

# Seminario sobre rehabilitación de vivienda en zonas históricas urbanas.

## Conclusiones y recomendaciones

Los participantes en el Seminario sobre Rehabilitación de Vivienda en Zonas Históricas Urbanas, reunidos en las ciudades de México y La Habana durante los días 11 al 29 de mayo de 1987,

### TOMANDO COMO BASE

La importancia económica de la infraestructura existente en las zonas históricas de las ciudades latinoamericanas, construidas con el esfuerzo de varias generaciones;

La significativa relación existente entre los habitantes tradicionales y el medio físico de las zonas históricas urbanas así como las adecuadas relaciones espaciales, urbanas y ambientales que distinguen a estas zonas y su valor estético, histórico, arquitectónico, social y documental;

Los criterios sobre conservación y restauración consignados en la *Carta de Venecia* de 1964 y en las recomendaciones de diversos organismos internacionales como UNESCO, ICOMOS, PNUD y HABITAT, así como las experiencias positivas logradas en el actual proceso de rehabilitación en sectores históricos de México, D.F., a partir del terremoto de 1985 y los resultados encomiables logrados en el mejoramiento de La Habana Vieja, gracias a los esfuerzos colectivos que se hallan en proceso;

Los estudios e informes aportados por los participantes, las discusiones, análisis y visitas de estudio realizadas durante el seminario así como los documentos y estudios elaborados por las administraciones locales y las instituciones nacionales de cada uno de los países representados;

### ELABORARON EL SIGUIENTE DOCUMENTO

#### A. Análisis y diagnóstico general

1. La problemática general de la vivienda en América Latina es de enorme magnitud por los altos índices de crecimiento de la población, la migración

campo-ciudad, el déficit cualitativo y cuantitativo de unidades habitacionales, la carencia de recursos disponibles y la velocidad creciente de la demanda de viviendas.

Esta problemática se acentúa por la diversidad de enfoques y la discontinuidad, la falta de coherencia o la ausencia de políticas en diversos países de la región.

Es hora de reconocer nuevas líneas de solución y revalorizar las acciones que llevan a la recuperación del patrimonio habitacional existente, principalmente en las zonas históricas de nuestras ciudades; de lo contrario se provocaría una tragedia altamente significativa en términos sociales, culturales y económicos en el marco global del desarrollo urbano.

2. Nuestras zonas urbanas históricas presentan rasgos comunes, más allá de sus orígenes, formas de planificación y procesos de desarrollo frecuentemente semejantes a pesar de cinco siglos de realidades diversas, producto de la diferente incidencia de factores geográficos, socio-económicos, políticos, culturales e incluso coyunturales.

Además de los rasgos comunes se aprecian también problemáticas distintas, tomando en cuenta las diferentes escalas urbanas que varían desde capitales virreinales, hoy metrópolis de población millonaria con importante patrimonio del siglo XVI al XX, hasta pequeños poblados hoy casi abandonados por procesos migratorios y cuyo patrimonio consiste muchas veces en una peculiar y valiosa simbiosis de arquitectura popular y medio natural.

3. Los diferentes gobiernos así como los organismos internacionales especializados han impulsado hasta ahora la construcción de viviendas nuevas en nuevas urbanizaciones, dedicando atención y recursos humanos, financieros y materiales en proporciones mínimas a las viviendas en zonas históricas urbanas. Se ha llegado a emprender acciones de importancia sólo ante la eventualidad de grandes catástrofes naturales y, sin embargo, la situación de emergencia y de

urgencia es permanente en muchas zonas urbanas históricas.

Por otra parte se advierte que en la formación universitaria establecida en diversos campos profesionales como el derecho, la sociología, la economía, la administración, la ingeniería e incluso el urbanismo, la arquitectura y la restauración de monumentos, no se aborda la problemática de la vivienda en zonas urbanas históricas.

4. De la confrontación de experiencias entre los países participantes en el Seminario se verifica que el estudio de la problemática de la vivienda en zonas urbanas históricas es relativamente nuevo en América Latina, ya que sólo se cuenta con estudios teóricos y académicos aislados, iniciativas de expertos y alguna respuesta incipiente en los organismos nacionales.

Diferentes son los casos de México y Cuba. En el primero de estos países, el sismo de 1985 hizo necesaria la participación de especialistas en conservación del patrimonio en la tarea de rehabilitar más de cien inmuebles destinados a vivienda.

En el caso de Cuba existe un plan de rehabilitación de vivienda, incluido el programa de preservación de La Habana Vieja, y ya se han concretado varios casos de rehabilitación de edificios de valor patrimonial destinados a vivienda multifamiliar.

A pesar de estas dos valiosas experiencias tanto desde el punto de vista del enfoque, como de la metodología y resultados, el panorama global latinoamericano es de grave emergencia, y exige políticas, estrategias, acciones e intervenciones concretas además de dedicación, convencimiento y esfuerzo sostenido.

#### B. Características de la rehabilitación de viviendas en zonas históricas urbanas

1. Las zonas urbanas históricas están constituidas no sólo por los centros históricos monumentales, sino también por barrios y asentamientos urbanos menores y por pequeños pueblos en áreas



Plaza Vieja, La Habana

rurales en los que el patrimonio edificado está constituido por arquitectura popular armoniosamente integrada con la vida de sus pobladores y con su marco natural. Se manifiesta en estas estructuras, con alto porcentaje de edificaciones dedicadas a viviendas, una identidad madurada por varias generaciones de usuarios y constructores que han asimilado distintos lenguajes y técnicas, integrándolos a sus usos y tradiciones, adaptándolos al medio ambiente.

2. La rehabilitación de viviendas en zonas urbanas históricas es la solución habitacional integral para las necesidades de los grupos humanos y la preservación del valor de identidad cultural que posee el patrimonio construido. Esta forma de restauración constituye una manera de resolver un problema económico y social, además de ser una aportación valiosa para la conservación de los diversos contextos culturales y ambientales.

3. La rehabilitación de vivienda en zonas urbanas históricas se dirige, esencialmente, a los usuarios y a su habitat, por lo que se considera de primordial interés la permanencia de los usuarios originales en las viviendas rehabilitadas. Esta permanencia, además de corresponder a un elemental derecho de arraigo, es un elemento básico para la mejor preservación del patrimonio, dada la valoración que el mismo usuario hace de su propio habitat.

4. Una mentalidad consumista prevalece aún en los criterios con los que se juzga el patrimonio construido, ya que ciertas normas comunes en muchos países declaran obsoletos y sin valor econó-

mico a edificios que cuentan varias décadas de haber sido construidos.

Sin embargo, innumerables edificios con siglos de antigüedad, no solamente están respondiendo adecuadamente a nuevos requerimientos sino que son preferidos frente a construcciones más modernas, entre otros motivos, porque su expectativa de vida futura es más larga que la de muchas construcciones recientes. En muchas ocasiones éstas han sido diseñadas y construidas dentro de esos mismos criterios consumistas de obsolescencia mientras que las obras construidas hasta alrededor de la tercera década de este siglo fueron concebidas y levantadas para perdurar y lo han logrado.

La reducción de la calidad en numerosas construcciones recientes para vivienda, hace necesario aplicar políticas de recuperación y rehabilitación de la vivienda existente con un sentido de economía basado en la capacidad instalada y en el efecto multiplicador que las intervenciones oportunas representarán para prolongar la vida útil de edificios históricos dedicados a vivienda.

5. El conjunto de actividades dirigidas a la rehabilitación integral requerirá tanto de la aplicación de los oficios y formas constructivas tradicionales, como de la inserción de técnicas y manifestaciones contemporáneas, incluyendo a las nuevas edificaciones en predios vacíos.

El diseño contemporáneo deberá constituir en tales casos, un medio para la preservación material y espiritual de estas zonas, y no devenir en un fin en sí mismo.

La presencia de edificios contemporáneos completará el patrimonio construido siempre y cuando su concepción y diseño partan de una actitud de integración armónica y de preservación de la identidad heredada y no de un enfoque de ruptura que anteponga la obra individual.

6. Las zonas históricas urbanas constituyen estructuras, en las que además de sus valores simbólicos se da, con mayor fuerza y arraigo la multiplicidad de funciones y actividades, entre las que la vivienda constituye el elemento que les confiere cohesión y vitalidad que se va incrementando con el paso del tiempo y debe considerarse como un benefactor social semejante a la educación y la salud de la población.

7. Los beneficios económicos directos de la rehabilitación de vivienda en zonas históricas se pueden clasificar en beneficios fácilmente cuantificables, y los que son difíciles o imposibles de cuantificar y sumar aritméticamente. En el primer caso generalmente sólo se considera el costo de la obra nueva.

Si la obra se lleva a cabo en un predio ocupado, no siempre se considera el costo de preparación del lote, que incluye costos de demolición y traslado de desechos. Si la construcción se realiza en tierra no urbanizada los costos de infraestructura física, de aprovisionamiento, equipamiento y servicios sociales generalmente no son computados en el costo de la vivienda. Esta omisión hace la comparación de costos falsa puesto que usualmente estos costos son mínimos en el caso de rehabilitación de viviendas existentes.

Además de los costos de construcción de la vivienda, la infraestructura y los servicios conexos, no se suelen considerar otros factores económicos que deberán ser subvencionados por los usuarios de la vivienda o la sociedad, como por ejemplo los incrementos en costos de transporte y comunicaciones en general. En la comparación de costos entre obras nuevas y de rehabilitación tampoco se considera la expectativa de vida útil de la estructura. Edificios con cien o más años de uso, son de tal calidad que tendrán, una vez rehabilitados, muchos más años de vida útil. En general la construcción contemporánea no compara la longevidad; por ello, aunque el periodo de amortización de costo sea el mismo —dictado por instituciones hipotecarias—, el periodo efectivo de amortización es muy diferente entre los dos tipos de construcción. También se debe considerar el costo de mantenimiento,

por ser un costo real que puede incrementar el costo total de la edificación considerablemente durante el periodo de uso de la misma.

Entre los aspectos no cuantificables, pero que inciden en lo económico, se debe considerar la conservación del patrimonio cultural —un tesoro imposible de valorar— así como el de eficiencia de la "máquina urbana". Zonas ya integradas al tejido urbano son partes funcionales del área urbana con vínculos ya establecidos entre usos y funciones. Estos vínculos se han venido calibrando a través de los años y los costos en eficiencia ya han sido amortizados; el introducir grandes cambios en el tejido urbano representa nuevos costos en eficiencia a la sociedad que tendrán que ser amortizados en años venideros. Se manifiesta así la necesidad de que los análisis económicos de costo-beneficio sobre rehabilitación o nueva construcción, sean más completos para que la comparación de costos sea más real y más completa, lo cual permitirá abogar por la rehabilitación en lugar de la demolición, el abandono y la construcción de vivienda nueva en la mayoría de los casos.

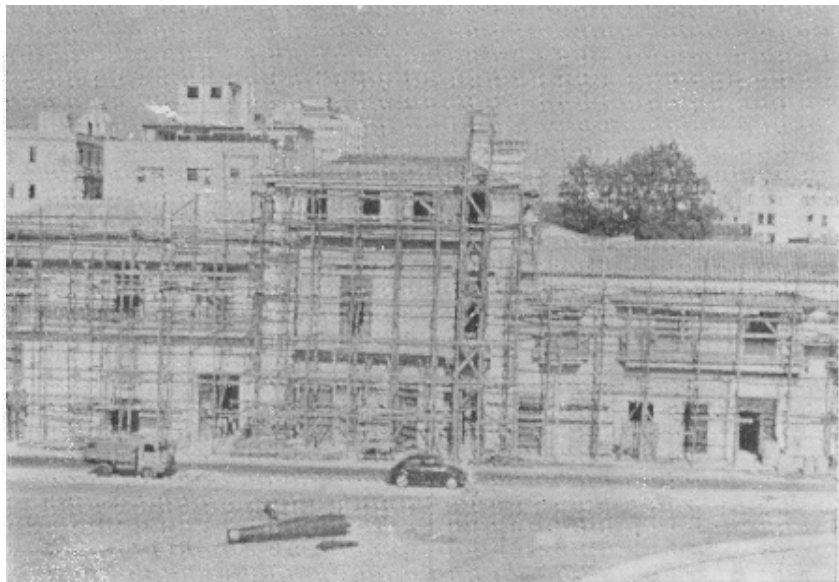
Con base en lo anterior y después de analizar los casos de estudio en los distintos países latinoamericanos y particularmente en México y Cuba, los participantes propusieron las siguientes:

## RECOMENDACIONES

### I. ORGANISMOS PARTICIPANTES

Considerando la complejidad de las intervenciones en rehabilitación de vivienda en zonas urbanas históricas, se recomienda evitar la polarización de las vías de solución, ya que se requiere la integración de modos y sistemas complementarios en la producción y la rehabilitación de vivienda que necesariamente deberán fundamentarse en la coordinación de las competencias sectoriales entre los diferentes agentes municipales, ministeriales e internacionales sin olvidar la participación concertada de los directos protagonistas: los propios habitantes de las zonas de rehabilitación.

Se debe confiar en que los organismos e instituciones responsables de los programas y la producción de soluciones de vivienda y de desarrollo urbano, se basen en el manejo eficiente de estrategias y mecanismos de rehabilitación de vivienda, por el potencial que representa en términos de su contenido socio-urbano, cultural, económico y de impacto



*Calle Tacón, La Habana*

político, incorporando esta labor en el marco general de la planeación física, regional y urbana de los asentamientos humanos.

### II. REHABILITACION DE VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Considerando que los centros urbanos concentran en general múltiples funciones y cuentan con edificios y servicios que propician actividades complementarias a las específicas de la vivienda, se requiere que la rehabilitación de viviendas se acompañe por la de edificios y espacios urbanos de valor patrimonial que proporcionen el equipamiento necesario.

Por otra parte, se reconoce la importancia de rehabilitar simultáneamente con la vivienda, talleres, comercios y demás locales compatibles con las estructuras históricas donde la población residente desarrolla actividades y genera fuentes de empleo para la vitalidad de las zonas urbanas.

### III. ASIGNACION DE PRESUPUESTOS

Es necesario lograr que se destine una parte mayor de los presupuestos dedicados a vivienda tanto a nivel internacional como nacional, regional y local, para acciones de rehabilitación.

Se deben impulsar, sin esperar situaciones críticas debidas a catástrofes naturales, acciones y realizaciones concretas en sectores específicos de las zonas urbanas históricas que serán de gran importancia para demostrar los beneficios de tales acciones.

### IV. FORMACION DE PERSONAL

Aunque se advierte un creciente interés hacia el tema de la conservación de sitios y monumentos, deben ampliarse las posibilidades de acción, a través de la formación profesional, incluyendo la conservación y rehabilitación del patrimonio construido, como temas en los programas de estudio de grado, especialización y posgrado en diversas carreras profesionales.

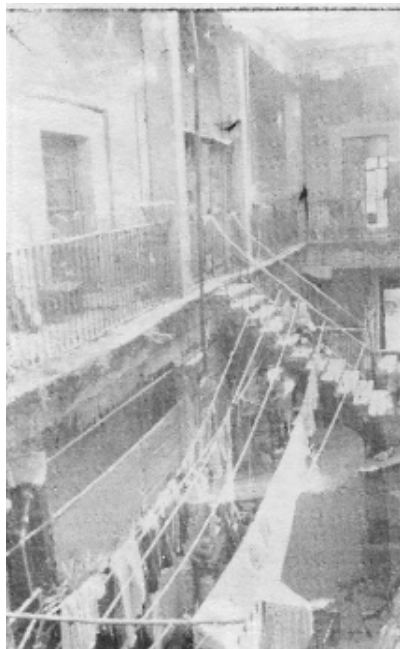
La solidaridad y participación activa de estudiantes y profesores a través de proyectos y trabajos prácticos ha mostrado ya la amplitud y calidad del aprendizaje posible en este campo y los beneficios de proyectos y obras ya realizadas.

### V. DIFUSION DE LA INFORMACION

Tomando en cuenta la escasez de documentación y de publicaciones sobre las experiencias ya realizadas en materia de rehabilitación de viviendas, especialmente en los aspectos que demuestran los beneficios de esta alternativa, frente a la construcción de vivienda nueva en áreas periféricas o de nuevo desarrollo urbano, es esencial que se difundan documentos y bibliografías, así como la evaluación y cuantificación de los resultados y las experiencias realizadas en este campo.

### VI. ASPECTOS LEGALES

En el ámbito legal no deben perderse las oportunidades que se presentan en muchos de nuestros países cuando se



*Pensador Mexicano Núm. 15, D.F.*

reforman textos legales y reglamentos de orden general o particular, dentro de los cuales es necesario incluir normas y principios, relacionados con la conservación del patrimonio construido en general y con la rehabilitación de vivienda en particular, ya que los reglamentos de construcción generalmente no toman en cuenta la realidad física y constructiva de las edificaciones y estructuras urbanas históricas.

El financiamiento, las modalidades de propiedad inmobiliaria y la participación de usuarios y vecinos presentan



importantes posibilidades de establecer nuevas bases legales más acordes con la realidad socio-económica y tecnológica de nuestros países y sus zonas urbanas históricas.

## VII. ORGANISMOS INTERNACIONALES

En relación con los organismos internacionales especializados se recomienda que:

a) Difundan ante los Organismos Nacionales de Vivienda y de Cultura, Universidades, Facultades, Escuelas, Colegios y Sociedades de Arquitectos e Ingenieros las conclusiones y experiencias ya realizadas en este campo.

b) Apoyen proyectos concretos de rehabilitación de viviendas en América Latina que tengan el mayor efecto multiplicador posible por su planteamiento, enfoque, metodología y resultados previsibles.

c) Constituyan o apoyen la constitución de un ente coordinador y difusor de la documentación y bibliografía producida en América Latina sobre historia urbana, historia de las tipologías constructivas y urbanas, conservación del patrimonio arquitectónico y urbano y rehabilitación de vivienda en zonas urbanas históricas.

Finalmente, los participantes en el Seminario sobre Rehabilitación de Vivienda en Zonas Históricas Urbanas, organizado por el Centro de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (CNUAH-Habitat) el Instituto Nacional de Antropología e Historia, de México (INAH) y el Centro Nacional de Conservación, Restauración y Museografía de Cuba (CENCREM)

## ACORDARON

1. Comprometer su acción para promover reuniones y seminarios semejantes al realizado en México y Cuba, con participación de funcionarios, docentes, investigadores, estudiantes y profesionales en general, en cada de uno de sus países.



*México, D.F.*

2. Felicitar a los habitantes, a los Organismos locales, y a todos los participantes directos e indirectos en las acciones de recuperación de las viviendas de esas ciudades, y de cuyo ejemplo se derivarán acciones positivas para la mejor conservación de las Zonas Históricas de todas las ciudades de América.



*México, D.F.*

3. Dejar constancia de su agradecimiento a los organizadores del evento, a las Instituciones que lo hicieron posible, y al personal de apoyo, por sus esfuerzos dirigidos a facilitar en todo momento el adecuado desarrollo de sus trabajos y agradecen todas las atenciones que les han sido dispensadas.