

## SEÚL: RECUPERACIÓN DEL ENTORNO Y DINAMISMO INMOBILIARIO

Seúl demuestra que el espacio público, cuando se concibe estratégicamente, puede trascender su dimensión urbana y convertirse en un catalizador capaz de reconfigurar el territorio, activar economías y elevar la competitividad de una ciudad.

Mientras que Medellín ejemplifica la integración social, el caso de Seúl ilustra cómo la recuperación del capital ecológico puede operar como un motor de rentabilidad y reposicionamiento de mercado a escala global. La restauración del arroyo Cheonggyecheon, un proyecto que sustituyó una autopista elevada por un corredor hídrico lineal de 5.8 kilómetros, representa un hito en la transición hacia infraestructuras capaces de generar externalidades económicas positivas de gran magnitud.

La evidencia recopilada por la Landscape Architecture Foundation, en su serie de métricas sobre desempeño urbano, demuestra que esta intervención no solo mitigó el efecto de

isla de calor, sino que actuó como un potente catalizador de inversión privada. En términos de mercado, el World Bank (Banco Mundial) ha analizado este caso como una prueba de que la provisión de activos públicos de alta calidad, refiriéndose al espacio público entendido como infraestructura de soporte, incide directamente en el incremento del valor del suelo y en la dinamización de la actividad comercial en su entorno inmediato.

Este proceso de reconfiguración confirma que la recuperación del entorno no constituye un gasto ornamental, sino una estrategia de valorización de activos inmobiliarios. La eliminación de la fricción urbana que representaba la infraestructura gris previa, permitió que el centro de Seúl recuperara su atractivo para el capital internacional, demostrando que la calidad del diseño es una variable crítica en la estructuración financiera de las metrópolis modernas.

Al igual que en los casos de Dubái y Medellín, el éxito de Seúl no reside en la obra aislada, sino en la coherencia de una visión de largo plazo que entiende el territorio como un sistema interconectado. La capacidad de transformar un pasivo ambiental en un activo económico de alta jerarquía es lo que define a los proyectos que realmente reconfiguran el desarrollo.

Seúl, Corea del Sur.



Vista aérea de la zona Al Ras Al Akhdar,  
Abu Dabi, Emiratos Árabes Unidos.



## LA CONVERGENCIA DE MODELOS Y LA CREACIÓN DE VALOR SISTÉMICO

La comparación analítica entre Dubái, Medellín y Seúl ratifica que el desarrollo urbano contemporáneo ha superado la búsqueda de un modelo único para enfocarse en lógicas de valorización complementarias. El factor determinante en estas metrópolis no reside en la morfología de sus proyectos, sino en la coherencia sistémica entre la intervención física y el ecosistema institucional que la sustenta.

Mientras Dubái evidencia que la integración entre escala, mezcla de usos y narrativa territorial es capaz de posicionar a una ciudad dentro de los flujos de inversión global, validado por Knight Frank en The Wealth Report 2025 como la clave para atraer capital en mercados dinámicos, el caso de Medellín demuestra que la infraestructura opera como una herramienta de productividad sistémica. El Banco Interamericano de Desarrollo (BID) señala que esta conectividad estratégica no solo reduce brechas, sino que activa económicamente sectores antes marginados, transformando la movilidad en un motor de inclusión y eficiencia productiva.

Seúl introduce una dimensión donde el espacio público actúa como un catalizador financiero de alto impacto. La evidencia recopilada por la Landscape Architecture Foundation y analizada por el World Bank confirma que la recuperación de activos ecológicos y urbanos incide directamente en la plusvalía del suelo y en la dinamización de la inversión privada circundante, convirtiendo pasivos ambientales en motores de rentabilidad.

Leídos de forma integral, estos casos permiten concluir que el valor inmobiliario no es un atributo de la edificación aislada, sino de la capacidad de articular proyectos que operan como sistemas. Esta visión coincide con los principios de la Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD) en su reporte Policy Principles for Urban Regeneration (2023), que postula que la competitividad territorial emana de la integración estratégica entre planificación, infraestructura y gobernanza.

En un mercado que prioriza la visibilidad, estos precedentes confirman que la diferenciación real no radica en la espectacularidad arquitectónica, sino en la capacidad de generar efectos estructurales sostenidos. La trascendencia de un proyecto depende de su capacidad para convertirse en un instrumento de reconfiguración del desarrollo. No se trata de replicar modelos estéticos, sino de comprender las condiciones de certidumbre y diseño sistémico que permiten que una obra trascienda su escala y se consolide como un activo estratégico en el mapa global.

La diferenciación real en el sector construcción más que en la espectacularidad de la obra, permanece en la solidez del sistema institucional y normativo que garantiza su relevancia a través del tiempo.



Representante para  
República Dominicana

**PROTECTOWIRE**  
FireSystems

**SOMOS EXPERTOS CERTIFICADOS**  
en sistemas de Protección contra Incendios industrial.



Sistemas de  
detección de  
calor lineal  
(Linear Heat  
Detection)



Sistemas de  
Supresión en base  
agua (Bombas,  
Rociadores,  
Gabinetes



Sistemas de  
Agentes Limpio  
(FM-200, Ecaro  
25, FK-5-1-12




Sistema de  
supresión de  
incendios para  
cocinas comerciales





Sistema de  
Espuma  
(High and  
Low expansion)


**Contáctanos**


 C/Benjamín Uribe, #45, Esq. General  
Leger, San Cristobal, Rep. Dom.


 **(809) 607-5304**

 [cperez@inserve.com.do](mailto:cperez@inserve.com.do)

 [www.inserve.com.do](http://www.inserve.com.do)

 **(809) 344-5994**

 [cotizaciones@inserve.com.do](mailto:cotizaciones@inserve.com.do)

 [inserve-engineering](https://www.linkedin.com/company/inserve-engineering)

# SONACA



## INSTALACIÓN SEGURA CON SONACA

- Productos certificados internacionalmente
- Calidad del agua sin contaminación de metales pesados
- Sistemas completos tubos y piezas
- Vida útil más de 50 años



**Esta reparación costó  
10 veces más de lo que  
se ahorró en un genérico**

# CORVI





# GOBERNANZA Y COMPETITIVIDAD

## EL RIGOR INSTITUCIONAL EN EL DESARROLLO DE CIUDADES

**En la economía de 2026, la certidumbre territorial es el activo más escaso y por lo tanto, el que genera la mayor plusvalía del mercado.**

En los mercados más sofisticados, el valor del suelo ya no depende solo de la ubicación: depende de la calidad institucional que organiza, regula y vuelve predecible el territorio.

Durante mucho tiempo, el valor inmobiliario pareció responder a una lógica casi automática: buena ubicación, accesibilidad y crecimiento alrededor. Esa lectura hoy resulta insuficiente. En un escenario marcado por volatilidad financiera, competencia entre ciudades y mayor exigencia del capital institucional, lo que empieza a diferenciar a unos territorios de otros no es solo dónde están, sino cómo están gobernados.

El Global Real Estate Transparency Index 2024, elaborado por JLL y LaSalle, refuerza esta idea al mostrar que los mercados con mayores niveles de transparencia continúan captando la mayor parte de la inversión inmobiliaria global y ampliando su distancia frente a entornos menos previsibles. La conclusión de fondo es clara: la transparencia regulatoria, la calidad de los datos y la consistencia institucional ya no son variables secundarias, sino condiciones que inciden directamente en la asignación de capital.

Esa transformación también ha cambiado la forma de leer el territorio. La ventaja competitiva de una metrópoli ya no se explica únicamente por su inventario físico, sino por la solidez del sistema que administra su suelo, coordina su infraestructura y reduce la incertidumbre para la inversión. En ese contexto, la planificación deja de ser un ejercicio técnico aislado y se convierte en una forma de producir confianza.



Singapur ilustra esta lógica desde el control del suelo, la planificación de largo plazo y una regulación capaz de contener desequilibrios en el mercado de vivienda. La Urban Redevelopment Authority estructura el territorio con horizontes de 50 años o más, mientras el FMI ha destacado en su revisión de 2024 la importancia de sus políticas macroprudenciales para preservar la estabilidad del sector inmobiliario.

Shenzhen, por contraste, muestra otra vía: la competitividad construida desde la velocidad de transformación, la absorción de capital y la capacidad de ejecutar infraestructura a escala. El Banco Mundial sigue identificando la inversión productiva y la infraestructura como piezas determinantes en la dinámica económica china, una lectura que ayuda a entender por qué territorios como Shenzhen han podido convertir rapidez y capacidad operativa en fuentes directas de valor.

Barcelona ofrece una tercera vía: la reconversión del suelo a partir de nuevas dinámicas productivas, donde la transformación del uso redefine el valor del territorio.

Leídos en conjunto, estos casos plantean una pregunta central para el mercado contemporáneo: si la ubicación ya no es suficiente, ¿qué es lo que realmente sostiene el valor? La respuesta apunta cada vez con mayor claridad hacia la misma dirección: la calidad institucional, la coherencia en la planificación y la capacidad de traducir visión en ejecución.

## SINGAPUR: LA SOBERANÍA DEL ESPACIO TRIDIMENSIONAL Y EL ALGORITMO DEL CONTROL

En un territorio limitado, Singapur ha convertido la gestión del suelo en una herramienta estratégica, integrando planificación, regulación e infraestructura dentro de un sistema orientado a la estabilidad y la eficiencia.

Singapur es uno de los pocos territorios donde el suelo se gestiona de forma mayoritariamente pública, permitiendo una intervención directa en la definición de usos, densidades y prioridades de desarrollo. Esta estructura ha sido clave para sostener un crecimiento ordenado en un contexto de alta presión territorial y limitada disponibilidad de tierra.



Vista aérea del puente Esplanade y el distrito financiero, Singapur.





Urban Redevelopment Authority establece que el desarrollo del país se guía por un Long-Term Plan con horizonte de 50 años o más, que se revisa periódicamente para adaptarse a cambios demográficos, económicos y tecnológicos. Este plan se traduce en el Master Plan, que define de forma concreta el uso del suelo y las intensidades de desarrollo, proporcionando un marco regulatorio claro para el mercado.

Uno de los pilares de este modelo es la vivienda pública. A través de la Housing & Development Board, cerca del 80% de la población reside en viviendas desarrolladas o reguladas por el Estado. Este sistema no solo garantiza acceso, sino que contribuye a estabilizar el mercado inmobiliario, limitando dinámicas especulativas y facilitando una distribución más equilibrada del valor del suelo.

La infraestructura se concibe como parte de un sistema integrado. El desarrollo del transporte, especialmente la red de metro (MRT), se coordina con los usos del suelo y la densidad urbana, permitiendo optimizar la accesibilidad

y reducir tiempos de desplazamiento. Esta integración mejora la eficiencia operativa del territorio y refuerza la valorización de las áreas conectadas.

En paralelo, Singapur ha incorporado herramientas digitales para mejorar la planificación. Iniciativas como VirtualSingapore, impulsadas por la National Research Foundation, permiten simular variables urbanas, como ventilación, radiación solar o uso del espacio, para apoyar la toma de decisiones. Estas herramientas no eliminan el riesgo, pero sí permiten reducir incertidumbre y mejorar la calidad de las intervenciones.

La coherencia entre estos elementos es lo que sostiene su posicionamiento global. Informes del International Monetary Fund destacan que la estabilidad macroeconómica y las políticas macroprudenciales, especialmente en el sector inmobiliario, han sido determinantes para evitar desequilibrios. En este contexto, el territorio no solo se desarrolla, sino que se gestiona como un sistema que favorece la previsibilidad y la confianza del mercado.



El horizonte moderno de Singapur y la vegetación de Gardens by the Bay.



## SHENZHEN: LA VELOCIDAD COMO MOTOR DE TRANSFORMACIÓN

El éxito de Shenzhen no reside exclusivamente en su capacidad de construcción masiva, sino en la transformación de su marco legal en una herramienta de competitividad extrema. Mediante una zonificación adaptativa y una infraestructura diseñada para la integración industrial, la ciudad ha logrado que el territorio funcione como una plataforma de ejecución donde el tiempo entre la inversión de capital y la operatividad del activo se reduce a niveles sin precedentes globales.

El crecimiento de Shenzhen es uno de los procesos de transformación territorial más acelerados de las últimas décadas. En 1980, su designación como Zona Económica Especial marcó el inicio de un modelo orientado a atraer inversión extranjera, impulsar la industrialización y experimentar con mecanismos de apertura económica.

Desde entonces, la ciudad ha evolucionado de un núcleo industrial a un centro global de innovación y manufactura avanzada. El World Bank ha señalado que las Zonas Económicas Especiales en China han sido determinantes para facilitar la transferencia de tecnología, la atracción de capital y la rápida expansión de infraestructura productiva.

A diferencia de modelos basados en planificación rígida, Shenzhen ha operado bajo una lógica de adaptación continua. La regulación urbana y económica se ajusta de forma dinámica para responder a las necesidades del mercado, permitiendo reducir tiempos de implementación y acelerar el paso de la inversión a la operación.

La infraestructura ha sido un factor clave en este proceso. La integración de redes de transporte, conectividad digital y plataformas industriales ha permitido consolidar un entorno altamente productivo. Estudios del McKinsey & Company han destacado a Shenzhen como parte de uno de los ecosistemas tecnológicos más dinámicos del mundo, donde la proximidad entre empresas, talento e infraestructura genera ventajas competitivas sostenidas.

Un elemento distintivo del modelo es la integración entre producción e innovación. En lugar de separar zonas industriales y tecnológicas, Shenzhen ha desarrollado espacios donde coexisten investigación, desarrollo y manufactura, lo que permite acortar los ciclos de innovación y aumentar la eficiencia del territorio.

La atracción de capital ha sido otro motor determinante. La combinación de incentivos, apertura económica y capacidad de ejecución ha permitido sostener flujos constantes de inversión. Según el Banco Mundial, esta dinámica ha sido clave para consolidar el crecimiento de la ciudad y su posicionamiento dentro de la Greater Bay Area.

El impacto en el valor del suelo ha sido significativo. La rapidez en la transformación, la concentración de actividad económica y la continua demanda por espacios productivos y residenciales han generado un aumento sostenido en la valorización inmobiliaria. En este contexto, el valor no se construye únicamente desde la planificación, sino desde la capacidad del territorio para generar actividad en tiempos reducidos. Shenzhen confirma que, en determinados contextos, la velocidad de transformación puede convertirse en un factor determinante en la generación de valor.

Transformación costera en Poblenou, Barcelona, España.



**BARCELONA 22@:**  
**REINGENIERÍA NORMATIVA**  
**Y LA ECONOMÍA DE LA PROXIMIDAD**

La metamorfosis del distrito 22@ en Barcelona constituye el referente europeo más exitoso en la transmutación de pasivos industriales en activos de la economía del conocimiento. Su éxito no es estético, sino normativo: mediante una arquitectura legal disruptiva y un modelo de captura de plusvalías, la ciudad ha logrado que el propio desarrollo inmobiliario financie la infraestructura pública, consolidando un ecosistema de alta resiliencia y rentabilidad.

El proyecto 22@ Barcelona es uno de los casos más relevantes de reconversión urbana en Europa. Ubicado en el antiguo distrito industrial de Poblenou, su transformación partió de una decisión clave: adaptar el uso del suelo a las nuevas dinámicas económicas, orientadas hacia actividades vinculadas a la innovación, la tecnología y los servicios avanzados.

El Ayuntamiento de Barcelona impulsó una modificación del planeamiento urbano que permitió sustituir el uso industrial tradicional por una combinación de actividades productivas, residenciales y de servicios. Este cambio no solo redefinió la función del territorio, sino que abrió la puerta a una nueva dinámica de valorización basada en la actividad económica.



Torre Glòries, Barcelona, España.

Uno de los elementos más relevantes del modelo ha sido la gestión de las cargas urbanísticas. Los desarrollos en el distrito están sujetos a esquemas de cesión de suelo para espacios públicos, equipamientos y vivienda protegida, lo que permite equilibrar la inversión privada con el interés colectivo. A cambio, los proyectos pueden acceder a mayores índices de edificabilidad, lo que hace viable económicamente la transformación.

Este mecanismo ha sido analizado por el Urban Land Institute como un ejemplo de cómo la regulación puede alinear incentivos entre sector público y privado, facilitando procesos de regeneración urbana sostenibles en el tiempo.

La infraestructura también ha sido un componente determinante. El distrito ha incorporado redes de servicios urbanos avanzados, incluyendo sistemas de climatización distrital como Districlima, que mejoran la eficiencia energética y reducen costos operativos. Este tipo de soluciones no solo impacta en la sostenibilidad, sino que aumenta el atractivo del área para empresas con estándares ambientales exigentes.

A esto se suma la creación de un ecosistema de innovación. La concentración de empresas tecnológicas, universidades y centros de investigación ha generado un entorno dinámico que atrae talento y actividad económica. Este proceso ha sido documentado en estudios europeos sobre regeneración urbana, que destacan el 22@ como un modelo de transición hacia economías basadas en el conocimiento.

El impacto en el valor del suelo ha sido progresivo. La transformación del uso industrial hacia actividades de mayor valor añadido ha incrementado la demanda por espacios en el distrito, tanto para oficinas como para vivienda. En este contexto, la valorización no responde únicamente a la ubicación, sino a la capacidad del territorio para sostener una actividad económica competitiva, porque el valor del suelo puede transformarse cuando se redefine su función, alineando la planificación urbana con nuevas dinámicas económicas.



Vista aérea del Arco del Triunfo  
Barcelona, España.



## HACIA UNA NUEVA LÓGICA DEL VALOR TERRITORIAL

La evidencia muestra que el valor del suelo ha dejado de ser una consecuencia pasiva de la ubicación para convertirse en el resultado de decisiones estructurales. Singapur, Shenzhen y Barcelona no compiten por las mismas condiciones, pero sí comparten una característica esencial: han logrado alinear suelo, regulación e infraestructura dentro de una lógica coherente de desarrollo.

En Singapur, el valor se construye desde el control y la previsión. La gestión del suelo, la planificación de largo plazo y la estabilidad institucional permiten reducir la incertidumbre y sostener el crecimiento con consistencia. Shenzhen, en contraste, ha demostrado que la rapidez de ejecución y la capacidad de adaptación pueden generar valor en plazos reducidos, convirtiendo la velocidad en un factor determinante. Barcelona, por su parte, evidencia

que el cambio en el uso del suelo, cuando se articula con nuevas dinámicas económicas, puede transformar áreas completas y reubicarlas dentro del mercado.

Lo que diferencia a estos modelos no es su punto de partida, sino la forma en que organizan el territorio para responder a una visión. En todos los casos, el valor no surge de manera espontánea: es el resultado de una combinación de reglas claras, decisiones sostenidas y capacidad de ejecución.

En ese contexto, la pregunta ya no es dónde invertir, sino bajo qué condiciones se produce el valor. En un entorno donde la incertidumbre se ha convertido en una variable estructural, los territorios que logran reducirla mediante planificación, gobernanza o capacidad operativa, son los que concentran la atención del capital. El futuro del desarrollo no se define por la cantidad de suelo disponible, sino por la calidad del sistema que lo organiza. Allí, donde el territorio se gestiona con coherencia, el valor deja de ser una apuesta y se convierte en una construcción previsible.

# Sensores de Presencia

# LEVITON®



**Ahorra energía, deja que los sensores  
Leviton apaguen las luces por ti.**

Síguenos en:

  [leviton.latam](https://www.leviton.com)

[www.leviton.com](https://www.leviton.com)

Hudson Yards,  
Manhattan,  
Nueva York,  
Estados Unidos.



# HUDSON YARDS

## LA INGENIERÍA COMO PILAR DE UNA NUEVA CENTRALIDAD

**En un entorno de escasez de suelo estratégico, Hudson Yards valida que el límite del crecimiento ya no es geográfico, sino técnico: una inversión de US\$25,000 millones que transforma infraestructuras operativas en el activo inmobiliario más rentable de la última década.**

La densificación urbana en metrópolis globales ha alcanzado un punto de inflexión donde la disponibilidad de terreno ya no es un límite físico, sino un desafío de ingeniería y estructuración de capital. El desarrollo de Hudson Yards, en Nueva York, representa la máxima expresión de este cambio de paradigma: la "fabricación" de suelo sobre infraestructuras de alta intensidad operativa.

Según la Harvard Graduate School of Design, este proyecto redefine la frontera del desarrollo al demostrar que los activos de infraestructura operativa, antes considerados inertes, pueden ser convertidos en centralidades de alto rendimiento mediante la convergencia de tecnología estructural y visión financiera. En este escenario, la ciudad ya no crece hacia su periferia, sino sobre su propia infraestructura, optimizando el uso del territorio de manera disruptiva.



Desarrollo de Hudson Yards, Nueva York, Estados Unidos.



Red ferroviaria de Long Island  
Rail Road, Nueva York, Estados Unidos.



La viabilidad técnica de Hudson Yards se sustenta en una proeza de ingeniería sin precedentes: una plataforma de acero y concreto de 28 acres construida sobre 30 vías férreas activas del Long Island Rail Road. Para no interrumpir el flujo de 700,000 pasajeros diarios, el diseño estructural requirió la ejecución de 300 caissons (pozos de cimentación) perforados con precisión quirúrgica hasta alcanzar la roca madre de Manhattan.

Un estudio de caso publicado por Urban Land Institute (ULI) resalta que la complejidad no terminó en la cimentación; se debió implementar un sistema de ventilación masivo de nivel industrial para disipar el calor de los trenes inferiores, permitiendo la supervivencia de un ecosistema de parques y bosques urbanos sobre una superficie artificial. Esta capacidad de mantener la continuidad operativa de la red de transporte mientras se despliegan más de un millón de metros cuadrados de construcción de Clase A, posiciona a la ingeniería no solo como soporte, sino como el motor que genera valor inmobiliario donde antes solo existía un pasivo logístico.



Dinamismo urbano de Manhattan, Nueva York,  
Estados Unidos.

## ARQUITECTURA DE CAPITAL Y MODELOS DE FINANCIAMIENTO CREATIVO

Desde la perspectiva de la inteligencia financiera, Hudson Yards es un referente global en la arquitectura de capital y la mitigación de riesgos. El proyecto fue pionero en el uso estratégico del programa de visas EB-5, captando más de US\$1,200 millones en inversión extranjera mediante una sofisticada ingeniería legal que vinculó el desarrollo a zonas de alta tasa de desempleo para optimizar los incentivos fiscales.

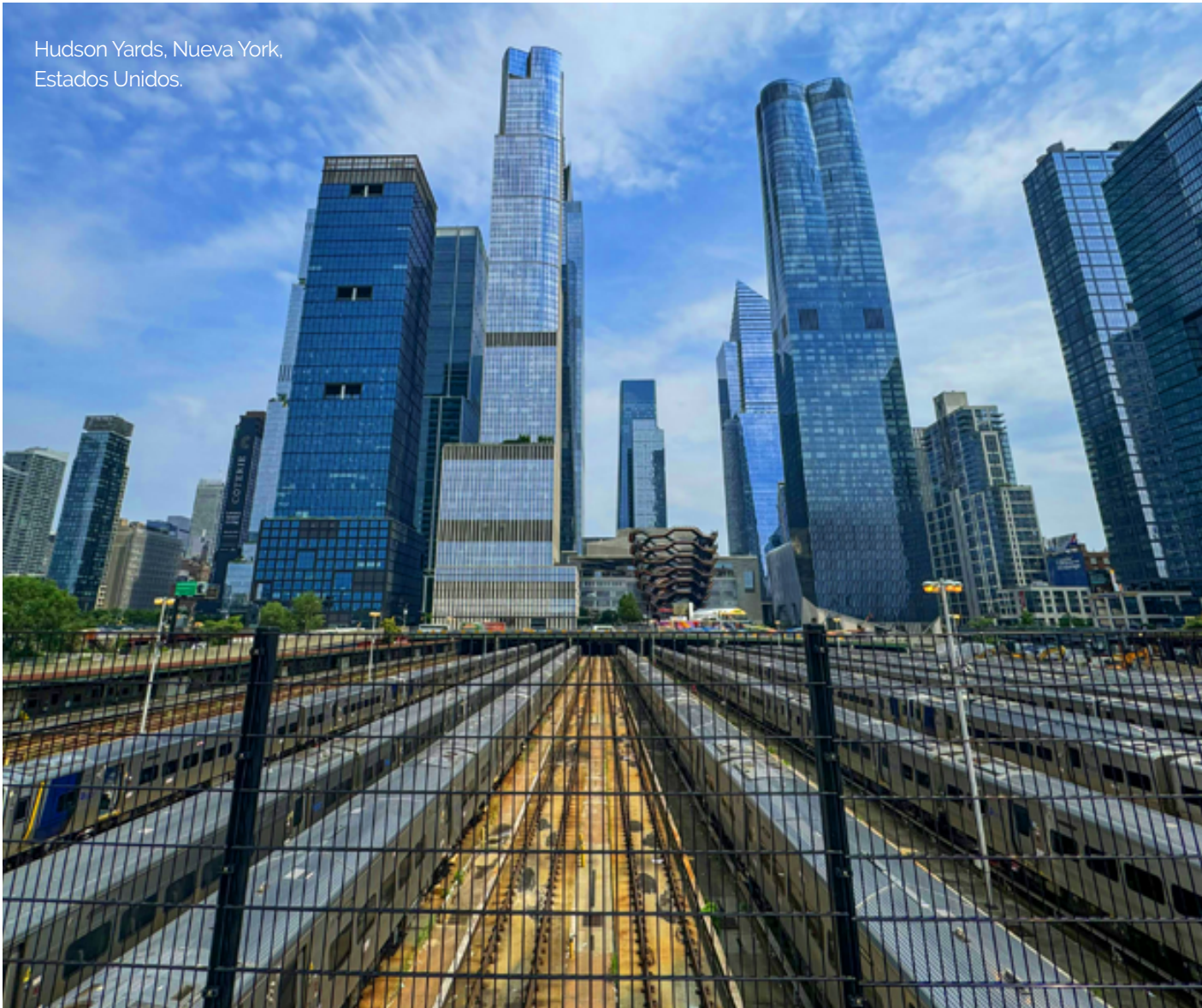
Reportes de Oxford Economics confirman el impacto macroeconómico de esta estructuración, señalando que Hudson Yards aporta anualmente un 2.5% al PIB de la ciudad de Nueva York, generando aproximadamente US\$19,000 millones en actividad económica. Esta solidez financiera se refuerza con una mezcla de usos diseñada para reducir la exposición a los ciclos de mercado, garantizando que el flujo de caja se mantenga frente a la volatilidad del sector residencial o corporativo de forma aislada.

The Vessel,  
Hudson Yards,  
Nueva York,  
Estados  
Unidos.





Hudson Yards, Nueva York,  
Estados Unidos.



Bajo el sello de innovación de centros de investigación como el MIT y el Center for Urban Science and Progress de la NYU (CUSP), Hudson Yards ha sido concebido como el primer "barrio responsivo" del mundo. El complejo opera como un sistema autónomo mediante una planta de cogeneración y una microgrid privada que le permite mantener servicios críticos y comunicaciones operativas incluso ante fallos masivos en la red eléctrica externa.

Esta infraestructura inteligente, que incluye sensores de monitoreo de demanda en tiempo real y un bucle de fibra óptica dedicado, permite una gestión optimizada de los recursos y ofrece a los inquilinos corporativos un nivel de seguridad y continuidad operativa inalcanzable en edificios convencionales. Esta independencia infraestructural, más que un avance técnico; es un argumento de venta premium que blinda el valor del activo a largo plazo.

La lección estratégica de Hudson Yards para el sector construcción es que la valorización del suelo en el siglo XXI depende de la capacidad de reinterpretar el potencial de los activos existentes. La conexión del proyecto con el High Line ha funcionado como un multiplicador de plusvalía, logrando una apreciación del suelo colindante de un 50%, superando ampliamente los promedios del mercado de Manhattan.

Siguiendo los principios de competitividad de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), el éxito de Hudson Yards confirma que las ciudades más resilientes son aquellas capaces de generar densidad y valor sobre el suelo técnico creado a partir de la infraestructura preexistente. Para el desarrollador contemporáneo, la oportunidad de negocio ya no se busca en la expansión horizontal, sino en la inteligencia técnica para crear nuevas capas de ciudad sobre lo que ya sostiene a la metrópoli.



**NOTICIAS  
Y SOCIALES**



## PERMISOLOGÍA EN TRANSFORMACIÓN

### MIVHED IMPULSA UNA HOJA DE RUTA PARA AGILIZAR PERMISOS Y FORTALECER LA INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN

La eficiencia en la aprobación de permisos se ha convertido en uno de los factores más determinantes para la competitividad del sector construcción. Consciente de esta realidad, el Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones (Mivhed) ha estructurado un plan de modernización orientado a reorganizar el sistema de permisología en República Dominicana, con el objetivo de reducir tiempos, mejorar la coordinación institucional y ofrecer mayor previsibilidad a desarrolladores e inversionistas.

La iniciativa, encabezada por el ministro Víctor Bisonó, parte de un diagnóstico técnico que identificó deficiencias en los procesos de aprobación, especialmente en la gestión de tiempos de respuesta, la articulación entre instituciones, la capacidad operativa y la experiencia del usuario dentro del sistema.

Bajo el nombre de Plan de Modernización de la Permisología, la propuesta se apoya en siete ejes estratégicos de transformación que buscan intervenir el proceso desde su estructura base. El programa contempla la simplificación de requisitos, el fortalecimiento de la trazabilidad de los expedientes, la modernización tecnológica, la capacitación del capital humano y la implementación de mecanismos permanentes de monitoreo y mejora. Más que una respuesta inmediata, la visión institucional apunta a consolidar un sistema más transparente, eficiente y sostenible en el tiempo, capaz de responder a las exigencias actuales del mercado inmobiliario y de infraestructura.

La presentación de este plan se produce a apenas tres meses de la llegada de Bisonó a la institución, período en el que el funcionario ha concentrado esfuerzos en dos frentes principales: la atención de situaciones de emergencia vinculadas al hábitat, como los efectos de las lluvias en distintas zonas del país, y la estructuración de una respuesta institucional frente a la permisología, considerada uno de los principales obstáculos para el desarrollo inmobiliario. "El compromiso es que esto funcione para la comunidad y para el sector privado", explica el ministro, al referirse a una estrategia que nace de un análisis interno sobre las limitaciones del sistema actual.

Ese diagnóstico reveló un esquema fragmentado, con múltiples fricciones y procesos desconectados entre sí. Aunque la Ventanilla Única de Construcción (VUC) concentra parte importante de los trámites, todavía existen gestiones que se realizan fuera de la plataforma, incluso a través de correos electrónicos, lo que interrumpe la trazabilidad y complica la experiencia para los usuarios.



Víctor "Ito" Bisonó, Ministro de Vivienda, Hábitat y Edificaciones.

Uno de los hallazgos más relevantes fue la falta de estandarización en los tiempos de respuesta. Actualmente, la duración de los procesos varía según la ubicación geográfica, la entidad involucrada o la naturaleza del proyecto, lo que reduce la previsibilidad y genera incertidumbre tanto para desarrolladores como para entidades financieras. A esto se suma la dependencia de otras instituciones del Estado. Trámites relacionados con medio ambiente, infraestructura o servicios públicos pueden extenderse durante meses, paralizando el expediente principal sin que el Mivhed tenga control directo sobre esos plazos.

También se identificaron limitaciones en la capacidad operativa interna, lo que evidencia la necesidad de fortalecer recursos técnicos y administrativos para responder con mayor agilidad a la demanda creciente del sector. Para una industria donde el tiempo incide directamente en costos, financiamiento y rentabilidad, la modernización de la permisología no representa únicamente una mejora administrativa, sino una decisión estratégica para impulsar la competitividad del país.

El reto ahora será convertir el diagnóstico en resultados medibles y sostenibles, en un contexto donde la construcción continúa siendo uno de los principales motores de la economía dominicana.



## MIVHED OFICIALIZA EL CÓDIGO DE CONSTRUCCIÓN Y FORTALECE EL MARCO NORMATIVO DEL SECTOR EDIFICADOR EN REPÚBLICA DOMINICANA

El Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones (Mivhed) oficializó la entrada en vigencia del Código de Construcción de República Dominicana (CDC RD), consolidando un nuevo marco técnico y normativo que regirá el diseño, la ejecución y la supervisión de edificaciones en todo el territorio nacional.

La medida fue formalizada mediante la Resolución 007-2026, instrumento que completa el proceso legal necesario para su implementación oficial dentro del sistema regulatorio vigente y marca un punto de inflexión en la estandarización de los procesos constructivos del país.

Con esta disposición, el Código deja de ser una propuesta técnica para convertirse en una herramienta de aplicación obligatoria, ofreciendo mayor seguridad jurídica, claridad operativa y uniformidad de criterios para desarrolladores, ingenieros, arquitectos, supervisores y demás actores vinculados al sector construcción.

El documento mantiene la misma versión presentada durante el proceso de socialización realizado en septiembre de 2025, etapa en la que fue sometido a consulta pública a través de diversos espacios institucionales y técnicos, permitiendo la participación de profesionales, gremios y especialistas de la industria.

La oficialización representa un paso clave en la modernización del sistema de edificaciones dominicano,

alineando las prácticas constructivas con estándares contemporáneos de seguridad estructural, desempeño técnico y sostenibilidad urbana.

El Código de Construcción establece los requerimientos mínimos para el análisis, diseño y construcción de edificaciones, con el propósito de garantizar la estabilidad estructural y, principalmente, la seguridad humana frente a las distintas cargas a las que una obra puede estar expuesta.

Dentro de su alcance, reconoce como edificación toda estructura destinada a uso residencial, comercial, hospitalario, educativo, religioso, industrial, de salud o deportivo, siempre que esté sometida a cargas gravitacionales, permanentes, sobrecargas, así como a cargas laterales derivadas de vientos, sismos e impactos.

La normativa también establece que aquellos aspectos no contemplados de forma específica quedarán bajo el criterio técnico del ingeniero responsable de la revisión de planos y cálculos estructurales de cada proyecto, en coordinación con el Mivhed, reforzando así la responsabilidad profesional y el control institucional.

Para el sector construcción, la entrada en vigencia del CDC RD implica una nueva etapa de mayor rigor técnico, trazabilidad y responsabilidad en la ejecución de proyectos.



## NUEVA REGULACIÓN INMOBILIARIA EN RD: PROPONEN LICENCIAS OBLIGATORIAS Y SANCIONES ESTRICTAS PARA INTERMEDIARIOS

El Congreso Nacional estudia una iniciativa legislativa que busca transformar el ejercicio de la intermediación inmobiliaria en la República Dominicana, estableciendo controles formales, requisitos de licenciamiento y un régimen sancionador más riguroso.

La propuesta responde a la creciente preocupación por la falta de regulación en un sector clave de la economía, donde operan actores sin certificación, lo que ha derivado en prácticas irregulares que impactan directamente a los consumidores.

Actualmente, la actividad de los agentes inmobiliarios no cuenta con una normativa específica que ordene su ejercicio. Esta ausencia ha facilitado la entrada de intermediarios informales, así como la ocurrencia de fraudes vinculados a propiedades sin respaldo legal o promesas de venta sin sustento. Entre los principales riesgos se identifican la pérdida de ahorros, la falta de garantías jurídicas y la desinformación en torno a las condiciones reales de los inmuebles.

El proyecto propone que la actividad sea regulada por el Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (Mivhed), mediante un órgano especializado encargado del registro, control y supervisión de los intermediarios inmobiliarios. Dentro de los cambios más relevantes, se establece que toda persona que desee intermediar en operaciones de compra, venta o alquiler deberá contar con una licencia oficial, incluyendo promotores y desarrolladores.

### PRÁCTICAS QUE QUEDARÍAN BAJO OBSERVACIÓN

La iniciativa incorpora una serie de disposiciones orientadas

a transparentar el mercado. Entre ellas, se busca limitar la difusión de información que pueda inducir a error sobre precios, disponibilidad o características de los inmuebles.

Asimismo, se restringe la posibilidad de gestionar operaciones sin autorización, manipular precios mediante ofertas simuladas o establecer cobros no formalizados previamente. También se plantea como falta grave la recomendación de transacciones con riesgos legales o financieros sin el debido acompañamiento profesional.

### CONSECUENCIAS PARA QUIENES INCUMPLAN

El esquema sancionador contempla medidas que van desde la suspensión de operaciones hasta la inhabilitación prolongada del agente, junto con penalidades económicas que podrían alcanzar hasta 50 salarios mínimos.

Estas disposiciones buscan elevar el nivel de responsabilidad dentro del sector y proteger al consumidor frente a malas prácticas. De acuerdo con el presidente de la Asociación de Empresas y Agentes Inmobiliarios (AEI), Alberto Bogaert, la propuesta permanece en discusión legislativa desde 2023. Aunque reconoce apertura por parte de las autoridades, señala que su avance ha sido limitado por la falta de priorización en la agenda congresual y el bajo nivel de presión institucional para su aprobación.

De concretarse, esta legislación marcaría un punto de inflexión en el mercado inmobiliario dominicano, al fortalecer la confianza, mejorar la transparencia y establecer reglas claras para una industria que maneja importantes volúmenes de inversión.





El presidente de la República, Luis Abinader, la vicepresidente Raquel Peña, el ministro de Vivienda, Hábitat y Edificaciones, Víctor Bisonó y Rayza Rodríguez de Cruz, 2da vicepresidente de Cementos Cibao, durante la ceremonia del corte de cinta. Les acompañan ejecutivos de la empresa e invitados especiales.

## CEMENTOS CIBAO: FORTALECE SU APUESTA POR UNA INDUSTRIA MÁS SOSTENIBLE

Cementos Cibao dio un nuevo paso en la modernización de la industria cementera nacional con la inauguración de su línea 5 de producción, una expansión industrial que incorpora tecnología de última generación orientada a elevar la eficiencia operativa, fortalecer la competitividad y consolidar su compromiso con la sostenibilidad.

Durante el acto, Rayza Rodríguez de Cruz destacó que esta infraestructura —con capacidad de 3,500 toneladas de clinker por día— es el resultado de años de trabajo disciplinado y una apuesta constante al talento dominicano.

Esta expansión se suma a una serie de inversiones estratégicas ejecutadas en los últimos años, entre ellas la modernización del área de empaque y paletizado, la instalación de un nuevo molino de cemento vertical, el desarrollo de Cibao Mix con dos plantas de hormigón y la puesta en marcha de Cibao Block con tecnología automatizada.

La infraestructura industrial fue desarrollada por Sinoma, filial de China National Building Material (CNBM), reconocida por su especialización en soluciones industriales de alta eficiencia para la industria cementera global.



Carmen Monción, Lizette Ortega y Ingrid Belliard.



Carolina Hernández y Estela Diplan.



Monica Calderón y Francisco Cano.



Jorge Paulino, Ángel Paulino, Carlos Paulino, Franklin León, Franklin León (hijo) y Garibaldi Herrera.

## ALIANZA ENTRE GRUPO PEDRALBES Y FONDO ALMEID IMPULSA UN NUEVO CICLO DE DESARROLLO INMOBILIARIO EN JUAN DOLIO

En un contexto de creciente dinamismo del mercado inmobiliario costero, Grupo Pedralbes y el Fondo de Inversión Almeid formalizaron una alianza estratégica orientada a consolidar a Juan Dolio como un polo de desarrollo turístico-residencial de alto valor en República Dominicana.

Como primer resultado de esta integración, ambas entidades presentaron Oceanic, una torre residencial de 27 niveles frente al mar que se inscribe dentro de una visión de crecimiento a largo plazo, donde la planificación, la capacidad de ejecución y el respaldo financiero convergen para elevar los estándares del desarrollo inmobiliario en la zona.

Desde Grupo Pedralbes, sus directivos Ángel Paulino y Carlos Paulino destacaron que Oceanic forma parte de un plan maestro que incluye el desarrollo de Distrito Playa y futuras iniciativas en carpeta, con el objetivo de transformar el perfil urbano y turístico de Juan Dolio.



Annellie Khoury y Liza Azar.



Luis Payero y Chantal Hernández.



Patricia Báez y Lismery Martínez.



Jorge Alfonseca.



Philippe Álvarez y David Lougedo.



## RE/MAX ES VENDIDO A THE REAL BROKERAGE

REDEFINIENDO EL MAPA  
INMOBILIARIO INTERNACIONAL

El mercado inmobiliario internacional entra en una nueva fase de consolidación tras el anuncio de la adquisición de RE/MAX Holdings por parte de The Real Brokerage, en una operación valorada en aproximadamente 750 millones de euros (880 millones de dólares), incluyendo deuda.

La transacción, que dará origen a la nueva plataforma Real Remax Group, está prevista para completarse en el segundo semestre de 2026, sujeta a aprobaciones regulatorias y de accionistas. Hasta entonces, ambas compañías continuarán operando de manera independiente, sin impacto inmediato en sus operaciones en los distintos mercados donde tienen presencia.

Desde una perspectiva estratégica, la operación responde a una tendencia creciente en la industria: la integración de plataformas tecnológicas con redes tradicionales de intermediación inmobiliaria. En este caso, la propuesta combina el modelo digital de Real, basado en inteligencia artificial, software propio y escalabilidad, con la fortaleza de marca y la extensa red global de RE/MAX, presente en más de 120 países y con más de 145.000 agentes.



Mayobanex Suazo, Kalil Michel y Pridah Suero.

## VISOR URBANO RD CELEBRA DOS AÑOS CONSOLIDANDO UNA VISIÓN INTEGRAL DEL DESARROLLO URBANO

La firma Visor Urbano RD celebró su segundo aniversario consolidándose como líder en consultoría técnica, arquitectura y gestión normativa. Durante el evento, su CEO, el Arq. Mayobanex Suazo, destacó el crecimiento exponencial de la empresa, que en solo dos años ha diseñado 4.359 unidades habitacionales y más de 383.000 m<sup>2</sup> en 13 proyectos nacionales.

"Nacimos para ofrecer una orientación técnica que el sector construcción demandaba, y hoy nos consolidamos como un aliado estratégico que acompaña los proyectos desde su origen hasta su ejecución final", afirmó Suazo durante su discurso central.



Mayobanex Suazo, durante su discurso.



# PROMAT

MAYORISTAS DE  
ARTÍCULOS FERRETEROS  
Y PARA LA CONSTRUCCIÓN

Tel: 809 531-1212

Mail: [info@promat.com.do](mailto:info@promat.com.do)

**Oficinas Administrativas:**

C/Viriato Fiallo No. 3, Ensanche Julieta.

**Centro de Despacho:**

C/Juanico Dolores esq. D, Zona Industrial de Herrera.



# TECNAS GLOBAL

ASCENSORES | ESCALERAS ELÉCTRICAS | MONTACARGAS

## SANTO DOMINGO

Calle G, Esquina D,  
Zona Industrial de Herrera

☎ (809) 530-3448

## SANTIAGO

Av. Bartolomé Colón,  
Plaza Texas, Suite 117

☎ (809) 581-3448

📍 BÁVARO

📍 PUNTA CANA

📍 LA ROMANA

📷 tecnasglobal

📘 Tecnas Global

🌐 [www.tecnasglobal.com.do](http://www.tecnasglobal.com.do)