

## **LOS CENTROS HISTORICOS LATINOAMERICANOS: Estrategias de intervención, renovación y gestión. Periodo: 1980 – 2010**

### **Arq. Alejandra González Biffis**

Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Nacional de La Plata (FAU, UNLP) Centro de Investigaciones Urbanas y Territoriales, FAU- UNLP.

Director de la beca de Investigación de CONICET: Dr. Arq. Juan Carlos Etulain. Co-Director de la beca de Investigación de CONICET: Arq. Isabel López

Mail: gonzalezbiffisale@yahoo.com.ar

### **RESUMEN**

En el pasado, los centros históricos constituyeron toda la dimensión de las ciudades. Eran los lugares donde se desarrollaban las actividades políticas, económicas, sociales, religiosas y culturales de la sociedad, y en donde residía la mayor cantidad de la población. Contienen gran parte de la historia, además de ser testigos de los cambios y de las diversas crisis que se fueron produciendo. Dichas crisis han dejado huellas que se han visto reflejadas en su progresivo abandono. El deterioro de estas áreas, ha planteado la necesidad de iniciar procesos de intervención que han incorporado nuevas formas de gestión, con el propósito de adaptarlas a las nuevas demandas económicas, culturales y sociales. El artículo abordará el concepto de centro histórico, los mecanismos y resultados identificados en intervenciones latinoamericanas, y los casos de Quito y La Habana. Finalmente, se esbozarán recomendaciones enfocadas en la gestión de estos sectores clave de las ciudades.

**Palabras clave:** intervención, centros históricos, proyecto urbano

### **ABSTRACT**

In the past, historical urban cores constituted the whole dimension of the cities. They were the place where political, economic, social, religious and cultural activities took place; they were also the place of residence for the major amount of the population. They contain great part of the history besides being witnesses of the changes and of the diverse crisis who were taking place. The crisis just mentioned have left his treads, which eventually were reflected in his progressive abandon. The deterioration of these areas has raised the need to initiate process´ of intervention that have been incorporating new forms of management, with the intention to adapt them to the new economic, cultural and social demands. The article will approach the concept of historic urban core, the mechanisms and outcomes identified in Latin American interventions, and the cases of Quito and La Habana. Finally, outlining recommendations focused on the management of these key areas of the cities.

**Keywords:** intervention, historic urban core, urban project

## **1 INTRODUCCION**

Desde mediados del siglo XIX, la intervención en los centros urbanos se ubica como tema central para los urbanistas. Sin embargo, recién a mediados de la década de 1980 se percibe un auge en este tipo de intervenciones. Esto se debe principalmente a las transformaciones sociales y territoriales, junto a las nuevas demandas funcionales y físicas generadas por el crecimiento de la población urbana a nivel mundial. En este sentido, se han desarrollado intervenciones de puesta en valor de áreas centrales degradadas en busca de su transformación físico-económica y el mejoramiento de la calidad de vida de la población. En la actualidad, los centros históricos de las ciudades han cobrado un papel relevante, las intervenciones operadas sobre estas áreas han pasado a tener un rol destacado dado que su reactivación plantea nuevos temas, nuevas perspectivas y nuevos mecanismos de intervención.

Los centros históricos por sus características intrínsecas, (historia, centralidad, cultura), presentan una gran potencialidad de reactivación económica y social que afecta tanto al área como al resto de la ciudad, y que a raíz de dicha importancia genera una serie de conflictos de intereses que al mismo tiempo pueden favorecer y perjudicar al centro histórico. A su vez, la diversidad de situaciones que en ellos se suscitan -acordes a las diferentes dinámicas urbanas que cada ciudad, región o territorio poseen-, hacen al objeto de estudio aún más atractivo y enriquecedor.

La gestión de los centros históricos es una compleja tarea considerando la diversidad de actores y situaciones que ellos concentran y, a su vez, la gran diversidad de realidades de los mismos, teniendo en cuenta los diferentes procesos que ellos han atravesado. Así por ejemplo, un centro histórico europeo no posee las mismas características que uno latinoamericano y estas diferencias también se presentan entre distintos países e incluso entre distintas ciudades de un mismo país.

## **2 OBJETIVOS**

- Indagar sobre las diferentes modalidades de intervención que se hayan implementado en los últimos años, procurando la recualificación y puesta en valor de centros históricos en Latinoamérica.
- Generar aportes teóricos-metodológicos para el análisis e interpretación de la gestión urbanística vinculada a proyectos urbanos implementados en dichas áreas centrales de las ciudades.
- Dilucidar marcos conceptuales, mecanismos e instrumentos de intervención que sustenten nuevas y originales políticas públicas de gestión que permitan la recuperación de los centros históricos, valorando el patrimonio y el paisaje cultural.
- Contribuir a la toma de conciencia por parte de la sociedad en la protección del patrimonio arquitectónico y urbano de los centros históricos, contenedores de historia, significados e identidad.

## **3 METODOLOGIA**

Se está desarrollando una investigación de tipo exploratoria, a partir de la indagación de los siguientes aspectos considerados centrales en relación a la problemática abordada: el concepto de centro histórico y paisaje urbano histórico, los procesos intervinientes en su conformación, las estrategias e instrumentos de intervención, financiamiento y gestión (proyecto urbano), así como los actores involucrados. Los mismos han sido analizados a partir de bibliografía específica, el aporte de organismos internacionales como UNESCO, ICOMOS, CEPAL, CUIA y CICOP, la participación en distintos cursos, jornadas y eventos de especialización en la temática, conjuntamente con numerosos buscadores Web, que permiten tener una actualización permanente sobre las estrategias y los resultados de las diversas intervenciones identificadas.

## **4 HIPOTESIS**

- El proyecto urbano como instrumento de intervención en los centros históricos latinoamericanos que tiene como estrategia su recualificación y puesta en valor, ha generado el desarrollo de diversos mecanismos institucionales, instrumentos y modalidades de intervención.
- Dichos mecanismos e instrumentos estarían sustentando políticas públicas de gestión orientadas a un desarrollo integral (social, económico, físico-funcional, arquitectónico, ambiental y cultural) de estos sectores claves de las ciudades latinoamericanas.

## 5 ANTECEDENTES Y PROBLEMA OBJETO DE LA INVESTIGACION

### 5.1 Centro histórico: concepto y evolución

John Ruskin (s. XIX) fue el primero en instalar la idea de conservación de la ciudad, haciendo referencia a la ciudad y al tejido urbano como idea de monumento histórico, como objeto de cuidado y estricta conservación, pero con la noción de “congelarlos”. Posteriormente, Gustavo Giovanoni (s. XX), interpreta que la ciudad, los barrios y otros sectores urbanos deben conservarse, y los entiende como “monumentos vivos”, considerando que la ciudad es un contenedor de vida. A través de este concepto se defiende la idea de generar un equilibrio entre aquello a conservar y lo que la ciudad requiere renovar a fin de integrarse a la vida dinámica, manteniendo el carácter social de la población.

Pero el concepto de centro histórico surge en la década de 1960, previamente sólo existía la noción de conservar monumentos aislados representativos, tal como se menciona en la Carta de Atenas de 1931. Esta última, plantea la necesidad de utilización y conservación de los monumentos como continuidad de su existencia y sostiene que los nuevos edificios deben respetar la fisonomía de la ciudad conservada, sobre todo en cercanías de monumentos, y conservar “perspectivas particularmente pintorescas”. Por lo tanto, una verdadera preocupación por la preservación del conjunto urbano se hace notable por primera vez en la Carta de Venecia de 1964, que determina que la noción de patrimonio histórico no solo comprende la obra aislada sino también el contexto urbano o rural en el que se inserta.

De este modo, se comienza a intervenir en las ciudades europeas, mediante la realización de tareas de conservación y rehabilitación en los centros históricos. Los mismos, eran generalmente definidos como las áreas históricas consolidadas durante la Edad Media, que se diferencian en el s XIX y XX de la extensión de la ciudad.

Este concepto comienza prontamente a ser tratado en América Latina, durante la reunión en la que se declaran las Normas de Quito de 1967, y se traslada en particular, a los centros de ciudades con escasa dinámica en el tiempo, y que por lo tanto conservan sus características originales. Sin embargo, en ciudades donde los procesos de cambio fueron muy intensos la noción de centro histórico no es fácilmente aplicable, dado que en ellas sólo se conservan algunos componentes arquitectónicos además del trazado (Conti, 2011). No obstante, en la reunión de Quito se planteó la idea de que el espacio es inseparable del monumento y que todo Estado debe tutelar el contexto urbano. También reconocen que muchas ciudades habían perdido importantes obras patrimoniales en pos del progreso urbano y sostienen la necesidad de conciliar las exigencias del progreso urbano con la salvaguarda de los valores ambientales en la formulación de los planes de ordenamiento.

En la Convención de la UNESCO del año 1972 para la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural, se incluye a los centros históricos dentro de la categoría de “Grupos o Conjuntos de edificios”, y en este contexto, durante la década de 1980, numerosos centros históricos latinoamericanos (Quito, Olinda, Lima, La Habana, Salvador, Zacatecas, Cartagena) fueron declarados Patrimonio de la Humanidad, poniendo el acento en la conservación de sus componentes arquitectónicos sin considerarse las funciones, los usos o la población.

Hasta ese momento, los centros históricos eran entendidos como conjuntos monumentales, con políticas conservacionistas que los mantenían como museos, como espacios de contemplación para el uso turístico. Con el paso del tiempo este concepto comienza a cuestionarse y se empiezan a ver a los centros históricos como centros vivos, resultado de la sociedad que lo habita. Ya no se ve a los mismos sólo como un conjunto de edificios monumentales, sino como contenedores de la población. La Carta de Quito de 1977, plantea que los protagonistas de los centros son sus habitantes y que uno de los elementos esenciales de su rehabilitación debe ser el uso residencial. (Carrión, 2009). Esto ha llevado a repensar, desde el aspecto patrimonial, un nuevo concepto que contemple además del patrimonio arquitectónico y urbano del centro histórico, las diversas etapas históricas del área con sus valores naturales y culturales e incluya un contexto urbano más amplio que considere a su vez el patrimonio intangible.

De esta manera, es que se incorpora en el Memorando de Viena (2005) el concepto de “Paisajes Urbanos Históricos” para referirse a estos sectores de las ciudades que contienen gran parte de la historia de las sociedades y conservan las huellas del pasado, pero que a su vez conjugan la conservación del patrimonio histórico con los nuevos desarrollos. Plantea un enfoque integrado que una la arquitectura contemporánea, el desarrollo urbano sostenible y la integridad del paisaje basándose en los modelos históricos, el estilo de

construcción y el contexto. El 10 de noviembre del año 2011 se logró la aprobación por parte de la UNESCO, de una serie de recomendaciones relativas a la protección de los paisajes urbanos históricos.

## 5.2 Las intervenciones latinoamericanas

Mientras los centros históricos conformaban toda la ciudad, poseían un gobierno único y general. Con el paso del tiempo, al ir creciendo las ciudades empieza a diferenciarse el centro histórico del centro urbano, y comienzan a aparecer nuevas centralidades –pluricentralidad- (Carrión, 2009). La gestión pública se centró en las periferias, y de este modo, se hizo evidente en los centros históricos la falta de inversión en materia de provisión de servicios e infraestructuras y en el mantenimiento de los espacios públicos, hechos que inciden directamente en la disminución del comercio tradicional y en la presencia institucional, lo que acarrea también la pérdida de valor de las propiedades. Por este motivo, los habitantes correspondientes a la franja de ingresos altos y medios comienzan por abandonar el área central como lugar de residencia, en busca de nuevos espacios adaptados a los patrones de vida contemporáneos. Las apretadas calles y las estructuras de los viejos edificios resultan incapaces de proporcionar espacios adecuados. Por otra parte, la morfología de los antiguos edificios resulta inadecuada para los estándares de vida moderna y de difícil adaptación para ser provistos con las infraestructuras y servicios actuales, hecho que genera el desplazamiento de los habitantes hacia otros sectores de nueva centralidad, arrastrando consigo a la actividad comercial y a las empresas de servicios. De este modo, se contribuye al desarrollo de la informalidad y la ilegalidad en el centro histórico. La economía informal encuentra en la centralidad lugar no sólo para la venta sino también para la producción, lo que supone la pérdida del centro histórico como referente. Esta pérdida dio como resultado el comienzo de un prolongado proceso de deterioro.

Los procesos de abandono en los que se ven sumidos muchos centros históricos latinoamericanos y europeos luego de las guerras mundiales, comienzan a revertirse a finales de la década de 1970 y principios de 1980, cuando surge un auge de intervenciones que dan origen a procesos de renovación, sustitución de usos y puesta en valor de estos espacios centrales, mediante procesos de conservación y restauración que acompañan a intervenciones urbanas de gran escala y que dotan a los centros históricos de una revalorización política, económica, social y simbólica.

Los centros vuelven a ser focos de atracción para los grupos promotores de transformaciones, para inversores desarrolladores, que encuentran el negocio en la intervención de infraestructuras o en la recuperación del patrimonio edificado. En este sentido, nos encontramos frente a procesos de recualificación urbana, dichos procesos, cuya propagación coincidió con la modalidad de intervención territorial conocida como planeamiento estratégico, intervienen en la reestructuración de áreas degradadas a través del reordenamiento de sus espacios, imágenes y población, orientando todos sus esfuerzos en la recuperación del espacio público. También podemos denominar revitalización, rehabilitación, reconversión o más recientemente regeneración a todos estos procesos que intentan recomponer tanto la materialidad como la imagen de estas áreas devaluadas, para convertirlas en atractivos sitios de entretenimiento, consumo visual y estético (Girola et al., 2011). Dentro las intervenciones identificadas en Latinoamérica, se pudieron establecer tres categorías que actúan en la revalorización o puesta en valor del medio construido (Etulain y Quiroga, 2010). Aquellas intervenciones abordadas en este trabajo, que procuran la recuperación y rehabilitación de áreas de valor histórico, las destinadas a la recuperación de sectores céntricos o subcéntricos, y las que intervienen en la recuperación de asentamientos precarios



Cuadro de clasificación de intervenciones urbanas

Elaboración propia en base a información obtenida de Etulain y Quiroga, 2010

Intervenciones Identificadas en centros históricos latinoamericanos	
Intervención	País
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Revitalización del Centro Histórico de Buenos Aires</li> <li>▪ Centro Histórico de Carmen de Patagones</li> <li>▪ Centro Histórico de Salta</li> </ul>	Argentina
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Centro Histórico de La Paz</li> <li>▪ Centro Histórico de Potosí</li> <li>▪ Centro Histórico de Santa Cruz de la Sierra</li> <li>▪ Centro Histórico de Sucre</li> <li>▪ Centro Histórico de Cochabamba</li> </ul>	Bolivia
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Centro Histórico de Joao Pessoa</li> <li>▪ Centro Histórico de Ouro Preto</li> <li>▪ Revitalización del <i>Pelourinho</i>. Centro Histórico de Salvador de Bahía</li> <li>▪ Centro Histórico de Porto Alegre</li> <li>▪ Revitalización del Área Histórica de Recife</li> <li>▪ Centro Histórico de Pelotas</li> <li>▪ Centro Histórico de Rio de Janeiro</li> </ul>	Brasil
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Centro Histórico de Bogotá</li> <li>▪ Centro Histórico de Cartagena de Indias</li> <li>▪ Centro Histórico de Medellín</li> <li>▪ Centro Histórico de Santa Marta</li> </ul>	Colombia
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Centro Histórico de San José de Costa Rica</li> </ul>	Costa Rica
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Revitalización del Centro Histórico de La Habana Vieja</li> </ul>	Cuba
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Centro Histórico de Arica - Chile</li> <li>▪ Centro Histórico de Iquique - Chile</li> <li>▪ Centro Histórico de Santiago - Chile</li> <li>▪ Centro Histórico de Valparaíso - Chile</li> </ul>	Chile
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Centro Histórico de Cuenca - Ecuador</li> <li>▪ Rehabilitación Integral del Centro Histórico de Quito - Ecuador</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Centro Histórico de San Salvador</li> </ul>	El Salvador
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Centro Histórico de Antigua</li> </ul>	Guatemala
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Centro Histórico de Comayagua</li> </ul>	Honduras
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Revitalización de la Zona Céntrica de Kingston</li> </ul>	Jamaica
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Centro Histórico del Distrito Federal - México</li> <li>▪ Centro Histórico de Guanajuato - México</li> <li>▪ Centro Histórico de Morelia - México</li> <li>▪ Centro Histórico de Oaxaca - México</li> <li>▪ Centro Histórico de Pachuca De Soto - México</li> <li>▪ Centro Histórico de Puebla - México</li> <li>▪ Centro Histórico de Querétaro - México</li> <li>▪ Centro Histórico de San Miguel de Allende - México</li> </ul>	México
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rehabilitación del Centro Histórico de La Ciudad de Panamá</li> </ul>	Panamá
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Centro Histórico de Asunción</li> </ul>	Paraguay
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Centro Histórico de Arequipa - Perú</li> <li>▪ Centro Histórico de Cuzco - Perú</li> <li>▪ Centro Histórico de Lima - Perú</li> </ul>	Perú
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Revitalización del Centro Histórico de Montevideo- Uruguay</li> <li>▪ Centro Histórico de Colonia Sacramento - Uruguay</li> </ul>	Uruguay
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Centro Histórico de Caracas - Venezuela</li> <li>▪ Centro Histórico de Maracaibo - Venezuela</li> </ul>	Venezuela

**Cuadro de Intervenciones Identificadas**

Elaboración propia

**LOS CENTROS HISTÓRICOS:**Estrategias de intervención, renovación y gestión.  
Periodo: 1980 - 2010.REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL  
CENTRO HISTÓRICO DE QUITO  
QUITO - ECUADOR.

CIUDAD CENTRAL

SUPERFICIE DE ACTUACIÓN: 300 HAS.

PERIODO DE INTERVENCIÓN: 1996 - 2001

**DIMENSIÓN:** DE GRAN ESCALA (300 HAS.)**OBJETIVOS:** REHABILITACIÓN INTEGRAL  
Concebir al centro histórico como espacio  
representativo de la ciudad e inductor de  
nuevas y calificadas funciones en otras áreas  
de la ciudad.Lograr la habitabilidad, accesibilidad y  
reactivación económica del centro histórico,  
conciliando la conservación del patrimonio.**INSTRUMENTO****DE PLANIFICACIÓN:**Plan Maestro de Rehabilitación Integral de  
Las Áreas Históricas de Quito (1989).Programa de Rehabilitación del Centro  
Histórico (1995)**OPERACIONAL:****Institucional de Coordinación y Ejecución:**  
Empresa de Desarrollo del Centro Histórico de  
Quito. Entidad de Economía Mixta 1/1996.**FORMULA DE FINANCIAMIENTO:** MIXTA  
Inversión Pública - Privada.  
Financiamiento BID.**ACTORES:** Municipio - BID - Empresas Privadas**FUENTES:**- Ponencia Simposio "La Ciudad en el Siglo XXI.  
Buenas Prácticas de Gestión Urbana en América  
Latina y el Caribe". BID-SDS. Barcelona, 1997.**OBSERVACIONES:**ARQ. ALEJANDRA GONZÁLEZ BIFFIS  
BECA DE INICIACION - CIUT - FAU - UNLP**LOS CENTROS HISTÓRICOS:**Estrategias de intervención, renovación y gestión.  
Periodo: 1980 - 2010.REVITALIZACIÓN INTEGRADA DEL  
CENTRO HISTÓRICO DE RECIFE  
RECIFE - BRASIL.

CIUDAD INTERMEDIA

SUPERFICIE DE ACTUACIÓN: HAS.

PERIODO DE INTERVENCIÓN: 1993 - 2001

**DIMENSIÓN:** DE GRAN ESCALA ( HAS.)**OBJETIVOS:**REESTRUCTURACIÓN Y REVITALIZACIÓN URBANA.  
Revertir el deterioro físico, social y  
económico del área mediante la  
reestructuración urbana y la transformación de  
la base económica incrementando el turismo.**INSTRUMENTO****DE PLANIFICACIÓN:**Plan de Revitalización del Barrio de Recife  
(PRBR, 1992). Proyectos Estructuradores.**OPERACIONAL:****Institucional de Coordinación y Ejecución:**  
Administración Pública Municipal (Originalidad  
Empresas Privadas).**FORMULA DE FINANCIAMIENTO:** MIXTAInversión Pública Directa.  
Exenciones Fiscales (Impuestos Inmobiliarios  
100% de 2 a 10 años y de servicios 5%)  
Inversión Privada.**ACTORES:** Gobierno del Estado, Gobierno  
Municipal, Administradores del Puerto,  
Propietarios Privados, Concesionarios de  
Servicios Públicos y Gestores de  
Infraestructuras Urbanas.**FUENTES:**- Informa Corporación del Desarrollo del Sur.  
UOCDS. Buenos Aires, Argentina, 1999.**OBSERVACIONES:**ARQ. ALEJANDRA GONZÁLEZ BIFFIS  
BECA DE INICIACION - CIUT - FAU - UNLP**Modelos de Ficha Síntesis de casos analizados**

Elaboración propia

Uno de los principales promotores de intervenciones en sitios con valores culturales y naturales es la UNESCO. Cuando un sitio es declarado patrimonio la UNESCO junto a otros actores, rápidamente, comienzan a plantearse estrategias de conservación y restauración, y generalmente aparecen nuevos usos, los centros históricos suelen transformarse de tugurios a enclaves turísticos (Hanley, 2008).

El turismo, es uno de los principales impulsores de las intervenciones y es uno de los valores agregados más destacados, siendo diversos los beneficios que reciben los actores que participan en la recuperación de los centros históricos:

- La sociedad en su conjunto: residentes tradicionales, trabajadores formales e informales que desarrollan sus actividades en el centro, pobladores de la ciudad que se acercan al centro por motivos comerciales o recreativos pueden verse favorecidos con la puesta en valor de las propiedades, el mejoramiento de los servicios, calles, veredas, seguridad y el crecimiento de la actividad económica vinculada al turismo.
- El Estado: puede recibir ingresos al incrementarse la actividad turística y por consiguiente la económica. Estos le permiten obtener recursos para financiar la conservación e intervención del centro histórico y su promoción, así como financiar intervenciones en otros sectores de la ciudad. Sería interesante que quienes, desde el Estado, propongan o generen proyectos de intervención para el centro histórico sean habitantes del mismo, para que puedan tener una visión interna de cuáles son las verdaderas necesidades y valores a potenciar.
- El Sector Privado: desarrolladores inmobiliarios e inversores comerciales pueden encontrar en el centro histórico la posibilidad de desarrollar emprendimientos, inversiones apoyadas en el turismo y en bienes raíces que le generen altos márgenes de ganancia.

En la generalidad de los casos, las intervenciones surgen en el marco de un enfoque múltiple, en el cual la recuperación del patrimonio arquitectónico y del espacio público permite promocionar el turismo metropolitano, que consiste en una actividad en creciente desarrollo capaz de producir un fuerte incentivo en la estructura económica local. En este sentido, la recuperación y puesta en valor del patrimonio histórico permite afianzar la

identidad local de la población en su conjunto, reafirmando los valores culturales locales ante la apertura a un sistema globalizado.

En América Latina, cada vez son más frecuentes las intervenciones en los centros o paisajes urbanos históricos contemplando los múltiples beneficios económicos que la recuperación de estos espacios conlleva. Sin embargo, se pueden hacer algunas observaciones. El turismo es un efectivo productor de espacios y estructura una nueva demanda residencial (departamentos de alquiler) y de servicios, que termina por impulsar un potencial aumento de los valores del suelo y de los costos de vida en el centro histórico. Contribuye a generar un proceso especulativo que puede ocasionar la anulación o grave alteración de muchos centros históricos.

El capital inmobiliario-financiero ha desatado una nueva oleada de *re-construcción* en las áreas urbanas consolidadas a principios y mediados del siglo XX que ha llevado a la demolición de inmuebles industriales, de vivienda o comercio, cuyo ciclo de obsolescencia y recuperación de la inversión original ha concluido hace años. La conveniente localización de estos inmuebles en relación al conjunto de la estructura urbana y a los ejes de flujos vehiculares más intensos, con rentas del suelo elevadas, ha conducido a su demolición y reconstrucción de nuevos edificios en altura con destino a centros comerciales, inmuebles de usos mixtos terciarios o de vivienda para sectores de ingresos medios y altos. Así, se reproduce el ciclo de realización de las rentas del suelo acumuladas históricamente, y se generan nuevas rentas en beneficio del capital inmobiliario-financiero promocional, ahora convertido también en terrateniente. Se intensifica significativamente el uso del suelo mediante la verticalización –las torres- para distribuir el peso del precio del suelo entre un número elevado de compradores, y se realizan inversiones masivas de capital, cuya ganancia será distribuida entre el capital inmobiliario y su socio, el financiero beneficiado con los intereses cobrados a los compradores durante el plazo de amortización, cuando actúa solo como ente financiero, y con parte de la ganancia total cuando se asocia directamente en la promoción (Pradilla Cobos, 2012).

Por otra parte, también puede alterarse el patrimonio social si consideramos que varias intervenciones de renovación urbana conllevan al fenómeno de la gentrificación, donde los inmuebles deteriorados son desocupados para ser remodelados y/o refuncionalizados, para luego ser habitados por una población de mayor poder adquisitivo. Este fenómeno, es acompañado por el desplazamiento o la expulsión de los residentes antiguos; los mismos año a año representan un porcentaje cada vez menor del total de los pobladores de los centros históricos contemporáneos. En la actualidad, en muchos casos latinoamericanos, los nuevos residentes pertenecen a una clase media de artistas, o con tendencias creativas, que activan el turismo cultural.

Este proceso o fenómeno de gentrificación, que conlleva un enorme gasto público, se ha manifestado como consecuencia negativa de la intervención en muchas ciudades latinoamericanas. El Pelourinho, centro histórico de Salvador de Bahía, fue uno de los primeros núcleos centrales de Latinoamérica en ser objeto de trabajos de revitalización urbana con miras a preservar sus valores culturales, y en este caso se ha verificado la puesta en práctica del proceso de gentrificación mencionado, a partir de la expropiación y sustitución de las propiedades, de los edificios y de los usuarios, según lo que describe Ormindio de Azevedo (2004).

El centro histórico de Colonia del Sacramento en Uruguay es otro ejemplo de cómo los pobladores han ido cediendo sus espacios a nuevos habitantes, y al mismo tiempo muchas de las construcciones patrimoniales son conservadas y preservadas exteriormente, pero vaciadas de contenido en el afán de refuncionalización.

Por otra parte, tampoco podemos olvidar que a pesar de que el turismo puede generar en muchos casos alteraciones en la conformación social de los centros históricos, si se aplican las políticas y las medidas necesarias para una correcta intervención, el turismo es una de las herramientas más valiosas para la reactivación y refuncionalización de estas zonas en estado de abandono, y puede ser el elemento que permita al centro histórico reintegrarse a la ciudad y volver a ser un centro vivo de actividad y de sociedad.

Es por ello, que las intervenciones de centros históricos en el contexto latinoamericano, en la mayoría de los casos, requiere un abordaje desde un enfoque que contemple la salvaguarda del patrimonio arquitectónico de valor histórico promoviendo el turismo metropolitano, conjuntamente con programas de reactivación económica y con planes de salvaguarda e inserción social de sus residentes, (siendo que en muchos casos se encuentran en condiciones de hacinamiento, inseguridad y marginalidad), y atrayendo el interés del sector privado.

## **6 ESTRATEGIAS DE GESTION DE LOS CENTROS O PAISAJES URBANOS HISTORICOS**

El estado de situación previamente presentado ha despertado desde la gestión un nuevo desafío que presupone una adecuación de la estructura organizacional del aparato Estatal y la conformación de nuevos instrumentos y mecanismos institucionales. Se observa una tendencia de cambio en las modalidades de gestión. Es evidente la entrada del sector privado en la definición de las políticas. Por otra parte, con la incorporación de la lógica de la administración privada en la gestión urbanística pública se han creado entes específicos como Patronatos en Lima, Corporaciones en Santiago, Fundaciones en México y Empresas en Quito, asociadas a los municipios. Estas empresas o entes intervienen de manera directa, junto a organismos multilaterales de crédito que impulsan una mayor participación de la iniciativa privada. Se establecen así, nuevas relaciones de cooperación entre lo público y lo privado.

Dentro de esta lógica se inscriben una serie de casos, que logran dar diferentes grados de respuesta a esta problemática y que se manifiestan en diferentes intervenciones que promueven: desde la recuperación de los monumentos históricos como un desencadenante de la actuación privada -como es el casco del Programa de Recuperación del Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá-; pasando por instancias intermedias -como es el caso del Centro Histórico de Quito-, en el que conjuntamente con la promoción del turismo internacional en edificaciones refuncionalizadas se prevé la localización de casas de estudios universitarios como un mecanismo capaz de proveer de nuevos usos y que oficie de integrador entre el desarrollo local y la promoción del turismo internacional; hasta aquellas más integrales que actúan sobre el espacio público, los edificios de valor patrimonial, la promoción de usos y actividades y del patrimonio edilicio privado promoviendo la participación ciudadana -como en el caso de las actuaciones surgidas para la recuperación del Centro Histórico de la Habana Vieja-.

Dentro de las diversas estrategias de gestión identificadas, los casos de La Habana y Quito constituyen dos ejemplos paradigmáticos de intervención que se han llevado a cabo en centros históricos latinoamericanos durante las últimas décadas.

### **6.1 Presentación del caso de gestión del centro histórico de Quito**

El Centro Histórico de Quito tiene un valor cultural significativo que se expresa en la existencia de una trama urbana que tiene un área de 320 hectáreas y un conjunto monumental compuesto por un apreciable número de inmuebles clasificados de alto valor (4.200 inventariados). Concentra la mayor carga de valores simbólicos (religiosos, económicos, políticos), es el lugar de la fundación española de la ciudad y cuenta con innumerables monumentos singulares, civiles, religiosos, públicos y privados. En definitiva es el espacio de mayor valor histórico y cultural de Quito, porque desde sus orígenes ha logrado sumar valor y tiempo a su pasado (Carrión, 2002).

Fue el primer centro histórico declarado Patrimonio de la Humanidad por la Unesco en 1978, como testimonio de reconocimiento a la existencia y persistencia de los valores culturales e históricos que encierra. Siendo además el más grande de América con 348 has. Se inscribe dentro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (MDMQ) y forma parte de una Zona Metropolitana de dicho Distrito correspondiente a la Administración Centro "Manuela Sáenz". La misma ha desarrollado diversos instrumentos que han tenido una política de continuidad en los procesos de recuperación del centro histórico. En 1989 se puso en práctica el Plan Maestro Integral para las Áreas Históricas de Quito, y a partir del año 2003 el Plan Especial del Centro Histórico de Quito, que ha tenido como objetivos la recuperación del espacio público, la puesta en valor de su patrimonio, la dinamización económica, el fortalecimiento turístico y el incremento de la autoestima de sus habitantes. Otros temas relevantes han sido la sostenibilidad y apuntalamiento de la seguridad, el tráfico, el transporte, el aspecto ambiental y el fortalecimiento de la apropiación de sus ciudadanos locales y nacionales.

Este Plan, sustentado en la integralidad plantea cinco ejes basados en el reordenamiento e impulso de actividades económicas, comerciales y productivas que garanticen la sustentabilidad de la intervención, la recuperación de la residencia y habitabilidad, la revalorización de espacios o símbolos, la creación de un ambiente propicio para el ocio y la recreación, y el mejoramiento de la oferta para el turismo, que asegure el mejor aprovechamiento del centro histórico para los residentes, usuarios y visitantes.

Para favorecer la concreción de estos objetivos y generar una reactivación económica y sustentabilidad en el proceso, se ha creado en el año 1995 la Empresa de Economía Mixta del Centro Histórico, y con la ayuda del BID ha tenido como propósito principal la inversión para la recuperación del uso de la vivienda en el centro



histórico. El Sistema de Gestión Participativa como política pública ha sido, entre otros componentes del modelo de gestión, uno de los elementos principales en la búsqueda de confiabilidad y adhesión de la población.

Se concibe el Plan como un proceso que vincula varias líneas de actuación en base a las siguientes estrategias:

- Desarrollar acciones en los contornos del Centro Histórico de Quito, con el fin de crear las articulaciones con el conjunto de la ciudad. A su vez, plantear intervenciones desde dentro hacia fuera de modo de generar sinergias positivas.
- Fortalecer intervenciones en ejes y zonas prioritarias creando espacios recuperados que provoquen efectos positivos en sus áreas de influencia directa.
- Fortalecer la capacidad habitacional del Centro Histórico de Quito recuperando la presencia de residentes estables a fin de dotarle de vitalidad permanente.
- Mejorar la accesibilidad y la movilidad facilitando los flujos de personas y vehículos, con un sentido de funcionalidad y eficiencia, usando la red vial como articuladora de los espacios urbanos, de los diversos tipos de usuarios o actores sociales, y de los diferentes modos de vincular su actividad.
- Revalorizar el espacio público para aprovechar las potencialidades de la riqueza urbanística y simbólica presentes en el Centro Histórico.



Cuadro síntesis de modelo de gestión del centro histórico de Quito  
Elaboración propia

## 6.2 Presentación del caso de gestión del centro histórico de La Habana Vieja

Fundada en 1519 por los españoles, La Habana se convirtió en el siglo XVII en un importante astillero para la región del Caribe. Aunque hoy es una metrópoli de dos millones de habitantes, su antiguo centro conserva una interesante mezcla de monumentos barrocos y neoclásicos, así como un conjunto homogéneo de casas con arcadas, balcones, rejas de hierro forjado y patios interiores.

El centro histórico de La Habana Vieja fue nombrado Monumento Nacional en 1981 y declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad en 1982. A nivel nacional, es Zona priorizada para la conservación desde 1993 y Zona de alta significación para el turismo desde 1995. En las 214 has. que lo componen se concentran 3370 edificios de los cuales 551 son monumentos; y su población de 66.742 habitantes ocupa 22.623 viviendas. Solo se demolieron 50 edificios y otros 67 se reconstruyeron.

Desde el año 1981, comenzó su rehabilitación con presupuesto del Estado Cubano, lo que llevó a Declararlo Patrimonio Cultural de la Humanidad en 1982. La grave crisis económica en que se ve sumido el país con la caída del bloque socialista del Este generó un cambio de visión en la manera de intervención, aplicándose un nuevo modelo de gestión. En 1993 se crea la Oficina del Historiador que cuenta con la autoridad suficiente e instrumentos jurídicos y financieros necesarios para desarrollar un proceso económico autofinanciado que permite invertir en el centro histórico lo que él mismo genera. El trabajo, que se desarrolla en etapas ha priorizado la recuperación del patrimonio construido junto a la obra social y participativa en beneficio de sus habitantes.

Para conseguir un desarrollo integral se plantearon desde la Oficina del Historiador cinco políticas que determinan los siguientes principios:

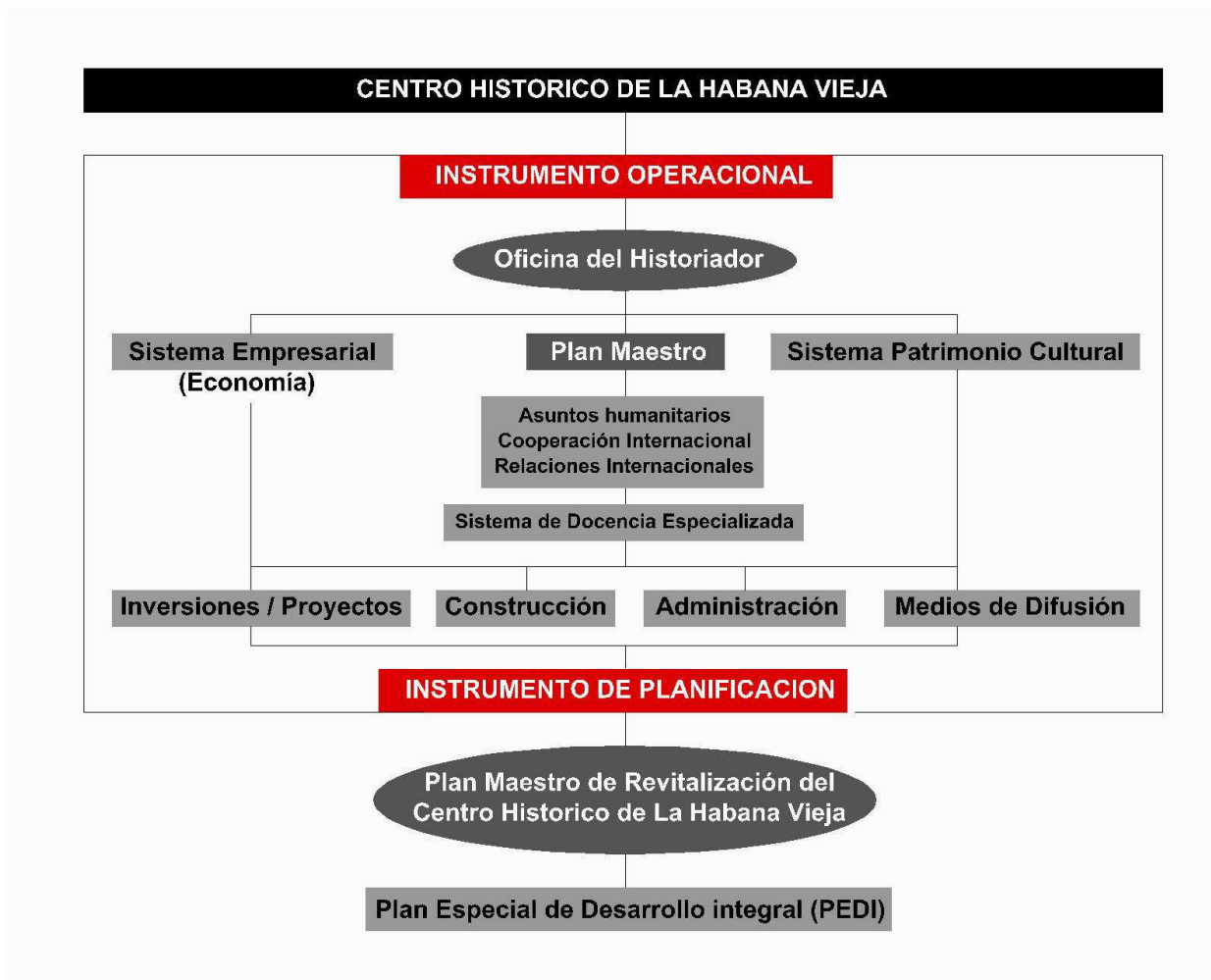
- Considerar a la cultura el eje transversal del desarrollo integral del centro histórico
- Proteger el patrimonio heredado, atendiendo a la vez a las necesidades de desarrollo socioeconómico sustentable
- Conservar el carácter residencial, manteniendo a la población y mejorando las condiciones de vida de sus habitantes,
- Dotar al centro histórico de la infraestructura necesaria para la vida contemporánea
- Lograr un desarrollo integral autofinanciado que permita que la inversión en la revalorización del patrimonio sea recuperable y productiva, tendiente a lograr una economía local que asegure un desarrollo sostenible

El objetivo es rehabilitar el Centro Histórico compatibilizando los valores culturales con el desarrollo socio económico, conservando su carácter residencial, y garantizando la sostenibilidad del proceso, bajo la premisa de generar a nivel local los recursos para su recuperación, equilibrando proyectos sociales y proyectos que produzcan fondos económicos para la reinversión en un plazo breve.

La Oficina del Historiador creó un sistema empresarial propio con la creación de Habaguanex S.A. que opera la actividad turística, hotelera y extrahotelera. Al ser la Oficina el accionista principal de esta empresa, es ella quien recauda la mayoría de las ganancias. La posterior creación de la inmobiliaria Fénix S.A., que trabaja con los mismos criterios, también aporta importantes ganancias que son revertidas en inversiones para el centro histórico.

El primer instrumento de planificación implementado para poner en práctica estas políticas fue el Plan Maestro de Revitalización Integral de la Habana Vieja creado en 1994 con el objetivo de realizar un estudio interdisciplinario capaz de generar diversas propuestas que contribuyan a la recuperación del centro histórico. Dicho estudio permitió la elaboración del Plan Especial de Desarrollo Integral en 1998 que es objeto de múltiples y constantes actualizaciones.

El eje central de la argumentación parte de la renovación de la relación espacio y sociedad, surgida del sujeto patrimonial central del proceso: la reconstitución de su gobierno. En otras palabras, se considera el elemento más destacado del proceso de renovación del Centro Histórico de La Habana Vieja la renovación de lo público en su doble dimensión: del centro histórico como espacio público y del gobierno o gestión como parte de la esfera pública. La noción de antigüedad de La Habana Vieja se ha convertido, gracias a la política de renovación aplicada, en una plataforma significativa para el futuro de la ciudad y del país (Carrión, 2006).



**Cuadro síntesis de modelo de gestión del centro histórico de La Habana Vieja**  
Elaboración propia

## 7 CONCLUSIONES

A manera de síntesis de lo expuesto previamente y como resultado del análisis de las virtudes y los desaciertos emprendidos en la gestión de las distintas experiencias de intervención llevadas a cabo durante las últimas décadas, a continuación planteamos una serie de recomendaciones que hemos podido esbozar en torno a la gestión de los centros o paisajes urbanos históricos latinoamericanos:

- En el contexto latinoamericano, este tipo de intervenciones deben basarse en la recuperación integral de los centros históricos como una manera de fortalecer la identidad local y el sentido de pertenencia de sus habitantes. Recuperar las áreas centrales y sus edificios de valor patrimonial de manera de reactivar el mercado del turismo cultural, que es una fuente importante de recursos. Asistir a sus residentes mediante programas de educación y reinserción laboral; implementar programas que permitan una reactivación económica, atrayendo la inversión y la demanda del sector privado sobre estos sectores que durante largo tiempo se mantuvieron al margen. Es por ello, que si bien es oportuno y conveniente que el Estado se ocupe de la recuperación de los centros históricos bajo esta lógica, no se debe perder de vista que éste es, en última instancia, un objetivo operacional y cuyo fin último, es el mejoramiento de la calidad de vida de la población residente.

- El Estado, en este tipo de intervenciones debe encausar su accionar dentro de una doble lógica: por una parte, debe promover la recuperación de los espacios públicos y edificios patrimoniales mediante su refuncionalización o la creación de museos, centros culturales y demás actividades recreativas que fortalecen la importancia de la ciudad como lugar de sociabilidad. Por otro lado, conjuntamente con la recuperación de las edificaciones privadas, debe promover la provisión de infraestructuras, equipamiento y servicios que permitan solucionar los déficit habitacionales presentes.

- Las políticas de actuación del Estado en los proyectos de recualificación urbana deben centrarse en el contexto latinoamericano, en dar solución a las prioridades sociales existentes. Es por ello que se debe pensar en la recuperación de las condiciones de habitabilidad como una prioridad del sector. La gran desigualdad económica y social, requiere que el Estado en cada una de sus intervenciones que implique el desembolso de los escasos recursos públicos, deba dirigirlos prioritariamente en relación a estas problemáticas, más que en la promoción e incentivos a las grandes empresas privadas para lograr el embellecimiento de un fragmento urbano. O en todo caso, el embellecimiento y recuperación de sectores urbanos debe ser un instrumento que permita arribar a la solución de los graves problemas económicos y sociales de sus residentes mediante la convocatoria de la iniciativa privada.

- En las políticas territoriales la protección del patrimonio histórico debe jugar un rol destacado, dado que debe tener entre sus objetivos, generar una reintegración procurando un equilibrio social y económico. Desde esta perspectiva, la gestión urbanística de las ciudades latinoamericanas se enfrenta al desafío y la encrucijada de contar con las estrategias y herramientas de intervención que permitan poner en valor sectores urbanos degradados física, social y económicamente.

La identificación de los distintos procesos que una intervención implica, ha logrado reconocer el importante rol que la historia y el patrimonio ocupan en la reactivación urbana de los centros históricos. Los centros históricos, no son sólo áreas para preservar y poner en valor con miras al desarrollo turístico, sino que son potenciales generadores de iniciativas de desarrollo local, y en ese sentido, juega un rol indispensable la gestión de las intervenciones de revitalización o recualificación urbana.

- Los elementos indispensables para la sostenibilidad y prosperidad económica y social de dichas intervenciones son la continuidad de las políticas a lo largo del tiempo, la autofinanciación (recursos), la coordinación, la formación, la promoción, y el mantenimiento y control, que junto a un buen planteo de usos mixtos del área y a la participación ciudadana, permitirían alcanzar los objetivos de una gestión integral. Los ejemplos estudiados nos permiten afirmar que el éxito de una intervención se encuentra directamente ligado con una continuidad política que posea como principal objetivo el bienestar de la población. Como sostiene Rodríguez Alomá (2009), el centro histórico debe priorizar la instrumentación de una política de desarrollo económico, empleo y formación para lograr incrementar los ingresos de la población residente, en pos de la integración de los habitantes a la vida productiva. La ausencia de industrias culturales tiene como consecuencia, en muchos casos, el mecanismo de la gentrificación. Por ello, es necesario pensar en un centro histórico con un autofinanciamiento sustentable, lo que garantizará su sostenibilidad en el tiempo. Una intervención puede resultar sustentable en determinado momento debido a circunstancias coyunturales, pero al variar estas circunstancias deja de serlo, por lo tanto si una intervención no es estructural, no es sostenible en el tiempo.

- Resulta estratégico que el sector público lidere el manejo responsable de este acervo. Si en otro momento el Estado participaba como mecenas del proceso de recualificación, en la actualidad ha de convertirse en un facilitador y regulador de la obtención del capital económico que puede ofrecer una "puesta en valor" del patrimonio cultural. El autofinanciamiento de este tipo de intervenciones o proyecto urbano debe estar respaldado por una normativa especial, que permita dar el cambio estructural que se requiere, para enfrentar conscientemente binomios tan complejos como:

- sector público / sector privado
- sostenibilidad socio-económica / crisis económica
- desarrollo / marginalidad
- desarrollo / gentrificación

- La gestión de los centros históricos debe ser capaz de evolucionar, innovar y adaptar sus instrumentos y herramientas para poder dar respuestas a los nuevos desafíos económicos, sociales, funcionales y físicos que día a día plantea la ciudad. Desde esta perspectiva, pareciera existir un acuerdo o consenso entre especialistas y en el ámbito de la academia, sobre que este tipo de intervenciones deberían evolucionar desde una gestión fragmentaria, sustentada en la componente física, hacia otra que procure un desarrollo integral (social, económico, físico-funcional, arquitectónico, ambiental y cultural) de estos centros o paisajes urbanos históricos.

A su vez, desde el aspecto patrimonial, debe entenderse que el centro histórico como parte central de la ciudad no debe quedar al margen de las transformaciones sociales y debe adecuarse urbana y arquitectónicamente. La aceptación de incorporación de nueva arquitectura respetuosa de su contexto, le permitirá ser un centro vivo de función y sociedad y evitará que este sector clave de la ciudad se convierta en un museo.

## BIBLIOGRAFIA

CARRION F. (2006). *El futuro está en el ayer: La Habana Vieja, una plataforma de innovación*. En, Una experiencia singular. Valoraciones sobre el modelo de gestión integral de la La Habana Vieja, Patrimonio de la Humanidad. La Habana: Ed. Montserrat Martell y Víctor Martín. 171-227.

ETULAIN J.C. y QUIROGA H. (2010). *La gestión urbanística mixta. Caracterización, análisis e instrumentos para la implementación de intervenciones urbanas*. La Plata: Centro de investigaciones Urbanas y Territoriales.

GIROLA M.F., YACOVINO M.P. & LABORDE S. (2011). Recentrando la centralidad: procesos de recualificación urbana y espacio publico en la ciudad de Buenos Aires desde una perspectiva etnográfica. *Cuaderno Urbano, Cultura, Sociedad*, Junio 2011, 10 (10): 9-29

PAZMIÑO, I. (2009). *Modelo de Gestión del Centro Histórico de Quito*. Quito: Instituto Nacional del Instituto de Patrimonio Cultural.

PRADILLA COBOS E. (2012). Formas productivas, fracciones del capital y re-construcción urbana en América Latina. XII Seminario internacional RII, Belo horizonte, Brasil, octubre de 2012.

RODRIGUEZ ALOMA, P. (2009). La innovación urbana en la recuperación de los centros históricos. Manejo y Gestión de centros históricos. Selección de conferencias de los Encuentros Internacionales IV, V, VI y VII, La Habana Vieja, 2005, 2006, 2007 y 2008. La Habana: Ediciones Boloña, publicaciones de la Oficina del Historiador de la ciudad. 15-27.

RODRIGUEZ ALOMA, P. (2011). Plan Maestro para la Revitalización Integral de La Habana Vieja. La Habana: Oficina del Historiador de la ciudad.

SABATINI, F. (2010). Gentrificación sin expulsión. *Revista Arq. \_ Arte \_ Diseño*, 180:24.

### Fuentes electrónicas:

CARRION F. (2009). La centralidad histórica: entre el nacionalismo del pasado (monumento) y el sentido social de hoy (centro vivo). Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos, Ecuador. *Revista Centro-h*, 3:7-12

Disponible en: <http://redalyc.uaemex.mx/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=115112536001>

CARRION F. (2002) . Balance del proyecto de sostenibilidad social del centro histórico de Quito.

Disponible en: [http://works.bepress.com/fernando\\_carrion/4](http://works.bepress.com/fernando_carrion/4)

CIFUENTES, C. (2008). La planificación de las áreas patrimoniales de Quito. Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos, Ecuador. *Revista Centro-h*, 1:101-114

Disponible en: <http://redalyc.uaemex.mx/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=115112534009>

HANLEY, LM. (2008). Centros históricos: espacios de rehabilitación y disputa. Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos, Ecuador, *Revista Centro-h*, 1: 78-84 Disponible en: <http://redalyc.uaemex.mx/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=115112534007>

ICOMOS (Consejo Internacional de Monumentos y Sitios). 2007. Carta de Quito 1977. Comité Chileno del Consejo Internacional de Monumentos y Sitios, Santiago de Chile, Chile

Disponible en: <http://icomoschile.blogspot.com/2007/09/carta-de-quito-1977.html>

ORMINDO DE AZEVEDO, P. (2004). El Pelourinho de Bahía, cuatro décadas después. *ICONOS, Revista de Ciencias Sociales*, 20 Disponible on-line: <http://sala.clacso.org.ar/gsd/cgi-bin/library?e=d-000-00---0iconos--00-0-0Date--0prompt-10--4-----0-0l--1-es-Zz-1---20-help---00031-001-0-OutfZz-8-00&a=d&cl=CL1&d=HASH010a442f370b4bf65b0d4476.2.3>

UNESCO. La Habana Vieja y sus fortificaciones.

Disponible en: <http://whc.unesco.org/en/list/204>