

## CENTROS HISTÓRICOS: VARIABLES ECONÓMICAS Y SOCIALES RELACIONADAS CON EL DETERIORO FÍSICO

Beatriz C. Amarilla -bamarilla@argentina.com-

### Resumen

Como sostiene la recomendación de Nairobi, las ciudades y áreas urbanas históricas constituyen parte del ambiente humano cotidiano de millones de personas y representan la presencia viva del pasado, evidenciando la diversidad de las actividades sociales, culturales, económicas y religiosas desarrolladas en el tiempo, y que definen e identifican a una comunidad. Un grupo selecto de ellas, como consecuencia de sus valores universales, integran el listado de Patrimonio Mundial de la UNESCO. Sin embargo, la problemática de los centros históricos es compleja; en muchas ciudades los cambios en los patrones socioeconómicos a través del tiempo, así como una deficiente y discontinua gestión, han provocado situaciones de degradación física, abandono e inseguridad que, de no considerarse adecuadamente, atentan contra el éxito de cualquier política de conservación del patrimonio y desarrollo sustentable del área.

En este marco, el objetivo del presente trabajo es estudiar las causas económicas y sociales que subyacen en el deterioro físico de los edificios e infraestructura de los centros históricos urbanos, analizando sus causas y proponiendo algunos enfoques que permitan incluir estas variables en las políticas de conservación de estos bienes culturales.

**Palabras clave:** centros históricos - problemática socioeconómica - gentrification - water fronts - Fez (Marruecos) - Lima (Perú)

### 1. INTRODUCCIÓN

Las áreas históricas y arquitectónicas están integradas por grupos de edificios, estructuras y espacios abiertos, que constituyen asentamientos humanos en un entorno urbano o rural, cuya cohesión y valor son reconocidos desde diferentes puntos de vista. Entre estas áreas, se distinguen sitios prehistóricos, ciudades históricas, viejos barrios urbanos, pueblos y aldeas, así como grupos monumentales homogéneos (Recomendación de Nairobi, 1976).

Si nos referimos por ejemplo al caso de América Latina, muchas ciudades poseen un rico legado de edificios, espacios públicos y trama urbana. Este patrimonio forma parte de distintos tipos de áreas históricas:

- Centros históricos de áreas metropolitanas y de grandes ciudades (ej.: Pelourinho, centro histórico de San Salvador de Bahía, Brasil)
- Barrios de interés urbanístico y arquitectónico (Urca, en Río de Janeiro; Chorrillos, en Lima).
- Ciudades históricas (Ouro Preto en Brasil; Antigua, en Guatemala).
- Pueblos históricos (Ollantaytambo en Perú; Tlalpujahuá en México).

Este patrimonio, tanto de propiedad pública como privada, se ve afectado por diversos grados de deterioro y obsolescencia funcional, física o económica. Este estado reduce la demanda de inmuebles, los que se desvalorizan y deprimen

los mercados inmobiliarios de los centros históricos. Dicha situación implica una doble pérdida para las comunidades: la no preservación de su historia y memoria cultural, y la imposibilidad del uso contemporáneo de un valioso conjunto de edificios e infraestructura de localización central (Rojas, 2001: 2).

En este contexto, se advierte que aun falta incorporar y poner un mayor énfasis, cuando se trata de métodos de intervención y de gestión de la ciudad histórica, en la cuestión económica y social. En efecto, existe una tendencia a hacer referencia excesiva a los componentes físicos de los conjuntos históricos sin prestar la debida atención a los aspectos sociales y funcionales que conforman el hecho urbano (Foro sobre Ciudades Históricas, 2007).

El presente trabajo toma como objeto de estudio a los centros históricos, poniendo énfasis en la problemática económica y social que se encuentra ligada al deterioro y la obsolescencia física de los mismos. En primer lugar, se describen los fundamentos económicos de los centros urbanos en general. Se aborda en particular el fenómeno conocido como *gentrification* (elitización), propio de las operaciones de preservación en muchos centros históricos. Por último, se estudian algunos casos pertenecientes a países industrializados (el Viejo Puerto de Montréal y los problemas característicos de los *water fronts* acondicionados en las últimas décadas) y en vías de desarrollo (la Medina

de Fez en Marruecos y el centro histórico de Lima en Perú, ambos incluidos en la lista de Patrimonio Mundial de la UNESCO).

## 2. EL CENTRO URBANO Y SUS FUNDAMENTOS ECONÓMICOS

En la actualidad, con el nombre de “centro” se designa corrientemente al centro de negocios de una ciudad. Es la prestación de servicios la que constituye la principal base económica de las zonas centrales, sobre todo en las grandes metrópolis. Son especialmente los servicios a las empresas (financieros, transporte, comunicaciones) que están concentrados en el centro. La administración pública, y los servicios de hotelería y alimentación, tienen también una presencia importante. La administración pública es en gran parte responsable de funciones centrales de mando y transformación, análogas a las del sector terciario superior del sector privado.

Las actividades culturales (cines, teatros) y las grandes instituciones (universidades, hospitales), cuyo poder de atracción se ejerce mucho más allá del barrio central, refuerzan la posición del centro de la ciudad como lugar estratégico de la región. Sin embargo, la presencia de gran parte del comercio en este lugar está sobre todo inducida por la existencia de otras funciones consideradas intrínsecamente centrales, que son las que atraen cotidianamente a los transeúntes, visitantes o trabajadores en el área (Polèse, 2005: 304).

El centro de la ciudad es, por definición, el “centro” de una región. Es allí que se cruzan las vías de comunicación y de transporte, es allí que se encuentra el mejor acceso al conjunto de la región. Centralidad geográfica y economías de aglomeración se funden en la misma realidad. Las empresas buscan una localización central porque desean estar en el centro de su mercado, pero también porque la información y otros insumos necesarios para su funcionamiento son allí más accesibles. El valor económico del centro se apoya a la vez sobre el efecto de masa de las actividades que se desarrollan allí (economías de aglomeración en sentido estricto) y sobre la extensión del área del mercado al cual da acceso. Cuanto más grande es la ciudad y la región que esta domina, más los valores inmobiliarios de su centro son elevados. Para hablar de ciudades paradigmáticas de países industrializados, los valores de la tierra en Francia son más elevados en París que en Lyon o Marsella y en los E.E. U.U. de América, mayores en Nueva York que en Chicago.

Factores de orden político, social o económico pueden limitar o hacer decrecer el valor económico del punto central. Existen centros de ciudad en peligro en numerosos países. Más frecuente aun

son los casos de marginalidad de los antiguos centros históricos, los que son reemplazados por centros más modernos situados en otros barrios de la ciudad. En estos casos, se habla de un desplazamiento del centro. Se pueden mencionar los siguientes factores:

- El trazado de las vías de comunicación y de transporte no favorecen la centralidad. En el caso de Montréal en Canadá, por ejemplo, la red de subterráneos, construida hacia 1960, acrecentó la accesibilidad relativa de barrios más modernos situados al norte del “viejo Montréal”, acelerando el proceso de marginación del antiguo barrio de los negocios.
- La protección del patrimonio arquitectónico y urbanístico del centro de la ciudad a veces hace difícil la expansión de la oferta de espacios para oficinas y por lo tanto no contribuye a la densificación del centro. Así, la demanda se satisface con zonas menos centrales. El complejo de la Défense, en París, es un buen ejemplo de esta situación.
- Los modelos dispersos de localización residencial hacen difícil el funcionamiento no subvencionado de los sistemas de transporte público con eje sobre un punto central, reduciendo la capacidad de acogida del centro y reforzando las tendencias a la dispersión residencial.
- Existen en el centro de la ciudad tensiones sociales originadas en causas diversas, que se manifiestan por tasas elevadas de criminalidad y violencia, de manera que las empresas y oficinas buscan otras localizaciones.
- La división administrativa del espacio urbano a veces crea diferencias artificiales en lo que concierne a tasas y a la calidad de los servicios públicos. Si un punto central está situado en una colectividad local que tiene algún tipo de desventaja fiscal, su poder de atracción será más débil. La ciudad de Nueva York, por ejemplo, impone a sus habitantes una presión fiscal sobre ingresos y bienes inmobiliarios más elevado que otras municipalidades del área.

Toda área central sufre el efecto de factores de consolidación y de declinación, y la vitalidad económica de los centros urbanos es muy sensible a las intervenciones de orden político (Polèse, 2005: 313).

## 3. GENTRIFICATION

La especialización creciente de las zonas centrales en el sector terciario superior se acompaña frecuentemente de un movimiento que se relaciona con el hábitat. Como los empleos del centro de la ciudad presentan una proporción cada vez ma-

yor de profesionales y mano de obra calificada, el peso del centro de la ciudad se acrecienta en los sectores sociales más ricos. Barrios cercanos al centro o definitivamente centrales son deseados por los sectores más acomodados que, en ciertos casos, terminan por hacer emigrar a la población de menores recursos. Este movimiento de sustitución social, que va acompañada por modificaciones físicas en los inmuebles, se conoce actualmente como "*gentrification*" (que proviene del inglés "*gentry*", que significa "pequeña nobleza", y que a veces se traduce al español con la palabra "*elitización*"). Esta revalorización residencial de los barrios centrales se observa actualmente en muchas grandes ciudades de países desarrollados (el Marais, en París; el Soho, en Nueva York) (Polèse, 2005: 344).

Desde el punto de vista técnico, se trata de un proceso en el que familias con mejores ingresos desplazan a los residentes más pobres de un barrio, cambiando el carácter esencial del mismo. Este fenómeno implica tres condiciones específicas: desplazamiento de los residentes originales, mejoramiento físico del barrio (en particular del *stock* de viviendas) y cambios en el carácter del área. Este término fue acuñado por la socióloga Ruth Glass en Gran Bretaña en 1964 ([www.portphillip.vic.au](http://www.portphillip.vic.au)); se trata de un proceso cíclico muy expandido en los países desarrollados de occidente aunque, con variantes, también se percibe en ciudades de países en desarrollo.

Existen una serie de factores que actúan en forma asociada:

- Las industrias y grandes depósitos se alejan de la ciudad hacia localizaciones periféricas. Ello deja vacíos terrenos y edificios aptos para uso residencial. Muchos departamentos grandes, conformados a partir de un único espacio (*lofts*), tienen origen en este fenómeno.
- La transformación de las estructuras familiares ha reducido el tamaño de las familias. La demanda de departamentos urbanos suele crecer más que la que corresponde a viviendas de mayor tamaño en las periferias residenciales.
- El centro suele contar con un antiguo *stock* de viviendas, más o menos intacto, con frecuencia caracterizado por su alto valor patrimonial y arquitectónico, y que ejerce atractivo sobre sectores económicamente pudientes. Este es el fenómeno que se asocia más estrechamente con la "*gentrification*", y es propio de muchas ciudades antiguas de Europa y de América. La concentración de ciertos grupos económicamente poderosos en el centro acelera la división espacial de las funciones, y expulsa a las funciones co-

merciales o residenciales que no pueden competir con un nivel de renta inmobiliaria tan elevada (Polèse, 2005: 344).

- Como se ha dicho, las políticas de preservación de los centros históricos urbanos generalmente traen como consecuencia un proceso de "*gentrification*". La forma de articulación entre las consecuencias positivas y negativas de este proceso juega un papel muy importante en la viabilidad del proceso de preservación. La rehabilitación exitosa atrae a nuevos residentes y actividades económicas, haciendo ascender el precio de la tierra y de los edificios. Se generan así externalidades positivas para el comercio, el turismo, la recreación y otras actividades económicas interesadas en esa localización. Crece la demanda de espacio y ello contribuye a la sustentabilidad a largo plazo del esfuerzo de conservación. Este proceso beneficia a los propietarios y a los municipios, pero tiende a desalojar a las familias de bajos recursos y a las actividades económicas menos rentables. Como veremos al estudiar algunos ejemplos, la mitigación de esta inequidad social significa la provisión de viviendas y la creación de microemprendimientos con el soporte del gobierno nacional o local. Algunas experiencias exitosas, como la del área central de Quito, incluyeron ambiciosos programas de rehabilitación de viviendas para retener a la población en el área, conjuntamente con estrictos controles de costos, asistencia financiera y subsidios gubernamentales (Rojas, 1999: 16)

En resumen, el proceso de expulsión-sucesión impacta en la sociedad y trae como consecuencia costos sociales elevados. La llegada de nuevos sectores sociales expulsa a la población de menores recursos, quienes deben buscar localizaciones menos deseables. Estas "invasiones" no suelen ocupar a todos los barrios relacionados con el centro. Las poblaciones más pobres buscan también situarse en las proximidades del centro cuando es posible, y a veces hacen sacrificios para habitar allí sobre todo cuando el transporte colectivo resulta caro. Así, a veces conviven en situaciones próximas barrios residenciales de alto nivel con otros modestos, y en muchos casos casi miserables. Esta segregación social se acentúa cuando la población más pobre tienen alguna diferencia étnica o cultural diferente de la mayoría (Polèse, 2005: 344)

#### 4. ESTUDIO DE CASOS

Se analizan a continuación algunos ejemplos referidos a intervenciones en centros históricos, correspondientes a países industrializados y en desarrollo, en lugares y circunstancias culturales

y sociales muy diferentes. Sin embargo, y conservando las diferencias lógicas inherentes al nivel de desarrollo, se dan, en mayor o menor medida, ciertos fenómenos que son comunes y reconocibles también en Argentina. Dejaremos para un próximo artículo la verificación local de las situaciones descritas y su aplicación a algunas ciudades argentinas, como es el caso de la ciudad de La Plata.

Entre los fenómenos a estudiar se encuentran los desarrollos inmobiliarios como factores de destrucción del patrimonio, la expulsión de sectores sociales no favorecidos de los centros históricos rehabilitados, la decadencia física de centros históricos asociada a críticos problemas sociales y económicos de la población, etc. Mayores detalles sobre los aspectos metodológicos utilizados en los estudios que se citan -con los que lógicamente se puede coincidir o no- pueden hallarse en la bibliografía de base y en los sitios Web citados.

#### 4.1. Desarrollos inmobiliarios: los *Water Fronts*

En muchas ciudades, el ordenamiento urbano no se presenta como un proceso de intervenciones orientadas en función de la satisfacción de las necesidades y los deseos manifestados en las consultas públicas a la comunidad, sino como una operación de desarrollo inmobiliario motivado por sus potenciales aportes a la economía local. Así se presenta una dicotomía entre las expectativas de la población y las características de la producción del medio construido. Dichas expectativas -sobre todo en países desarrollados- han evolucionado gradualmente hacia la satisfacción de necesidades sociológicas y psicológicas (la "calidad de vida urbana"), mientras que la producción del hábitat parece basarse en la satisfacción de necesidades económicas, a veces tanto por parte del sector inmobiliario privado como de los gobiernos locales en búsqueda permanente de recursos fiscales (Marsan, 1991: 38).

En la ciudad canadiense de Montréal, por ejemplo, en ocasión de la preparación del Plan Director del barrio central de la ciudad, se presentó un ejemplo de esta dicotomía. En consulta pública, los ciudadanos habían apoyado una primera versión del plan que trataba de conservar en el centro de la ciudad su escala humana y poner en valor los elementos característicos de su especificidad cultural; frente a esto, los políticos y funcionarios replicaron con una serie de correcciones que desnaturalizaban esa versión: con la elevación de las alturas de edificios y densidades se favorecía en realidad el tipo de desarrollo destructor de los valores humanos y culturales buscados al comienzo.

En las últimas décadas se ha dado en muchas ciudades con situaciones costeras interesantes, que pueden incluir antiguas zonas portuarias, una tendencia a la construcción o rehabilitación de edificios para usos residenciales o de otro tipo, en general orientados hacia sectores sociales de alto nivel económico (Fig. 1). Ello a veces significa, en esencia, "privatizar" una parte importante del territorio costero. Muchas veces se aducen razones de seguridad, por ejemplo, con el concepto que el desarrollo residencial resulta indispensable para asegurar la seguridad pública en zonas antiguas como las nombradas (Marsan, 1991: 41).

El caso de la revitalización del centro y puerto interior de Baltimore siempre ha sido tomado como modelo de una contribución exitosa de emprendimiento en colaboración entre el sector público y el privado. Sin embargo, desde el punto de vista de la inversión, la magnitud de la colaboración privada resultó marginal. Lo que para unos puede ser percibido como una contribución privada a la causa pública, para otros puede aparecer como una subvención del sector público a la industria privada del desarrollo inmobiliario.

Las consultas públicas realizadas en Montréal mostraron que la población tiene una tendencia a reconquistar un pasado que había prácticamente



Figura 1: Refuncionalización de un dock, Londres.



Figura 2: Marché Bonsecours, Vieux Port, Montréal.

desaparecido. El objetivo que surgió fue el de *“re-integrar el puerto en la cultura urbana de Montréal, logrando una nueva relación entre el río y la ciudad”* (Fig. 2). Por su parte, la Sociedad del Viejo Puerto, a pesar de su mandato de *“salvaguardar y promover el patrimonio cultural canadiense”*, se dejó tentar por un desarrollo de tipo progresista, que no se dirige tanto a una integración del puerto a la ciudad en el plano funcional y formal, sino a producir un desarrollo inmobiliario generador de actividades y de intercambios, más o menos autosuficiente e inspirado en otras experiencias, especialmente americanas. La demolición de los equipamientos portuarios existentes es un buen ejemplo de este concepto.

Los proyectos de *“water front”* urbanos en Canadá tienen por objetivo la reconstrucción sistemática e indiferenciada del conjunto de terrenos disponibles de los puertos nacionales, donde el conjunto de proyectos se banaliza por la explotación de las variaciones de una misma idea, muy vinculada a las imágenes americanas de las que el puerto de Boston constituye un paradigma (Marsan, 1991:43; Demers, 1986:16). Algunas predicciones, basadas en estos modelos extranjeros, aseguraban que un mercado popular en el área del puerto (a imagen de Quincy Market en Boston) sería capaz de atraer a diez millones de visitantes por año. Ello parece exagerado (teniendo en cuenta la limitación estacional por causas climáticas), y si se piensa que ese tipo de equipamiento suele

presentar una atracción limitada en una aglomeración urbana con larga tradición en otras arterias comerciales atractivas.

También hay que contemplar que en la base del éxito de las experiencias americanas no existe sólo la combinación de nuevas actividades (cultura, recreación, comercio) desarrolladas gracias a la colaboración entre el sector público y el privado. Son proyectos concebidos como parte integral de una revitalización urbana emprendida y desarrollada durante décadas y que han producido en el área la demanda necesaria para su permanencia.

#### 4.2. La Medina de Fez

Como muchos centros históricos en países en desarrollo, las medinas o centros religiosos están, desde el punto de vista físico, en crisis. Tal es el caso de Fez en Marruecos. La ciudad de Fez es la más antigua de las cuatro ciudades imperiales de Marruecos, fundada alrededor de 789, alcanzando su apogeo como centro religioso y comercial en el siglo XIV. Una de sus elementos más notables es hoy su Medina, que conserva gran parte de su integridad cultural y comercial. La parte más antigua (Fez el Bali) incluye unas 12.000 viviendas tradicionales en parte rodeadas por murallas, que se alinean en angostas calles con pequeños negocios y talleres donde se fabrican artesanías tradicionales. Comprende además la mezquita más antigua del norte de África, una famosa universi-

dad islámica fundada en 859, importantes edificios y fuentes (Carlson et al., 202:119).

Fez el Bali conserva las características de la ciudad preindustrial y constituye una de las áreas peatonales más extendidas del mundo. Se encuentra rodeada de murallas, que en sus orígenes no cumplían sólo una función defensiva sino que demarcaban el área de la ciudad. Esta configuración permitía a las autoridades regular el comercio y cobrar las tasas, ya que los comerciantes entraban y salían de la ciudad a través de un número limitado de puertas. El centro contenía los edificios públicos y las viviendas de los sectores más acomodados, mientras que los pobres vivían en los alrededores de la ciudad (prácticamente lo opuesto de lo que sucede hoy en el lugar). Las áreas residenciales y de trabajo se encontraban a menudo segregadas en barrios según profesión, raza o religión (Ponting, 1991: 296) (Fig. 3).

El patrimonio cultural de la Medina puede ser valorado desde diferentes puntos de vista:

- Su valor intrínseco como sitio reconocido de alto contenido patrimonial.
- Su valor turístico, en el que el gobierno se ha focalizado por su potencial atracción hacia el turismo extranjero portador de divisas. Sin embargo, la ciudad resulta fascinante para arquitectos



Figura 3: Curtiembre, Medina de Fez, Marruecos.

y diseñadores, pero no para el turismo en general. A ello contribuyen una población muy conservadora y un entorno intimidante, con zonas sombrías y pequeños senderos.

- El valor de la Medina para los marroquíes y para la población de Fez, especialmente en lo referido a la mezquita de Karouine, símbolo religioso, lugar de estudio y destino de peregrinos.
- El valor de la Medina como centro comercial, desde el punto de vista inmobiliario y como lugar de intercambio económico.

A pesar de estar inscrita en la Lista de Patrimonio Mundial de la UNESCO, la ciudad antigua ha sufrido una constante degradación de su calidad de vida. Existe un dramático contraste entre los distritos comerciales y los barrios residenciales deteriorados. Un porcentaje de estos últimos está en ruinas o en vías de colapso.

El trabajo emprendido entre agencias locales, la Universidad de Harvard y el Banco Mundial tenía como doble objetivo prevenir una mayor pérdida de patrimonio cultural y valorizar los diversos componentes del riquísimo tejido urbano. El segundo objetivo era contribuir a revertir el estado de pobreza. La Medina es el lugar donde vive una cantidad desproporcionada de pobres, especialmente de ancianos (Serageldin, 2001:238).

En este caso particular, es válido el concepto general de que la conservación del patrimonio sólo resulta posible en el marco general de políticas de reducción de la pobreza. En la Medina, los turistas extranjeros no suelen percibir que este sitio es un bolsón concentrado de pobreza y que aproximadamente el 35% de los 150.000 habitantes vive debajo de la línea de ingresos mínimos. Ello supera en mucho el nivel medio de pobreza de Marruecos, tanto en áreas urbanas como rurales. La densidad de ocupación excede en mucho los límites aceptables y la mitad del parque construido está degradado (Cernea, 2001: 71). Aunque la zona ha perdido muchos de sus residentes de clase media, una buena estrategia consiste en favorecer y apoyar la permanencia de estos grupos sociales, para que la Medina no se convierta definitivamente en un ámbito de pobreza.

Otro rasgo crítico a destacar es que la transformación de la artesanía tradicional en tareas parcialmente mecanizadas ha causado en Fez un particular problema de contaminación, lo que afecta especialmente a los operarios que trabajan con metal. Los restos de cromo, por ejemplo, han contaminado el agua. Además, uno de los fenómenos actuales es la instalación masiva de sanitarios en las viviendas; esta evidente mejo-

ra significa al mismo tiempo llevar agua a viejas estructuras, con su consiguiente aporte de humedad y conductos deficientemente sellados, capaces de hacer colapsar las estructuras (Serageldin, 2001: 240).

La premisa principal es que la estrategia de rehabilitación debe estar basada en ese vasto patrimonio no monumental, ya que las fuentes de financiamiento para los monumentos suelen ser de más fácil acceso. El proyecto del Banco Mundial citado se funda en rehabilitar la ciudad para los residentes locales y no para los turistas y visitantes. Si el objetivo se invierte, la atención se centraría sólo en las atracciones visitadas y los accesos para llegar a ellas y no en el núcleo urbano, que se perdería.

A pesar del estado de deterioro, el valor de la propiedad en Fez está en aumento, dependiendo de la accesibilidad del área. La mayor oportunidad está en los lotes vacantes, por lo que si un edificio colapsa, el lote puede ser vendido a un precio más alto que si está ocupado por un edificio en ruinas y habitado. El Estado debe comprender que las restricciones que se impongan desde el punto de vista de conservación del patrimonio, son medidas que los habitantes interpretan como una manera de devaluar su propiedad y no de valorarla. La estrategia de preservación debe resolver esta dicotomía típica.

Otros factores a considerar en una política de conservación son los patrones de tenencia, ocupación y derechos de propiedad ( en la Medina

subsisten algunas formas que datan de la Edad Media), la debilidad de las instituciones municipales, el control de alquileres y las leyes que protegen a los inquilinos, etc.

#### 4.3. El Centro Histórico de Lima, Perú

Lima nace formalmente como ciudad el 18 de enero de 1535, aunque contaba con ocupaciones urbanas prehispánicas, de las que aun se conservan ejemplos parciales (Huaca Pucllana, por ejemplo), en áreas que han podido ser preservadas del avance indiscriminado de la urbanización ([www.perucultural.org.pe](http://www.perucultural.org.pe)). Aunque muy dañada por terremotos, la "ciudad de los reyes" fue hasta mediados del siglo XVIII la capital y la ciudad más importante de los territorios bajo dominación española en América del Sur ([www.icomos.org](http://www.icomos.org)).

El padrón de Lima, ordenado por el virrey Marqués de Montesclaros en 1614 refiere que la población era de 25.452 habitantes, dividiéndolos por sexo en españoles, religiosos, negros, mulatos, indios y mestizos. En 1629, Lima contaba con 4000 casas en la ciudad solamente, aunque no se conoce si en ese número estaban incluidas las viviendas de negros e indios que conformaban la mayoría de la población. Las funciones de la ciudad eran administrativas, administrativo-religiosas, religiosas, de servicios (hospitales, educación y cultura) y sedes de los tribunales del Santo Oficio (localizados en las ciudades principales como Lima en 1569), funciones económicas y financieras (Hardoy et al., 1983: 345). En las Figuras 4 y 5 se observan la planta amurallada de Lima rodeada de



Figura 4: Lima, dibujo de Fernando Brambila, 1790.



Figura 5: Planta de Lima, grabado de J. Mulder, 1678.

sus santos patronos y un dibujo a la aguada de 1790. En este último se percibe la riqueza arquitectónica del centro de la ciudad con torres, cúpulas y grandes balcones y las viviendas precarias en la periferia, junto a las murallas y el río.

La rica ciudad colonial llega, en el siglo XIX, a la república, con características y personalidad urbana que conservó en gran medida hasta épocas relativamente recientes. Por sus altos valores, el centro histórico fue inscripto en 1991 en la lista de Patrimonio Mundial de la UNESCO (Fig. 6). El deterioro, al que colaboraron la demolición de las murallas y el ensanche de calles no planificado, hace que el centro enfrente hoy graves problemas sociales que atentan contra la conservación de su valioso patrimonio cultural.

Lima es hoy una metrópoli que alberga a aproximadamente un tercio de la población nacional; unas 28.000 familias habitan el centro histórico, con una amplia turgurización de inmuebles residenciales que originalmente eran unifamiliares y hoy albergan hasta diez familias ([www.inc.perucultural.org.pe](http://www.inc.perucultural.org.pe)).

Ante esta situación, el Plan Maestro de Lima es publicado en la prensa en 1999, siendo posteriormente reglamentado (Normas legales y Ordenanza No. 201). Entre sus objetivos se encuen-

tran los siguientes:

- Fortalecimiento y ordenamiento de la gestión de la Municipalidad Metropolitana para orientar y ejecutar las acciones prioritarias de desarrollo urbano, coherentemente con un desarrollo humano y con el Plan Metropolitano, promoviendo y orientando la inversión pública y privada.
- Procurar la revitalización de las estructuras espaciales y sociales de valor cultural y la unidad física del centro histórico, para lo que se impulsará un tratamiento urbanístico compatible con su conservación y rehabilitación.
- Descongestionar y regenerar el tejido urbano de las zonas turgurizadas, propiciando la mejora de las condiciones de vida para los pobladores residentes.
- Preservar y mejorar los espacios públicos y garantizar la seguridad ciudadana en el ámbito de su jurisdicción.

Por su parte, el Plan Estratégico para la Recuperación del Centro Histórico de Lima prevé acciones para el período 2006-2035 ([www.munlima.org.pe](http://www.munlima.org.pe)). Dicho Plan se basa en tres soportes considerados imprescindibles para que este proceso sea sustentable:



Figura 6: Calle del Centro Histórico, Lima.

- Normativa unificada.
- Un órgano municipal de gestión capaz de instrumentar mecanismos facilitadores de la inversión privada con participación directa o asociada en la recuperación inmobiliaria.
- Un fondo de financiamiento para asegurar las intervenciones prioritarias en los espacios públicos y en las áreas degradadas del centro histórico.

Además, la parte programática determina tres niveles de intervención:

- Renovación urbana y recuperación de los espacios públicos.
- Modernización de la infraestructura urbana.
- Seguridad ciudadana.

Más allá de la recuperación de los inmuebles monumentales, el Plan Estratégico incluye la eliminación de tugurios y la construcción de nuevas viviendas para las familias que los ocupaban. Dichas viviendas fueron desmontadas, desarrollándose programas de mejoramiento de suelos e investigación arqueológica, que por primera vez muestran evidencias de las ocupaciones urbanas entre los siglos XVI y XIX. Se halló un elevado índice de deterioro y posibilidades de colapso de es-

tructuras. Esta población vive en extrema pobreza y es marginal al sistema financiero tradicional, por lo que el programa se apoya en el Fondo Municipal de Renovación Urbana.

El Plan prevé la capacitación de la población residente, de modo que participe en las tareas de demolición de tugurios, construcción de nuevas edificaciones y restauración de la zona monumental. Una de las zonas prioritarias de trabajo se sitúa en las inmediaciones del convento de San Francisco (declarado Patrimonio de la Humanidad y luego englobado en la posterior declaratoria del centro histórico de Lima). Incluye al menos cinco inmuebles de gran valor en estado ruinoso, con un alto grado de conflicto social y permanente confrontación entre propietarios y ocupantes precarios.

Para la construcción de nuevas viviendas se han utilizado las áreas no intangibles del centro monumental, respetando dicho contexto. Se trata de "viviendas productivas" de alrededor de 100 m<sup>2</sup>, que cuentan con áreas destinadas al desarrollo de actividades económicas vinculadas al turismo (gastronomía tradicional, talleres artesanales, comercialización de recuerdos y artículos religiosos, etc.). Como etapa de transición, se montaron fuera de la zona y en terrenos municipales,

alojamientos temporales con servicios comunes.

Como incentivo para la conservación privada, se instrumentó un sistema por el que los propietarios de la llamada Microzona de Tratamiento pueden canjear su deuda en materia de impuestos y tasas invirtiendo en la recuperación del inmueble de su propiedad (por cada sol de inversión, es un sol de deuda cancelada).

La inversión prevista para la destugurización y modernización de las redes de servicio en el Centro Histórico asciende a aproximadamente 700 mil millones de dólares en treinta años. Ello representa alrededor del 70% de la inversión que se requiere para la recuperación integral del centro histórico. Desde el punto de vista Municipal, resulta prioritaria la transferencia desde el gobierno central al municipal del 10% del impuesto a la renta que se genera en Lima (unos 115.000 millones de dólares anuales). Estas transferencias son usualmente recibidas por ciudades de la región incluidas en la lista de Patrimonio Mundial, como es el caso de Quito.

## 5. REFLEXIONES FINALES

La ciudad es un producto cultural socialmente producido; el espacio construido es el resultado físico de este proceso productivo social. El propósito principal de la preservación es el mantenimiento y puesta en valor de patrones de referencia necesarios para la expresión y consolidación de la ciudadanía. Es a través de la perspectiva de la apropiación política del espacio por parte de los ciudadanos que la preservación puede contribuir a mejorar la calidad de vida.

La teoría y ejemplos desarrollados permiten enunciar una serie de recomendaciones que se estima contribuirían a un mayor éxito de las políticas de conservación, si se emprenden en forma conjunta acciones tendientes a la solución de las cuestiones sociales, económicas y físicas que toda intervención conlleva. Para estas recomendaciones se han tomado como base citas de especialistas y organismos internacionales las que, creemos, adquieren mayor relieve luego del análisis de ejemplos efectuado.

- Una de las características de los sitios históricos urbanos es la de tener funciones múltiples.

Su preservación no deber hacerse a expensas de una severa limitación de usos, aunque estos sean del tipo de los llamados culturales. Deben comprender los universos del trabajo y de la vida cotidiana, lo que se relaciona con las más auténticas expresiones de la heterogeneidad y pluralidad de la sociedad (ICOMOS, Comité Brasileiro, 1987).

- Teniendo en cuenta que la mayoría de las grandes ciudades de los países en desarrollo tiene déficit de viviendas, la función residencial debe ser prioritaria en el espacio construido. La permanencia de los residentes y de las actividades tradicionales, cuando no resultan incompatibles con el sitio, deben ser considerados como uno de los elementos clave en el proceso de preservación.

- Resulta esencial que el valor social de la propiedad urbana prevalezca sobre su valor de mercado.

- No resulta fácil el consenso entre la acción estatal y los propietarios privados. En efecto, lo que para los especialistas en conservación son ordenanzas mínimas que regulan los bienes patrimoniales, para los propietarios se trata de avances contra la propiedad privada que a veces son percibidos como limitantes de su valor económico. Cuando se produce una "alineación" de intereses entre distintos actores, existe mayor seguridad que las comunidades adopten decisiones de inversión en preservación con mayor consenso y conocimiento de sus implicancias (Rojas, 2002: 6).

- La preservación del patrimonio resulta más sostenible cuando: se involucran todos los actores sociales, lo que garantiza apoyo y consenso a las acciones que se implementen; los bienes patrimoniales se destinan a usos rentables o con probada demanda social, lo que aumenta la probabilidad de su preservación a largo plazo; se adopta un enfoque integral de preservación, que incluye tanto a los bienes como a sus entornos (Rojas, 2002:1).

- La conservación de ciudades históricas y otras áreas urbanas debe ser parte integral de políticas coherentes de desarrollo económico y social y de planeamiento urbano y regional en cada nivel (Carta de Washington, 1987).

## BIBLIOGRAFÍA

- CARSON, R., R. MITCHELL y M. CONAWAY, 2002: *Economic benefits to foreigners visiting Morocco from the rehabilitation of the Fes Medina*. En: **Valuing cultural heritage**. Ed. Por S. Navrud y R. Ready. Edward Elgar, UK.
- *Carta para la conservación de ciudades históricas y áreas urbanas (Carta de Washington)*, 1987.
- CERNEA, Michael, 2001: *At the cutting edge: cultural patrimony protection through development projects*. En: **Historic cities and sacred cities**. Editado por I. Serageldin, E. Schuger y J Martin-Brown. The World Bank, Washington.
- DEMERS, M. et J. L. ROBILLARD, 1986: *Le Vieux Port de Montréal, une décennie de réflexion sur sa vocation 1975 - 1985*. ARQ/ Architecture Québec: 16.
- HARDOY, Jorge y C. ARANOVICH, 1983: *Escalas y funciones urbanas de la América española hacia 1600. Un ensayo metodológico*. En: **Estudios sobre la ciudad iberoamericana**, coordinados por Francisco de Solano. Consejo Superior de Investigaciones Científicas. Instituto Gonzalo Fernández de Oviedo, Madrid. (Las Figuras 4 y 5 han sido extraídas de esta fuente).
- ICOMOS, Comité Brasileiro, 1987: *Primer Seminario Brasileiro acerca de la Preservación y Revitalización de Centros Históricos*. Itapaiva, Brasil.
- ICOMOS, grupo de trabajo para países iberoamericanos, mayo/julio 2007 - *Foro sobre ciudades históricas y paisaje histórico urbano*.
- MARSAN, Jean-Claude, 1991: *L'aménagement du Vieux-Port de Montréal. Les avatars de l'urbanisme promoteur*. En: **L'aménagement urbain, promesses et défis**. Sous la Direction de A. Germain. Institut Québécois de Recherche sur la Culture, Canada.
- POLÈSE, Mario, 2005: *Économie urbaine et régionale. Logique spatiale des mutations économiques*. Ed. Economica, Paris.
- PONTING, Clive, 1991: *A green history of the world*. Penguin Books, USA.
- UNESCO, Conferencia General, 1976. *Recomendación de Nairobi*.
- ROJAS, Eduardo, 2002. *La preservación del patrimonio histórico urbano en América Latina y el Caribe. Una tarea de todos los actores sociales*. Banco Interamericano de Desarrollo, Washington DC.
- ROJAS, Eduardo, 1999: *Old cities, new assets. Preserving Latin America's Urban heritage*. Inter- American Development Bank, Washington.
- SERAGELDIN, Mona, 2001: *Preserving a historic city: economic and social transformations of Fez*. En: **Historic cities and sacred cities**. Editado por I. Serageldin, E. Schuger y J Martin-Brown. The World Bank, Washington.

## Sitios Web consultados

- Instituto Nacional de Cultura, Perú - [www.inc.perucultural.org.pe](http://www.inc.perucultural.org.pe)
- International Council for Monuments and Sites - [www.icomos.org](http://www.icomos.org)
- Municipalidad de Lima, Perú - [www.munlima.gov.pe](http://www.munlima.gov.pe)
- Portphillip, Victoria, Australia - [www.portphillip.vic.gov.au](http://www.portphillip.vic.gov.au)