

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA
FACULTAD DE ARQUITECTURA, URBANISMO Y ARTES
SECCION DE POSGRADO Y SEGUNDA ESPECIALIZACIÓN



“ESTRATEGIAS PARA LA PARTICIPACIÓN SOCIAL
Y PRODUCTIVA EN RENOVACIÓN URBANA DE
CENTROS HISTÓRICOS”

TESIS

PARA OPTAR EL GRADO DE MAESTRO EN ARQUITECTURA CON
MENCIÓN EN RENOVACIÓN URBANA

AUTORA:

ARQ. WENDY SUSAN LAGOS CABRERA

ASESORA:

DOCTORA MAGISTER ARQ. MARTA VILELA MALPARTIDA

LIMA - PERU

2012

Dedico esta tesis a toda mi familia, en especial a mis padres, a quienes amo y siempre me han apoyado incondicionalmente.

A mis amigos y colegas por su importante impulso y motivación.

A la Dra. Mag. Arq. Marta Vilela Malpartida, por su valiosa asesoría y todo el respaldo brindado en el desarrollo y difusión de la investigación.

A la Dra. Mag. Arq. Rossana Forray por su significativo aporte en la crítica a la presente tesis.

A todas las familias participantes del Primer Programa Municipal de Renovación Urbana de la Mz. 05076 - Conjunto Habitacional La Muralla, porque ellos me enseñaron una importante lección de vida, que me permitió un gran crecimiento a nivel personal y profesional. Al Comité de Gestión de la Mz. 05076, en especial a la Sra. Patricia Santander, porque sin su apoyo y tesón esta importante experiencia no se hubiese concretado. Gracias por haberme permitido, de la mano con ustedes, ser parte de la renovación de su hábitat.

INDICE DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	Pág. 8 - 13
CAPITULO I : PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO.....	Pág. 14 - 27
1.1 Tema	
1.1.1. Planteamiento del problema	14 - 15
1.1.2. Formulación del problema	16
1.1.3. Variables del problema	16
1.1.4. Justificación	16 - 17
1.2. Objetivos	
1.2.1. Objetivo General	17
1.2.2. Objetivos Específicos	18
1.3. Hipótesis de la investigación	18
1.4. Variables de estudio	
1.4.1 Variables de la hipótesis	18 - 19
1.4.2 Indicadores	19 - 20
1.5. Alcances y limitaciones	20 - 21
1.6. Metodología	
1.6.1. Tipo de investigación	22
1.6.2. Diseño de investigación	22 - 24
1.6.3. Secuencia de pasos a seguir en la investigación	24 - 25
1.6.4. Área de estudio	25 - 26
1.6.5. Técnicas y/o procedimientos de recolección de datos..	27
1.6.6. Procesamiento de la información	27
1.6.7. Análisis de la información	27 - 28
CAPITULO II : MARCO REFERENCIAL	Pág. 29 - 35
2.1. Antecedentes	
2.1.1. De la Participación Social y Productiva	29 - 35
CAPITULO III : MARCO TEÓRICO	Pág. 36 - 134
3.1. La Exclusión Social	36 - 61
3.2. Participación Social	62 - 83

3.3. Renovación Urbana en Centros Históricos	83 - 133
3.3.1. Los Centros Históricos	83 - 90
A. Antecedentes	83 - 84
B. Conceptualización	84 - 86
C. Límites de los Centro Históricos	87
D. Importancia de los Centros Históricos	87 - 88
E. Elementos a preservar en los Centros Históricos	88 - 89
F. Problemática de Centros Históricos de América Latina....	90
3.3.2. Renovación Urbana	91 - 129
A. El pensamiento de la Renovación Urbana en el mundo y en el tiempo ...	91 - 104
B. El pensamiento de la Renovación Urbana en el Perú	104 - 107
C. La Renovación Urbana. Una aproximación conceptual	107 - 112
D. Tipologías de intervención en materia de Renovación Urbana	113 - 117
E. Objetivos de la Renovación Urbana	117 - 119
F. Componentes de la Renovación Urbana	119 - 121
G. Premisas básicas de intervención en Renovación Urbana	121 - 124
H. Actores del proceso de Renovación Urbana	124 - 128
I. La Renovación Urbana. El concepto actual	128 - 129
3.3.3. Renovación Urbana sostenible en Centros Históricos	129 - 134

CAPITULO IV : EXPERIENCIAS EN LIMA Pág. 134 – 290

4.1. Renovación Urbana en el Centro Histórico de Lima Pág. 135 - 290

4.1.1. Antecedentes históricos	135 - 136
A. Renovación urbana de espacios públicos	136 - 138
B. Proyectos de vivienda	138 - 143
4.1.2. Programa Municipal de Renovación Urbana de la Mz. 05076 – Conjunto Habitacional La Muralla (2003-2008)	144
A. Marco Referencial	144 - 145
B. Historia del sitio	145 - 147

C.	Relevancia del sitio	147 - 148
D.	Marco Institucional	148 - 151
E.	Marco Legal	151 - 158
F.	Estado del sitio antes de la intervención	159 - 162
G.	Objetivos y estrategias	163 - 164
H.	Acciones del gobierno local	164
I.	Descripción del Programa Municipal de Renovación Urbana de la Manzana 05076	165
J.	Saneamiento físico legal de los inmuebles conformantes de la Manzana 05076	165 - 175
K.	Etapas del proceso	176 - 193
L.	Programa de revalorización socio-económica....	193 - 197
M.	Financiamiento	198 - 200
N.	Rol del fondo rotatorio - FOMUR	200 - 208
O.	Rentabilidad del programa	208 - 221
P.	Validación de objetivos de la R.U en el programa.	221 - 230
Q.	Dificultades y deficiencias del programa de Renovación Urbana de la Manzana 05076	231 - 249
R.	Beneficios del Programa de R. Urbana	249 - 251
S.	Mecanismos implementados para la sostenibilidad de la práctica	251 - 254
T.	Logros alcanzados	255 - 257
U.	Evaluación Ex - post del programa.....	258 - 290

CAPITULO V : EXPERIENCIAS INTERNACIONALES Pág. 291 - 405

5.1. Experiencias de Renovación Urbana internacionales en áreas centrales y centros históricos

5.1.1. Antecedentes 291

5.1.2. Renovación Urbana del Centro Histórico de la Habana Pág. 292 - 343

A. Antecedentes Históricos 292 - 297

B. Marco Institucional 297 - 298

C. Marco Legal 298 - 303

D. Evolución del Centro Histórico de La Habana 303 - 312

E. Problemática del Centro Histórico de La Habana 312 - 315

F. Modelo de Gestión de la Rehabilitación del C. H. de La Habana 316 - 324

G. Programa de desarrollo socio-cultural 325 - 333

H. Programa de Desarrollo socioeconómico local	334 - 340
I. Estrategias en Participación social y productiva	341 - 343

5.1.3. Renovación Urbana del Centro Histórico de Quito Pág. 344 – 405

A. Antecedentes históricos	344 - 350
B. Marco Legal	351 - 357
C. Marco Institucional	358 - 363
D. Evolución del Centro Histórico de Quito	363 - 369
E. Problemática del Centro Histórico de Quito	370 - 372
F. Proyecto de Rehabilitación del C. H. de Quito	373 - 386
G. Proyecto de Desarrollo Social del C. H. de Quito	387 - 388
H. Proyecto de Sostenibilidad Social	388 - 401
I. Estrategias en participación social y productiva	401 - 405

CAPITULO VI: ANÁLISIS COMPARATIVO DE LAS EXPERIENCIAS ... Pág. 406 – 435

6.1. Análisis de las variables de estudio según casuística revisada.	
6.1.1. Variables de estudio a considerar	406 - 408
6.1.2. Cuadros comparativos	409 - 424
6.2. Análisis de los resultados	
6.2.1. Validación de la hipótesis	425 - 435
A. Hipótesis de la investigación	425
B. Resultados	425 - 435

CAPITULO VII : FORMULACION DE LINEAMIENTOS ESTRATEGICOS..... Pág. 436

CAPITULO VIII : CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES Pág. 437 - 452

8.1. Conclusiones	437 - 445
8.2. Recomendaciones generales	445 - 448
8.3. Recomendaciones para el caso del C.H. de Lima	448 - 452

BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES.....Pág. 453 - 466

ANEXOSPág. 467

INDICE DE CUADROS

Cuadro N° 01 : Problemática urbano – arquitectónica de las experiencias revisadas

Cuadro N° 02 : Modelo de Gestión / Marco Legal / Marco Institucional de las experiencias revisadas

Cuadro N° 03 : Estrategias en participación social y productiva de las experiencias revisadas

Cuadro N° 04 : Estrategias en participación social y productiva. Estrategias comunes y específicas de las experiencias revisadas

Cuadro N° 05 : Indicadores en participación social y productividad de las experiencias revisadas

Cuadro N° 05 - A : Indicadores en participación social

Caso de Lima: Programa de Renovación Urbana de la Mz. 05076 –
Conjunto Habitacional La Muralla.

Cuadro N° 05 - B : Indicadores de productividad

Caso de Lima: Programa de Renovación Urbana de la Mz. 05076 –
Conjunto Habitacional La Muralla.

Cuadro N° 06 : Estrategias para la participación social y productiva en Renovación Urbana de Centros Históricos.

Cuadro N° 07 : Línea de Tiempo - Programa de Renovación Urbana de la Mz. 05076 –
Conjunto Habitacional La Muralla.

INTRODUCCIÓN

La presente investigación tiene por finalidad la formulación de lineamientos estratégicos en materia de participación social y productiva en programas de renovación urbana de Centros Históricos, como parte de una política de sostenibilidad.

Este objetivo se concreta, a partir de la evaluación de las experiencias analizadas a nivel local (Conjunto Habitacional la Muralla – CH de Lima) e internacional (C.H. de La Habana y Quito), que posibilitarán determinar la medida en que la aplicación de estos lineamientos ha contribuido a la factibilidad económica de los proyectos de renovación urbana y el mejoramiento de la calidad de vida de la población del área sobre la que se interviene.

Para introducirnos en el tema, es importante reconocer la situación actual común de los centros históricos latinoamericanos.

Una de las consecuencias más relevantes del acelerado aumento de la población urbana ocurrida en las últimas décadas en América Latina, fue la gran expansión de la mancha urbana que, en la mayoría de los casos ha superado en proporción al mismo crecimiento demográfico. La gran disponibilidad de suelo con que cuentan, en términos generales, las ciudades del continente, ha favorecido un modelo de expansión horizontal sobre extensas superficies con repercusiones profundas en la estructura urbana y en las condiciones sociales, económicas y físicas de las áreas centrales.

Fueron principalmente los sectores de altos ingresos los que abandonaron los barrios centrales donde las residencias ya no correspondían ni a la estructura de las nuevas familias nucleares ni a los patrones de vida "modernos", para instalarse en las viviendas unifamiliares o en las propiedades horizontales en los nuevos sectores de la ciudad, provistos de toda la infraestructura y servicios modernos. Paralelamente, los edificios de las áreas centrales resultaron inadecuados para las transformaciones funcionales y tecnológicas que afectaron a una serie de actividades productivas, comerciales y de servicio.

El traslado de población desde las áreas centrales a los barrios residenciales de la periferia involucró también a las actividades económicas y comerciales, las cuales empezaron a trasladarse, acentuando el proceso de cambio de las áreas centrales. Los edificios de los centros de las ciudades se fueron transformando en viviendas para sectores sociales de ingresos más bajos y en lugares para actividades económicas menos dinámicas, determinando un creciente deterioro de los centros históricos y de las áreas centrales en general.

La falta de inversiones públicas y de mantenimiento por parte de los propietarios, aumentaron las carencias en las infraestructuras, las fallas en los servicios, el deterioro y abandono de los espacios colectivos y la degradación aún más fuerte de las viviendas. Con la disminución de los valores inmobiliarios se profundizó el proceso de desplazamiento de las clases de ingreso medio, el aumento de la pobreza, el hacinamiento y la inseguridad en las áreas centrales.

Por lo tanto, al progresivo deterioro económico y físico de sectores amplios de la ciudad, registrado en la mayoría de las ciudades de Latinoamérica -a pesar del tamaño, la localización o las características particulares- se añade un profundo cambio social. Las causas de este cambio han sido básicamente iguales en los distintos países: por un lado, un mercado de la vivienda orientado exclusivamente a los sectores sociales de mayores ingresos con la construcción de conjuntos habitacionales con equipamientos de altos niveles; por el otro, una producción de viviendas sociales absolutamente insuficiente con respecto a la demanda, localizada en áreas ya deficitarias en infraestructuras y servicios. Las alternativas para la población de bajos ingresos fueron los asentamientos ilegales en la periferia y en las áreas de riesgo ambiental, o la inserción residencial en las áreas centrales que cuentan con equipamiento y servicios mediante la subdivisión de los edificios residenciales y la densificación de los espacios disponibles, produciendo condiciones habitacionales con altos niveles de hacinamiento.

A inicios de los años setenta, el urbanismo y las políticas urbanas en América Latina entran en una nueva perspectiva, con un cambio de dirección, con lo cual se pasa de una visión orientada exclusivamente a la expansión periférica a una perspectiva de recuperación y renovación urbana de la ciudad existente.

La preocupación por asegurar el mantenimiento y la vitalidad de las ciudades ha llevado a que los países desarrollen y ejecuten programas y proyectos de intervención

que respeten los principios básicos formulados por las Naciones Unidas y los acuerdos internacionales respecto a asegurar la mejora de la calidad de vida de los asentamientos humanos y lograr la sostenibilidad de nuestras ciudades. En ese marco se ubica el avance de una nueva concepción de la planificación urbana con respecto a las áreas centrales, que incorpora de manera creciente, dentro de sus prioridades, las temáticas de la renovación urbana de los centros históricos.

“La sostenibilidad del medio ambiente mundial y de la vida humana no se alcanzará a menos que, los asentamientos humanos, tanto en las zonas urbanas como en las rurales, sean económicamente pujantes, socialmente dinámicos y ecológicamente sanos y se respete plenamente el derecho de la vivienda, patrimonio cultural, religioso, natural y su diversidad”.¹

El deterioro de las áreas centrales demanda la necesidad de acciones que apunten a la mejora del tejido urbano. Es imprescindible que la renovación urbana sea entendida como un proceso multidisciplinario, en el que no sólo se considere la rehabilitación física como el único objetivo perseguido. La renovación física representa un mecanismo útil, para introducir nuevas condiciones y poner en marcha un proceso de recuperación social, económica y ambiental, además del mejoramiento de las condiciones físico-espaciales.

La Renovación Urbana “sostenible” en los Centros Históricos implica la reestructuración de los espacios urbanos complementados con objetivos de integración social, de reequilibrio territorial, de cualificación de los recursos humanos y de empleo, de productividad del territorio, de articulación urbana, de mejoramiento de la calidad ambiental y de imagen cívica y física atractiva.

En el Perú y concretamente en Lima, el tema de la renovación urbana, entendida como un proceso orientado a revertir el deterioro urbano, empieza a considerarse dentro de las políticas urbanas a partir de los años setenta. Los primeros intentos por desarrollar programas con fines de renovación urbana en la ciudad lo constituyeron los proyectos: El Porvenir en La Victoria y Previ (PP-2) en Barranco. Donde, por primera vez, se reconoce de necesidad y utilidad pública las acciones encaminadas a la renovación y/o rehabilitación urbana con la finalidad de lograr el mejoramiento integral de áreas con signos de deterioro.

¹ PNUD. Hábitat II. Estambul 1996.

Luego de Previ y el Porvenir existió un vacío en lo referente a proyectos de renovación urbana hasta la década de los 80 cuando se lleva a cabo el proyecto de renovación en Prolongación Tacna, en el que se pone de manifiesto la preocupación no sólo por la rehabilitación física sino por la revalorización social del grupo humano comprometido.

Hasta este momento, el tema de la renovación urbana había sido abordado de manera aislada, es recién a finales de los años 80 y principios de los 90 que empieza un verdadero interés por la Renovación urbana en nuestra ciudad y concretamente por la R.U. de los Centros Históricos. Se evidencia la importancia de incorporar dentro de los planes urbanos y de desarrollo a la renovación urbana como la principal herramienta para garantizar el futuro de nuestras ciudades.

En el año 1991, se da el D.L. 696 Ley de Promoción a la Inversión Privada en Acciones de Renovación Urbana, y en el año 1995 su Reglamento N°11-95-MTC, donde se reconoce a la Renovación Urbana como un proceso permanente y coordinado de acciones preventivas y correctivas del deterioro físico y socioeconómico de las áreas urbanas.

En los últimos 15 años, a través de 2 gestiones diferentes, la Municipalidad Metropolitana de Lima como parte de sus políticas de desarrollo, ha incorporado dentro de su plan de acción y normatividad urbana, la necesidad de aplicar acciones en materia de Renovación Urbana. Los 2 últimos gobiernos de turno (Alberto Andrade y Luis Castañeda), llevaron a cabo una serie de proyectos de intervención sobre espacios públicos así como la gestión de proyectos de vivienda y recuperación de inmuebles monumentales con fines de renovación urbana en áreas decadentes del Centro Histórico de Lima; donde se ha puesto de manifiesto la necesidad de abordar el problema de deterioro urbano a través de mecanismos físicos, socioeconómicos, legales, ambientales y sobre todo un trabajo coordinado de gestión local para llevar adelante los proyectos en los cuales la participación social y la generación de actividades productivas se convierten en estrategias fundamentales para la viabilidad de los procesos.

Estas experiencias en el Centro Histórico de Lima nos hacen reflexionar sobre la necesidad de prestar atención a las áreas históricas existentes en nuestra ciudad y otras ciudades del país, gran parte de los cuales tienen el reconocimiento de centros históricos,

al albergar en su interior importantes testimonios históricos-culturales así como innumerables cualidades urbano-arquitectónicas. Estas áreas, al igual que en muchas ciudades latinoamericanas han afrontado y afrontan procesos de decadencia física, socio-económica, ambientales, etc. que sustentan la aplicación de programas de intervención con fines de renovación urbana.

La presente tesis se centrará en el desarrollo de la participación social y la incorporación de actividades productivas en los programas de Renovación Urbana de Centros Históricos como mecanismos presentes en los Objetivos de Desarrollo del Milenio.

El objetivo de la presente tesis es la formulación de lineamientos estratégicos eficaces que permitan la incorporación de la participación social y propuestas específicas de generación de actividades productivas en programas de renovación urbana en Centros Históricos como parte de una política de sostenibilidad, a partir de la evaluación de las experiencias desarrolladas a nivel local e internacional, con la finalidad de determinar la medida en que su aplicación contribuye a la factibilidad económica de los proyectos y el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

La presente investigación, plantea un análisis propositivo basado en la comparación de 3 experiencias de Renovación Urbana (2 internacionales y 01 local), de dimensiones diferentes: 02 experiencias de planes de gestión integral de renovación urbana de Centros Históricos (La Habana y Quito); y 01 proyecto de renovación urbana en el Centro Histórico de Lima (Renovación Urbana de la Mz. 05076 – Conjunto Habitacional La Muralla).

Si bien se trata de un comparativo de escalas diferentes, la investigación plantea a partir de la descripción del caso local de la R.U. de la Mz. 05076 (en la que la tesista participó directamente de la gestión y ejecución), conocer los soportes del proceso y la identificación de lineamientos empleados en la gestión del proyecto en materia de participación social y productiva, para después identificar puntos en común y divergencias con los casos de estudio internacionales y; a partir de ellos, en su calidad de planes de gestión integral de centros históricos, complementar los vacíos en los que el proyecto local pueda haber incurrido.

Finalmente, luego de realizarse la retroalimentación de las experiencias, derivar en la formulación de los lineamientos estratégicos que debe considerar un Plan de Renovación Urbana en los Centros Históricos en materia de participación social y productiva, realizándose recomendaciones puntuales para el caso de la gestión del Centro Histórico de Lima, como realidad local.

CAPITULO I : PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO

1.1 Tema

1.1.1. Planteamiento del problema

Uno de los grandes retos de las ciudades es poder dotar a su población de adecuadas condiciones de habitabilidad, pero el alcance de este objetivo se ve limitado debido a los elevados índices de pobreza existentes en la gran mayoría de realidades latinoamericanas.

El deterioro progresivo de muchas áreas de las ciudades denota la necesidad de intervenciones urgentes que vayan a favor de su recuperación. Es así que la renovación urbana se convierte en una alternativa a dicho problema, al constituir un proceso orientado mediante acciones preventivas y correctivas a recuperar las condiciones físicas, sociales y ambientales de las áreas deterioradas buscando como objetivo principal mejorar las condiciones de vida de la población.

En nuestra realidad, los intentos de intervención con fines de renovación urbana han sido escasos y no han tenido continuidad en el tiempo. Muchos proyectos han quedado en simples propuestas, debido principalmente al factor económico. Llevar adelante el financiamiento de los programas es un tema difícil de enfrentar en nuestro medio, sustentado fundamentalmente en los graves problemas por los que atraviesa nuestra economía y por los niveles de pobreza existentes.

Experiencias tanto de fuera como locales han demostrado que es posible llevar adelante estos programas como parte de una política de desarrollo sostenible, si se cuenta con la participación activa de la población involucrada y si se le brindan instrumentos que les permitan el poder generar recursos para asumir los costos de la renovación. Será necesario por consiguiente, la implementación de proyectos que ayuden a responder y superar la exclusión socioeconómica que implica la pobreza, estableciéndose estrategias que consideren la participación activa de la población (en tanto actores decisivos dentro de su propio desarrollo) como la mejor o única solución al problema de la exclusión. La participación es considerada más eficaz si se tiene acceso al empleo productivo y remunerativo con el cual hacer frente a los costos de la renovación.

Estas estrategias pretenden además mejorar las condiciones sociales y la calidad de vida de la población, formar recursos humanos y contribuir en muchos casos a la reactivación de la economía si es que se fomentan la creación y desarrollo de mercados potenciales o el fortalecimiento de economías de aglomeración que contribuyan a la sostenibilidad del medio donde se desarrollan.

La renovación urbana debe buscar optimizar el recurso humano en el barrio así como el espacio que habita, empleándolo para realizar actividades que generen ingresos, para lo cual debe considerarse aspectos importantes como la organización de la población, la capacitación para producir y administrar y; la posible creación de un fondo de crédito para impulsar el desarrollo de microempresas.

Se trata no sólo de crear mecanismos que dinamicen los recursos económicos sino también movilizar los recursos no convencionales que posee la población es decir: la solidaridad, participación, capacidad organizativa y creatividad.

En nuestra ciudad, se han desarrollado en forma experimental propuestas de generación de empleo como mecanismo de renovación urbana. Es el caso de las actividades que se fomentaban en los espacios públicos renovados del Centro Histórico con la creación del Festival del Sabor en la Plaza Italia, la Alameda Chabuca Granda y el Gran Parque de Lima que brindaron y siguen brindando en algunos casos empleo a la población del Centro Histórico de Lima, como iniciativa orientada a mejorar sus condiciones de ingreso, así como fomentar su capacidad de ahorro que en un futuro les permita hacer frente a procesos de renovación de sus viviendas.

Asimismo, se tiene la experiencia del Primer Programa Municipal de Renovación Urbana de la Mz. 05076 – Conjunto Habitacional La Muralla, que incorporó dentro de sus estrategias de gestión, la participación y la capacitación laboral de las familias beneficiarias en diferentes actividades productivas, con la finalidad de dotarlos de una herramienta de trabajo y con ello facilitar el acceso de las familias al crédito para el pago de su nueva vivienda y contribuir a mejorar su calidad de vida.

1.1.2. Formulación del Problema

La presente tesis plantea dar respuesta a una interrogante fundamental, tomando en consideración las experiencias de Renovación Urbana en Centros Históricos revisadas a nivel latinoamericano y en el ámbito local del Centro Histórico de Lima, a partir de los cuales interesa reconocer:

¿Qué lineamientos estratégicos pueden ser considerados eficaces para incorporar la participación de la población y propuestas específicas de generación de actividades productivas en los programas de Renovación Urbana en Centros Históricos, como parte de una política de desarrollo urbano sostenible, que posibilite su factibilidad económica y el mejoramiento de la calidad de vida de la población?

1.1.3. Variables del problema

1° variable: Lineamientos estratégicos eficaces para incorporar la participación social en los programas de renovación urbana en Centros Históricos.

2° variable: Lineamientos estratégicos eficaces para incorporar propuestas específicas de generación de actividades productivas en los programas de renovación urbana en Centros Históricos.

3° variable: Política de desarrollo urbano sostenible.

4° variable: Factibilidad económica de los procesos de renovación urbana

5° variable: El mejoramiento de la calidad de vida de la población.

1.1.4. Justificación

La problemática urbana que afrontan muchos centros históricos en realidades latinoamericanas, nos hace reflexionar sobre la necesidad de prestar atención a las áreas históricas existentes en nuestra ciudad y otras ciudades del país, algunas de las cuales tienen el reconocimiento de Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO, al albergar en su interior importantes testimonios históricos-culturales así como innumerables cualidades urbano-arquitectónicas.

Los serios procesos de decadencia física, socio-económica y ambiental de los centros históricos requieren de acciones que apunten a su conservación y recuperación.

Es imprescindible que la renovación urbana sea entendida como un proceso multidisciplinario, en el que no sólo se considere la rehabilitación física como el único objetivo perseguido. La renovación urbana representa un mecanismo útil, para introducir nuevas condiciones y poner en marcha un proceso de recuperación social, económica y ambiental, además del mejoramiento de las condiciones físico-espaciales.

La finalidad de asegurar la factibilidad económica de los procesos de renovación urbana emprendidos en los Centros Históricos así como la sostenibilidad en el tiempo de estas acciones, justifica la necesidad de incorporar estrategias que permitan incluir eficazmente la participación social de la población involucrada, así como la generación de actividades productivas con las que la población, no sólo pueda disponer de una fuente de trabajo sino cuente con herramientas para enfrentar los costos de la renovación y con ello elevar y mejorar su calidad de vida.

Las experiencias de renovación urbana en Centros Históricos locales y latinoamericanas han demostrado que **el fomento de la “participación social y productiva”** de la población, que haga viable económicamente los programas y conlleven a la sostenibilidad de las acciones y la mejora de las condiciones de vida, constituye un factor que debe considerarse como “prioritario” en las acciones de renovación urbana. Para ello es necesaria la formulación de estrategias que permitan su implementación eficaz en futuros casos de intervención en nuestros Centros Históricos, siendo éste el objetivo de la presente investigación.

1.2. Objetivos

1.2.1 Objetivo General:

Formular lineamientos estratégicos eficaces que permitan la incorporación de la participación social y propuestas específicas de generación de actividades productivas en programas de renovación urbana en Centros Históricos como parte de una política de sostenibilidad, a partir de la evaluación de las experiencias desarrolladas a nivel local e internacional, con la finalidad de determinar la medida en que su aplicación contribuye a la factibilidad económica de los proyectos y el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

1.2.2 Objetivos específicos:

- Evaluar experiencias de renovación urbana desarrolladas en centros históricos a nivel latinoamericano y local, donde se hayan incorporado exitosamente la participación social de la población y la generación de actividades productivas; y que puedan ser incorporadas eficazmente en futuros programas de renovación urbana en centros históricos de similares características.
- Determinar los objetivos socio-económicos de una política de desarrollo urbano sostenible en el campo de la renovación urbana en centros históricos.
- Analizar los niveles de correspondencia existentes entre la incorporación de la participación social y generación de actividades productivas en programas de renovación urbana con la factibilidad económica de los proyectos de intervención.
- Analizar la medida en que la generación de actividades productivas, como parte de los programas de renovación urbana, contribuye al mejoramiento de las condiciones de vida de la población.
- Determinar lineamientos estratégicos que pueden ser considerados más eficaces para poder incorporar la participación social y propuestas concretas de generación de actividades productivas en programas de renovación urbana en centros históricos.

1.3. Hipótesis de la investigación

La incorporación de la participación ciudadana y propuestas específicas de generación de actividades productivas en programas de renovación urbana en centros históricos, como parte de una política de desarrollo sostenible en las ciudades, posibilita la factibilidad económica de los procesos y contribuye al mejoramiento de la calidad de vida de la población involucrada.

1.4. Variables de estudio

1.4.1 Variables de la hipótesis

a) Variable independiente o implicada:

- La incorporación de la participación social
- La incorporación de programas específicos de generación de actividades productivas.

b) Objeto de la hipótesis:

Programas de renovación urbana en centros históricos

c) Variable marco o parámetros de la hipótesis

Política de desarrollo urbano sostenible

d) Variables dependientes o implicativas

- Factibilidad económica de los procesos
- Mejoramiento de la calidad de vida de la población

1.4.2 Indicadores

Los indicadores cuantitativos y cualitativos a considerarse en el análisis son los siguientes:

a) De la variable independiente o implicada:

a.1. La incorporación de la participación social

A nivel institucional:

- Incorporación de programas de inclusión social
- Respaldo a la organización social
- Niveles de responsabilidad social
- Respeto al derecho de residencia de la población local.
- Incorporación de grupos vulnerables en procesos de participación

A nivel de los actores en conjunto:

- Interés por participación de procesos de recuperación del entorno urbano
- Interés por participación en recuperación del patrimonio cultural
- Interés por participación en recuperación de las condiciones habitacionales – vivienda
- Incorporación de programas educativos y culturales
- Incorporación de programas de asistencia social
- Satisfacción de la comunidad con el entorno recuperado.

a.2. La incorporación de programas específicos de generación de actividades productivas.

- Incorporación de programas de capacitación laboral
- Incorporación de programas de generación de empleo

b) De las variables dependientes o implicativas:

b.1. Factibilidad económica de los procesos y,

b.2. Mejoramiento de la calidad de vida de la población

- Impacto de la generación de empleo en los niveles de ingreso de la población local.
- Impacto de la generación de empleo en la recuperación, conservación y sostenibilidad del patrimonio monumental.
- Impacto de la participación ciudadana y generación de actividades productivas en la factibilidad económica de las intervenciones.
- Impacto de la participación ciudadana y generación de actividades productivas en la mejora de la calidad de vida de la población local.
- Generación de plusvalía urbana
- Rentabilidad inmobiliaria por rehabilitación de patrimonio monumental

1.5. Alcances y limitaciones

La presente tesis abarcará tres fases principales:

La primera, corresponde a la investigación documental teórica de las principales variables del problema formulado para el entendimiento de la realidad de los centros históricos latinoamericanos y locales.

La segunda corresponde a la descripción, registro y análisis comparativo de la casuística latinoamericana y local seleccionada para establecer el grado de relación entre las variables estudiadas en las diferentes experiencias revisadas.

La tercera fase plantea, a partir del conocimiento de las experiencias latinoamericanas y locales, delinear las pautas de actuación y aplicación de estrategias en materia de renovación urbana en centros históricos para incorporar el tema de la participación ciudadana y la generación de actividades productivas.

Los casos de estudio latinoamericanos serán los procesos de Renovación Urbana del Centro Histórico de Quito y el Centro Histórico de La Habana por constituir experiencias en las que se ha incorporado exitosamente el tema de la participación social y la generación de actividades productivas en los planes de gestión integral de sus centros históricos.

La experiencia de estudio local será el Programa Municipal de Renovación Urbana de la Mz. 05076 – Conjunto habitacional la Muralla, desarrollado en el Centro Histórico de Lima, proyecto en cuya gestión también se sustenta la incorporación decidida de la participación social así como el tema de la capacitación, generación de actividades económicas y empleo de la población beneficiaria, como ejes prioritarios del éxito de esta experiencia.

La principal limitación de la investigación radica en la recolección de información de detalle de las experiencias internacionales revisadas, por lo que en estos casos, la investigación será básicamente documental descriptiva. En el caso local, se realizará además trabajo de campo y la aplicación de técnicas directas de recolección de datos, lo que posibilitará un análisis y validación más directa de las variables de estudio.

Cabe señalar que la tesista (Arq. Wendy Lagos) se desempeñó en el cargo de Coordinadora Técnica de Renovación Urbana de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima – EMILIMA S.A., Unidad Ejecutora del Primer Programa de Renovación Urbana de la Mz. 5076 – Conjunto Habitacional La Muralla, teniendo como tal a mi cargo, la responsabilidad de la Coordinación general del programa en todos los aspectos: social, físico, legal y financiero, habiéndome desempeñado a su vez como Residente de Obra. Por ello, la información que se brinda en esta investigación sobre este programa, es de la experiencia directa de la tesista y de fuente de EMILIMA S.A.

1.6. Metodología

1.6.1. Tipo de investigación

Por el tipo de investigación, la presente tesis es : **Descriptiva-comparativa, aplicada y mixta.**

Es **descriptiva**, porque se plantea trabajar sobre realidades de hecho y porque se va a incluir como tipo de estudio: revisión de casos o experiencias. La investigación comprenderá la descripción, registro, análisis e interpretación de las experiencias internacionales y locales.

Es **comparativa**, porque se establecerán semejanzas y divergencias entre las diferentes experiencias revisadas.

Es **aplicada**, porque busca la aplicación o utilización de los conocimientos que se adquirirán, ya que a partir del conocimiento de experiencias locales e internacionales se delinearan las pautas de actuación y aplicación de estrategias en materia de renovación urbana en centros históricos para incorporar el tema de la participación ciudadana y la generación de actividades productivas.

Es **mixta**, porque se basará en investigación documental e investigación de campo.

1.6.2. Diseño de investigación

Según lo que señala Nora Mendizábal en su texto “Los componentes del diseño flexible en la investigación cualitativa”, dentro de los diseños de investigación, el investigador está en plena facultad de elegir según su proyecto, el diseño más conveniente para dirigir su trabajo: el diseño estructurado y el diseño flexible. El primero está constituido por un protocolo lineal y riguroso, encargado de analizar y verificar hipótesis mediante resultados cuantitativos que se sustentan en datos estadísticos, por otro lado está el diseño flexible, adecuado a los estudios de carácter social más utilizados en temas que involucran poblaciones humanas y el análisis de su cultura o de su vivir, su protocolo es circular, es decir, constantemente se está replanteando por cuestiones nuevas o inesperadas que surgen al transcurrir de la investigación, este tipo de cambios

permiten al investigador una libertad de acción, pero esto no significa que no tenga la seriedad y la rigurosidad todo lo contrario, la investigación al estar replanteándose exige un compromiso de indagación y de actitud abierta expectante que le permita descubrir, modificar o superar sus hipótesis. La investigación flexible se basa principalmente en la investigación cualitativa.

Por el tipo de análisis de indicadores de los casos de estudio, la presente investigación es **flexible** y se basa fundamentalmente para el caso del Programa de Renovación Urbana de la Mz. 05076 - Conjunto Habitacional La Muralla en el Centro Histórico de Lima (del cual la tesista participó directamente), en la investigación **cualitativa**.

"Para Marshall y Rossman, la investigación cualitativa es pragmática, interpretativa y está asentada en la experiencia de las personas. Es una amplia aproximación al estudio de los fenómenos sociales, sus varios géneros son naturalistas e interpretativos y recurre a múltiples métodos de investigación. De esta forma, el proceso de investigación cualitativa supone: a) la inmersión en la vida cotidiana de la situación seleccionada para el estudio, b) la valoración y el intento por descubrir la perspectiva de los participantes sobre sus propios mundos, y c) la consideración de la investigación como un proceso interactivo entre el investigador y esos participantes, como descriptiva y analítica y que privilegia las palabras de las personas y su comportamiento observable como datos primarios".²

Irene Vasilachis en su texto "Estrategias de investigación cualitativa" señala que la investigadora y el investigador cualitativos se aproximan a situaciones, a acciones, a procesos, a acontecimientos reales, concretos, a interacciones espontáneas que, o bien son preexistentes, o bien, en parte tuvieron lugar, o bien se desarrollan durante su presencia en el campo y pueden continuar en su ausencia. Los investigadores observan, analizan esas situaciones, esos procesos, esos sucesos y/o sus consecuencias, esas acciones y tratan de captarlos, tan completamente como les sea posible, en toda su complejidad y tal como ocurren, intentando no controlarlos, no influir sobre ellos, no alterarlos, no modificarlos.

² Vasilachis de Gialdino, Irene. Estrategias de investigación cualitativa. Barcelona, 2006. Pg. 2

"(...) a diferencia de la investigación cuantitativa, la investigación cualitativa toma a la comunicación del investigador con el campo y con sus miembros como una parte explícita de la producción del conocimiento. Las subjetividades del investigador y de los actores implicados son parte del proceso de investigación. Las reflexiones del investigador sobre sus acciones, observaciones, sentimientos, impresiones en el campo se transforman en datos, forman parte de la interpretación y son documentadas en diarios de investigación o protocolos de contexto".³

Componentes de la investigación cualitativa

Vasilachis señala que los tres componentes más importantes de la investigación cualitativa son, para Strauss y Corbin (1991:20), los datos – cuyas fuentes más comunes son, para ellos, la entrevista y la observación-; los diferentes procedimientos analíticos e interpretativos de esos datos para arribar a resultados o teorías; y, por último, los informes escritos o verbales. Esos datos deben guardar relación con la pregunta de investigación: ser, pues, recolectados intencionalmente, y cuando corresponda, ser recogidos en situaciones naturales. Deben ser ricos y enfatizar la experiencia de las personas y el significado que le otorgan en sus vidas a suceso, a procesos y a estructuras (Miles y Huberman, 1994:10). Entre los diferentes tipos de datos Atkinson (2005) menciona las narrativas personales, las historias de vida y otros documentos de vida, las películas y las imágenes fotográficas y de video; los textos y las fuentes documentales, la cultura material y los artefactos tecnológicos y el discurso oral.⁴

1.6.3. Secuencia de pasos a seguir en la investigación:

a. Recolección de información teórica

La recolección de información será documental pudiendo ser ésta de tipo impresa, audiovisual, electrónica, que aporten conocimientos sobre las variables intervinientes del problema.

Una vez realizada la recolección se procederá a la organización e integración de la información teórica.

³ Ibid. Pg. 3

⁴ Ibid. Pg. 4-5

b. Recolección de información casuística

La recolección de la información de los casos a analizar será de tipo documental (impresa, audiovisual y electrónica) para las experiencias latinoamericanas y locales; y recolección de información de campo para la experiencia local a través del contacto directo con la población investigada y la realidad estudiada. La información recolectada será de tipo cuantitativa y cualitativa.

c. Análisis comparativo de la casuística seleccionada

Análisis de las 3 experiencias (2 latinoamericanas y 1 local) seleccionadas, realizando un estudio descriptivo y comparativo según las variables e indicadores propuestos.

d. Análisis de los resultados

Una vez culminado el análisis casuístico comparativo se procederá a realizar el análisis de los resultados, estableciendo los puntos de coincidencia y desencuentro entre el tratamiento de las variables y definición de indicadores para cada caso.

e. Formulación de lineamientos estratégicos

A partir del análisis comparativo de los resultados se definirán los lineamientos estratégicos aplicables en escenarios y realidades de estudio similares a los casos presentados.

f. Definición de conclusiones y recomendaciones de la investigación

La investigación culminará en la definición de las conclusiones más resaltantes del estudio y que permitieron la validación de la hipótesis formulada.; además de la formulación de recomendaciones generales y específicas.

1.6.4. Área de estudio

Los casos de estudio internacionales serán los procesos de Renovación Urbana del Centro Histórico de Quito y el Centro Histórico de La Habana. Estos casos han sido seleccionados por los siguientes motivos:

- Por constituir Quito y La Habana, ciudades latinoamericanas con realidades similares a la nuestra.

- Por poseer centros históricos que han sido declarados Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO, condición que también posee el Centro Histórico de Lima, con problemática urbana similar.
- Y porque tienen experiencias de desarrollo de programas de renovación urbana de sus centros históricos, en las que se ha incorporado exitosamente el tema de la participación social y la generación de actividades productivas en los procesos de gestión de sus centros históricos.

La experiencia de estudio local será el Programa Municipal de Renovación Urbana de la Mz. 05076 – Conjunto Habitacional la Muralla, desarrollado por la Municipalidad Metropolitana de Lima en el Centro Histórico de Lima, en cuya gestión también se sustenta la incorporación decidida de la participación social así como el tema de la capacitación y generación de actividades económicas y empleo de la población beneficiaria como ejes fundamentales de su viabilidad y la mejora de la calidad de vida de la población.

Como se señala en la introducción, la metodología de la presente investigación se sustenta en un análisis propositivo comparativo de 3 casos (2 internacionales y 1 local), de dimensiones diferentes: 02 experiencias de planes de gestión integral de renovación urbana de Centros Históricos (La Habana y Quito); y 01 proyecto de renovación urbana en el Centro Histórico de Lima (Renovación urbana de la Mz. 05076 – Conjunto Habitacional La Muralla). Si bien se trata de un comparativo de escalas diferentes, la investigación plantea a partir de la descripción del caso local, en la que la tesista participó directamente de la ejecución, conocer los soportes del proceso y la identificación de lineamientos empleados en la gestión del proyecto en materia de participación social y productiva, para después identificar puntos en común y divergencias con los casos de estudio internacionales y; a partir de ellos, en su calidad de planes de gestión integral de centros históricos, complementar los vacíos en los que el proyecto local pueda haber incurrido.

A partir de esta complementariedad de las experiencias, se delinearán las estrategias de intervención en participación social y generación de actividades productivas para futuras experiencias de renovación urbana en Centros Históricos de similares características, concluyendo en recomendaciones generales para la gestión de los centros históricos; así como en recomendaciones puntuales para la implementación de un posible plan de gestión integral para el caso del Centro Histórico de Lima.

1.6.5. Técnicas y/o procedimientos de recolección de datos

- Revisión bibliográfica, hemerográfica, disponibles en organizaciones e instituciones especializadas y que tengan relación con el tema, en bibliotecas, archivos, organismos internacionales y ONGs; así como en Internet.
- La observación experimental y trabajo de campo de la experiencia de Renovación Urbana de la Mz. – Conjunto Habitacional La Muralla en el Centro Histórico de Lima, en las que se incorporó exitosamente la participación ciudadana y la generación de actividades productivas, para así poder descubrir lineamientos estratégicos a aplicar en futuras intervenciones en centros históricos locales. Esta observación directa del caso fue posible, desde la posición de la tesista como Coordinadora Técnica de Renovación Urbana de EMILIMA S.A., responsable de la gestión y ejecución de este programa.

1.6.6. Procesamiento de la información

La información y los datos recolectados se organizarán de acuerdo a las variables planteadas. Los datos se procesarán de manera sistemática y buscando establecer asociación entre las variables, que permitan posteriormente la verificación de la hipótesis.

1.6.7. Análisis de la información

El análisis de la información recolectada se llevará a cabo de la siguiente manera:

- Análisis comparativo y evaluativo de la casuística latinoamericana y local seleccionada a través de las variables formuladas
- Análisis de los resultados producto de la evaluación comparativa de la casuística.
- Luego del análisis de los resultados se llevará a cabo la validación de la hipótesis para la posterior formulación de los lineamientos estratégicos a aplicar en Programas de Renovación Urbana en Centros Históricos de similares características a los estudiados.

- Realizada la formulación de los lineamientos estratégicos de intervención, se procederá a establecer apreciaciones críticas así como la formulación de las conclusiones y recomendaciones finales.

CAPITULO II : MARCO REFERENCIAL

2.1. Antecedentes

2.1.1. De la Participación Social y Productiva

A finales de la década de los sesenta y comienzos de los setenta, la conciencia de la moderna crisis ambiental se cristalizó en una serie de libros, congresos y encuentros internacionales que mostraron, todos ellos, la necesidad de rediscutir el término desarrollo debido a los estragos que él mismo estaba generando en el medio ambiente. Sin embargo, y a pesar del amplio abanico de posiciones, la preocupación por el medio ambiente reflejaba intereses humanos, una vez que los niveles de contaminación ambiental o la depredación de los recursos naturales parecían colocar en jaque las posibilidades del capitalismo de continuar su crecimiento ilimitado. Así, la preocupación por el desarrollo humano era la base y conducía las preocupaciones por el medio ambiente.

Cuando surge el concepto de desarrollo sustentable y adquiere fuerza con la difusión del Informe Nuestro Futuro Común (1987), desaparecieron las pocas dudas que aun existían acerca de si la preocupación por el medio ambiente debía o no considerar al ser humano. El desarrollo sustentable incorpora a la conservación del medio ambiente (sustentabilidad ecológica), la sustentabilidad social y también una sustentabilidad económica.⁵

El concepto de sustentabilidad social es el que ha generado mayores polémicas y el que más ha cambiado en su contenido durante los últimos treinta años. Hasta la década de los noventa, dos temáticas concentraban la discusión en torno a la sustentabilidad social: la pobreza y el incremento poblacional. Reducir la pobreza y limitar el crecimiento poblacional eran los objetivos de cualquier programa de sustentabilidad social. Obviamente, cuestiones como equidad social, calidad de vida, etc. estaban presentes, sin embargo, aquellos otros eran los temas centrales en el ámbito mundial al estar el incremento poblacional directamente relacionado con la pobreza, ya que son los pobres quienes se reproducen a ritmos acelerados, la pobreza era siempre la cuestión principal.

⁵ Algunos autores agregan otras "sustentabilidades" como la política, cultural, etc.; estas últimas, no obstante, pueden ser incluidos en la sustentabilidad social. El concepto anterior y algo diferente de ecodesarrollo pregonaba cinco aspectos: social, político, económico, espacial y cultural (Sach, 1994)

Puede distinguirse en términos teóricos, dos fases en la concepción de la relación entre pobreza y degradación ambiental. La primera va desde el surgimiento de la “moderna” conciencia sobre la problemática ambiental en la década de los sesenta, hasta mediados de la década de los noventa. Durante esa fase, la visión hegemónica (ONU, Banco Mundial, etc.) era conocida por la hipótesis de la “espiral descendente” o del “circulo vicioso”. Según esta hipótesis, los pobres son tanto agentes como víctimas de la degradación ambiental. Son agentes porque la falta de capital provoca que utilicen más intensivamente los recursos naturales y consecuentemente los depreden. En esta situación no tienen condiciones para pensar en el futuro, deben pensar en la sobrevivencia cotidiana. Así, quedan progresivamente con menos recursos naturales para sobrevivir; y son víctimas porque la escasez de dinero los obliga a migrar hacia áreas degradadas, mas baratas. Por ultimo, la falta de capital los obliga a compensar con más hijos que, a su vez, presionan sobre los mismos recursos naturales. Esta hipótesis del circulo vicioso estuvo presente en la Conferencia de la ONU en Estocolmo en 1972, también en el Informe Brundtland (1987), en el Reporte sobre Desarrollo y Medio Ambiente del Banco Mundial de 1992, y en el Informe sobre Pobreza y Medio Ambiente del PNUD de 1995. La alternativa para romper el círculo vicioso sería el desarrollo económico.

El Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), en su documento “Erradicar la pobreza: marco general para la elaboración de estrategias nacionales”, planteaba que la promoción del desarrollo sostenible exige la adopción de un programa integrado y multisectorial encaminado a la superación de la pobreza. Los programas exitosos apoyados por el PNUD a nivel mundial indicaban que entre las prioridades estaban las siguientes: (1) **inversión en recursos humanos** con el fin de mejorar **las aptitudes y la productividad de la población**; (2) **creación de empleos y apoyo a la microempresa**; (3) promoción de la equidad de género y la participación plena de la mujer en la sociedad; (4) conservación y regeneración de recursos naturales y medio ambiente; (5) **fomento de la participación ciudadana**, descentralización y **fortalecimiento de las capacidades locales**.

La segunda fase comenzó a mediados y fines de la década de los noventa del siglo XX. La hipótesis del círculo vicioso fue revisada, mientras que la hipótesis del “doble

camino” cobró hegemonía. Para este cambio, el reconocimiento de varios aspectos fue fundamental, Entre ellos:

- Los bajos ingresos no siempre conducen a la degradación ambiental, tampoco los altos ingresos garantizan un equilibrio ambiental
- La pobreza no debe ser considerada la causa principal de la degradación, hay que considerar las políticas gubernamentales, así como los grupos de poder y los sectores ricos
- Tanto la pobreza como la degradación ambiental pueden tener una misma causa: falta de recursos o de derechos de propiedad sobre esos recursos.

Teniendo como punto de partida estas reflexiones, la hipótesis del “**doble camino**” muestra la necesidad de políticas públicas dirigidas explícitamente a combatir la pobreza en diferentes frentes simultáneamente: **políticas de empleo, de vivienda, de educación, etc., deben ser implantadas**. De alguna forma, este cambio de posición respecto de la relación entre pobreza y medio ambiente refleja una discusión mas profunda que tiene que ver con la diferencia entre **garantizar a las futuras generaciones un mejor ambiente o garantizar mejores generaciones**.

Durante casi los últimos treinta años del siglo XX la discusión sobre el desarrollo sustentable puso énfasis en la necesidad de brindar a las futuras generaciones un medio ambiente mejor, quedando la preocupación por el aumento de la calidad de vida en un medio para alcanzar aquella meta. Ya para finales del siglo XX la comunidad internacional comenzó a comprender que **el objetivo debía ser el incremento de las capacidades humanas**. El aumento de la **calidad de vida debía ser el objetivo** y no el puente o el medio para un medio ambiente más saludable. **El desarrollo humano**, como aumento permanente de la cualidad humana en forma equitativa y, entonces como objetivo propio, se coloca en primer lugar, y en la medida del desarrollo humano se alcanzaría una mejor relación con el ambiente externo.

Tanto en el caso de la hipótesis del “circulo vicioso” como en la más reciente del “doble camino”, los posibles cambios no significan alteraciones de las relaciones sociales de producción. Esto puede ser visto más claramente al analizar uno de los **elementos más radicales de la propuesta de sustentabilidad social: el de la participación social**.

La participación social es una de las temáticas más interesantes en la discusión sobre sustentabilidad social. **La participación puede ser vista como un indicador de libertades democráticas, de equidad en las decisiones, y también un elemento decisivo en la potenciación de esfuerzos productivos.** Ya desde la década de los ochenta del siglo XX, el concepto de participación fue planteado por las agencias internacionales, organizaciones no gubernamentales (ONG) e instituciones internacionales, como un objetivo necesario de los programas de desarrollo y sustentabilidad. Un Informe de la FAO de 1981 argumentaba:

"La participación de las personas en las instituciones y los sistemas que gobiernan sus vidas es un derecho básico humano, y también esencial para el realineamiento de poder político en el favor de los grupos desheredados y para el desarrollo social y económico".

Tal como se señaló en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos (HABITAT II) celebrada en Estambul en 1996, un proceso de desarrollo será exitoso sólo si se lleva a cabo con la participación directa y organizada de todos los actores involucrados.

"El desarrollo sostenible de los asentamientos humanos requiere el compromiso activo de las organizaciones de la sociedad civil y una amplia participación popular. También requiere una administración pública local con capacidad de respuesta, transparente y responsable. La participación cívica y el gobierno responsable necesitan del fortalecimiento de distintos mecanismos de participación, como el acceso a la justicia y la planificación comunitaria de las intervenciones, que garanticen que el parecer de todas las personas se tenga en cuenta a la hora de determinar los problemas y las prioridades, fijar las metas, ejercer derechos, determinar las normas aplicables a los servicios, movilizar recursos y adoptar políticas y ejecutar programas y proyectos". Principio 181.

En la práctica, **el concepto de participación social fue cambiando con el tiempo, desde una participación simplemente informativa hasta lo que hoy en día se conoce por la palabra empowerment o emponderamiento**, que supone que los participantes de los proyectos de desarrollo sean de la naturaleza que fueren, discutan hasta las propias directrices estratégicas.

Puede distinguirse esta evolución en el término en el siguiente cuadro:

Tipología y Evolución del concepto de Participación.

Tipología	Características
Participación pasiva	Representantes no electos y sin poder. Reciben información de los cambios sin poder de decisión. Contribuyen eventualmente con recursos (materiales o con trabajo) sin nuevo aprendizaje.
Participación funcional	Agencias externas que exigen participación para reducir costos o con otros objetivos. Pueden eventualmente participar en pequeñas decisiones, una vez que las principales fueran definidas.
Participación interactiva	Participación conjunta en análisis y desarrollo de proyectos. Fortalecimiento de instituciones locales. Metodologías interdisciplinarias multi-propósito. En la medida en que los grupos tienen control sobre las decisiones locales y determinan como serán usados los recursos, tienen interés en el mantenimiento de las estructuras o prácticas.
Movilización propia self-mobilization empowerment	Participación para cambiar sistemas con independencia de las instituciones externas. Establecen contactos con instituciones externas para asesorías técnicas y de recursos, no obstante, conservan el control sobre como usar dichos recursos. La auto-movilización se puede expandir si los gobiernos y las ONG ofrecen soporte que lo permita. Esas movilizaciones auto-iniciadas pueden o no cuestionar la distribución de la riqueza y del poder.

Fuente: Guillermo Foladori

Hoy en día el último concepto de participación mostrado en el cuadro es el más divulgado. Ciertamente es que una **mayor conciencia social y organización social son elementos imprescindibles para cambios radicales**; no obstante no conducen directa, ni necesariamente a ellos.

Actualmente en el ámbito urbano las consignas más avanzadas de participación social reclaman la **gobernanza como un ideal de expresión de la ciudadanía**, no sólo en los ámbitos públicos sino también en lo local, esfera que parece ganar prestigio como área de realización de la participación social, mientras que en los ámbitos mayores, nacionales o regionales, las políticas neoliberales usan la gobernanza local para delegar funciones antes realizadas por los gobiernos centrales, y reducir así el presupuesto y déficit fiscales.

Para el PNUD, término gobernanza o gobernabilidad consiste en buscar mediante una estructura democrática donde sea el pueblo quien elija y que mediante este sistema se logre una estabilidad en el gobierno del país. Un número creciente de países

integrantes del Sistema de Naciones Unidas se une cada vez más a esta causa. Para esto se enfrentan al desafío de elaborar instituciones gubernamentales y sustentar las ya existentes con el fin de lograr instituciones sólidas capaces de responder correctamente a las necesidades de los ciudadanos.

En la Cumbre del Milenio celebrada en el año 2000, los líderes del mundo detectaron que el desarrollo jugaba un papel central dentro del mundo y así nacen los Objetivos de Desarrollo del Milenio, los cuales establecen una serie de metas claras y concisas enfocadas en atacar los principales problemas que impiden el desarrollo correcto de los pueblos dentro de los ámbitos de salud y educación, entre otros. Estas metas tienen como fecha límite el 2015 y se designó al PNUD el principal órgano ejecutor del Sistema de Naciones Unidas presente en más de 164 países como el encargado de supervisar el desarrollo y cumplimiento de las mismas dentro del sistema de Naciones Unidas.

Objetivos del Desarrollo del Milenio

– **Gobernabilidad Democrática.**

Desafío de elaborar instituciones y procesos que respondan mejor a las necesidades de los ciudadanos ordinarios, incluidos los pobres, creando asociaciones y compartiendo los modos de **fomentar la participación, la responsabilidad y la eficacia** en todos los niveles

– **Reducción de la pobreza.**

Desafío de erradicar la pobreza, con base en las **necesidades y prioridades locales.**

– **Prevención y recuperación de la crisis**

Arbitrar y compartir enfoques innovadores para la prevención de la crisis, la alerta temprana y la resolución de conflictos violentos o los desastres naturales.

– **Energía y Medio Ambiente**

Asesoramiento sobre políticas innovadoras y vinculando a los países asociados mediante proyectos experimentales que ayuden a los pobres a crear un medio de vida sostenible.

– **Tecnología de la Información y las Comunicaciones**

Elaborar estrategias que amplíen el acceso a la TIC y se aprovechen para el desarrollo.

– **VIH/SIDA**

Creación de capacidad nacional para gestionar iniciativas que incluyan a personas e instituciones comprometidas directamente con cuestiones de salud pública

– **Desarrollo Humano.**

Entendido el desarrollo como ***“un proceso de ampliación de la capacidad de elección de las personas”***

CAPITULO III : MARCO TEÓRICO

La recuperación o renovación de una ciudad es una tarea que compete principalmente a sus autoridades. Sin embargo, en una concepción moderna y actual, dicha recuperación o renovación no puede prescindir del parecer y sentir de sus habitantes, de la población a quien está dirigida esa recuperación. Es decir, no puede prescindir de la participación de los directamente involucrados.

En una sociedad como la nuestra, donde existen grandes desigualdades sociales, ello pasa por superar largos años de exclusión de vastos sectores de la población, especialmente de los más pobres, para incorporarlos a la vida social de la ciudad, fomentando diversas formas de participación social que les permita sentirse que son parte de una misma sociedad.

Siendo así, la exclusión social y la participación social son dos conceptos relacionados y a la vez contrapuestos, pues uno supone lo contrario del otro. La exclusión social es concebida como una forma de dejar fuera de toda decisión a determinados grupos sociales, sobre situaciones que pueden ser de su interés en la vida colectiva de su sociedad. La participación social es un mecanismo que propicia la inclusión de la población en las decisiones que tengan que ver con su cotidianidad o la colectividad en la que viven. Dentro de una concepción más amplia, fomenta la asunción de derechos (económicos, políticos, sociales o culturales) en los participantes y con ello aporta a la construcción de ciudadanía y de una sociedad democrática, debilitando así las bases estructurales de la exclusión social.

En tal sentido, el Marco Teórico que sigue, desarrolla los tres conceptos centrales relacionados con el tema de la presente Tesis: La Exclusión Social, la Participación Social y la Renovación Urbana de Centros Históricos, presentando el enfoque y abordamiento teórico realizado por distintos autores especializados en dichos temas.

De esta manera, el tema de la presente Tesis: “Estrategias en Participación Social y Productiva en Renovación Urbana de Centros Históricos” tiene un buen referente teórico y conceptual, a través del cual podemos explicar las experiencias de renovación urbana en centros históricos que abordamos, así como presentar las estrategias de participación

social y productiva que consideramos pertinentes para llevar con éxito dicha renovación, recogiendo el sentir e intereses de los distintos actores y grupos sociales involucrados.

3.1 La Exclusión Social

La exclusión de grandes grupos humanos por motivos de su condición económica, social o cultural es una de los grandes problemas que afronta nuestra sociedad, ello sería así por el alto grado de desigualdad económica y social que existe en el Perú.

Para Figueroa, Altamirano y Sulmont, un grupo social estaría excluido “cuando no se le permite participar en algunas relaciones sociales del proceso social que son valiosas para el grupo”, pues la exclusión “implica la existencia de jerarquías en las actividades y asociaciones dentro de la sociedad”⁶

Para estos autores, el concepto de exclusión social “se refiere a la **acción y efecto de impedir la participación de ciertos grupos sociales** en aspectos considerados como valiosos de la vida colectiva”. La exclusión social sería el reverso de la integración social⁷.

Señalan que existen básicamente tres tipos de exclusión: La **exclusión económica**, que se definiría respecto a una modalidad dominante de organización económica, donde los sujetos no cuentan con los medios y capacidades que les puedan brindar la posibilidad de participar activamente en los sistemas productivos que corresponden a esa organización. La **exclusión política o ciudadana**, que se da cuando los sujetos sociales carecen de derechos garantizados por una autoridad legítima, “situación que les impide ejercer su libertad, participar en decisiones y desenvolverse en la vida social”, que los excluye de sus derechos civiles, derechos políticos, derechos sociales y derechos económicos. La **exclusión cultural**, que se refiere a la marginación de que son objeto ciertos sectores que no comparten los códigos básicos necesarios para comunicarse e interactuar en la colectividad (como el manejo del idioma, alfabetismo, escolaridad, adhesión a valores éticos y religiosos) o la discriminación de personas percibidas como inferiores, que por ser percibidas así reciben un trato diferenciado y humillante en sus relaciones sociales.⁸

⁶ Figueroa, Adolfo ; Altamirano, Teófilo ; Sulmont, Denis: “Exclusión Social y Desigualdad en el Perú” Instituto Internacional de Estudios Laborales (IIEL). Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo. Oficina Regional para América Latina y El Caribe – Lima. 1ra. Edición - 1996 ; Pág. 15

⁷ Ibid. Pág. 19

⁸ Ibid. Pág. 20

Figuroa, Altamirano y Sulmont, sostienen, que los procesos de integración y exclusión social interactúan unos sobre los otros, por lo que “la exclusión en cierta dimensión puede ser contrarrestada por modalidades de integración en otros”⁹. Así, afirman, la integración ciudadana amortigua en parte las desigualdades económicas y la discriminación étnica o racial, y que esta última a su vez se relativiza con el éxito económico. Por ello, sostienen, que la integración y la exclusión “deben ser entendidas en su mutua relación”¹⁰.

Así, por ejemplo, el mercado puede producir exclusión económica cuando las personas no tienen acceso al pleno empleo o pierden el que tenían, y a la vez puede generar integración cuando pueden participar en el sistema productivo. Se puede producir una exclusión política, cuando un grupo social o población carece de los espacios públicos que les permita participar en el ejercicio del poder o la vida social de su comunidad, privándoseles de sus derechos civiles y políticos, y a la vez puede promover la integración cuando se incentiva el ejercicio de la ciudadanía y el respeto a los derechos fundamentales de la persona (como a la salud, educación, trabajo, seguridad social y vivienda). De igual forma, se puede producir exclusión cultural, cuando se margina a las personas por razón de su condición de migrante en la ciudad, y se puede integrarlos al incorporar sus tradiciones y costumbres, con las de la vida urbana, como en el caso de las fiestas patronales, la música y las danzas.

Por ello, para Figuroa, Altamirano y Sulmont, el concepto de exclusión social “es muy flexible para captar la realidad, describir y analizar varios grados de exclusión”, pudiendo los conceptos de exclusión-inclusión y excluido-excluidor aceptar grados altos, moderados o bajos¹¹

Sin embargo, para dichos autores, debe quedar claro que la democracia es uno de los elementos indispensables para afrontar la exclusión social y construir la integración social, pues “si bien la institucionalidad política contribuye a reproducir y consolidar relaciones de poder y los privilegios consiguientes, también tiene efectos contrarrestantes frente a la exclusión social, por la necesidad que tienen las autoridades de legitimarse...tiene elementos positivamente integradores en la medida que signifique el

⁹ Ibid. Pág. 20

¹⁰ Ibid. Pág. 20

¹¹ Ibid. Pág. 47

reconocimiento de derechos básicos...La compatibilización de estos criterios exige una institucionalidad democrática”¹²

Para Figueroa, Altamirano y Sulmont, el tema de la exclusión social está relacionado también con otras categorías de análisis utilizadas para explicar la desigualdad social, como la pobreza, la explotación, la marginalidad y la heterogeneidad estructural.

La pobreza, que indica una carencia respecto a lo mínimo considerado necesario para vivir y entendida por algunas personas como un estado de inferioridad social, que los lleva a la discriminación o marginación de los pobres. Siendo así, señalan, “la pobreza constituiría la expresión más común y visible de la exclusión social”¹³.

Sin embargo, como sostienen Figueroa, Altamirano y Sulmont, el ser pobres no debe suponer que estén excluidos de todo, pues pueden participar como trabajadores en la producción, ser reconocidos como ciudadanos e identificarse con los valores culturales de la nación.

La explotación, es otro de los conceptos relacionados, que significa sacar utilidad de alguien en provecho propio a través de una determinada actividad. Sin embargo, según estos autores, el concepto tiene más una connotación moral, señalando una perturbación en las reglas de reciprocidad aceptables por los grupos sociales. Para ellos, “la explotación se basa a la vez en una relación de exclusión y de inclusión. Por una parte supone una separación social entre quienes controlan los recursos económicos estratégicos y quienes no los controlan. Por otra parte, supone una participación en el proceso productivo, lo cual implica un lazo social, una cooperación entre empleador y empleado. La relación capital-trabajo involucra a ambas dimensiones; resulta siendo una cooperación antagónica”¹⁴

La marginalidad, es una categoría utilizada para explicar la migración y la conformación de los barrios populares periféricos de las grandes ciudades. En la teoría de la marginalidad esta categoría sirvió también para explicar la situación de la fuerza de trabajo no absorbida por los sectores modernos de la economía urbana.

¹² Ibid. Pág. 44

¹³ Ibid. Pág. 24

¹⁴ Ibid. Pág. 24

Sin embargo, señalan Figueroa, Altamirano y Sulmont, en contraposición a lo que sostiene dicha teoría, “lo que llama la atención en América Latina es la capacidad de los excluidos de ocupar espacios modernos, autogenerar fuentes de empleo y de ingresos, conseguir servicios básicos y convertirse en actores sociales con capacidad emprendedora”¹⁵ Por ello, dirán que “la situación en la que los nuevos pobladores urbanos viven no puede analizarse sólo en términos de carencia, sino también como procesos de acercamiento hacia el margen de la vida urbana moderna”¹⁶. En tal sentido, rescatando los hallazgos de investigaciones antropológicas de otros autores, señalarán que los llamados invasores de la ciudad “tienen como meta afirmarse como ciudadanos con derechos a acceder a la modernidad y al progreso”¹⁷, y constituirse “en gestores de una nueva ciudadanía popular o institucionalidad plebeya”¹⁸.

A pesar de esos avances, para Figueroa, Altamirano y Sulmont, estos nuevos ciudadanos populares continúan “marginales” respecto a las clases dominantes tradicionales, pues su acceso a las oportunidades de empleo en las empresas modernas y el Estado es parcial, “deben recurrir a la pequeña producción y los servicios informales para subsistir ; sus condiciones de vida urbana son precarias y la discriminación étnica sigue presente”. Sin embargo, sostienen, “están cada vez más presentes en el corazón de la vida nacional”¹⁹

Figueroa, Altamirano y Sulmont sugerirán que “se debe enfrentar el problema de la exclusión social simultáneamente desde una perspectiva sistémica global y desde una perspectiva de los propios sujetos sociales. La perspectiva sistémica implica actuar de manera coordinada en el terreno de los mercados básicos, la institucionalidad política y los valores culturales. En cada caso, es importante fortalecer las capacidades de los sujetos sociales menos favorecidos”²⁰

El término de exclusión social, como concepto analítico, señala el Instituto Internacional de Estudios Laborales (IIEL)²¹ , se acuñó originalmente en Francia, en

¹⁵ Ibid. Pág. 25

¹⁶ Ibid. Pág. 25

¹⁷ Degregori, Carlos Iván y otros: “Conquistadores de un nuevo mundo: de invasores a ciudadanos en San Martín de Porres” – Instituto de Estudios Peruanos – Lima - 1986

¹⁸ Franco, Carlos. La Otra Modernidad ; Lima, 1991

¹⁹ Figueroa, Adolfo ; Altamirano, Teófilo ; Sulmont, Denis: “Exclusión Social y Desigualdad en el Perú”. Instituto Internacional de Estudios Laborales (IIEL). Lima - 1ra. Edición - 1996 ; Pág. 26

²⁰ Ibid. Pág. 144

²¹ Instituto Internacional de Estudios Laborales: “Exclusión Social y Estrategias de Lucha contra la Pobreza”. Programa de Desarrollo de las Naciones Unidas – 1ra. Edición - 1998

1974, para hacer referencia a “un proceso de desintegración social, en el sentido de una ruptura progresiva de las relaciones entre el individuo y la sociedad”²².

Según el IIEL, la idea de la exclusión social tiene muchos significados, debido a que depende en gran medida de los diferentes paradigmas o modos de pensar respecto a la sociedad, asumiendo diversas causas y significados en cada uno de ellos: “Cada paradigma atribuye la exclusión a una causa diferente, y se basa en una filosofía política: republicanismo, liberalismo y democracia social. Cada uno ofrece una explicación para las múltiples formas de desventaja social – económica, social, política y cultural – y así abarca teorías de pobreza y desempleo a largo plazo, desigualdad racial-étnica y ciudadanía”²³

El IIEL destaca **tres paradigmas** más persistentes al análisis de la exclusión social:

- 1) **La solidaridad**, que considera la exclusión social como una ruptura del vínculo social, un fracaso en la relación entre la sociedad y el individuo (del núcleo de valores y derechos compartidos, alrededor de la cual se construye el orden social, donde una variedad de instituciones aportan mecanismos para integrar a los individuos a la sociedad). La exclusión social reflejaría su fracaso.
- 2) **La Especialización**, ve a la exclusión como resultante de comportamientos e intercambios individuales. En este paradigma la sociedad está compuesta de individuos con diversos intereses y capacidades, y la estructura de la sociedad se construye alrededor de una división del trabajo. Los individuos podría excluirse a si mismos en base a lo escojan o quedar excluidos debido a los patrones de intereses o relaciones contractuales entre otros actores. En este paradigma la sociedad está compuesta por individuos, quienes participan voluntariamente en algunos campos y quedan excluidos de otros.
- 3) **El Monopolio**, este paradigma ve a la sociedad como jerárquica, con diferentes grupos controlando los recursos, donde los de adentro protegen sus dominios contra los de afuera, construyendo barreras y restringiendo el acceso a ocupaciones, a recursos culturales, a bienes y servicios. En este paradigma, la ciudadanía en una sociedad es necesariamente desigual. La sociedad contendría un complejo de jerarquías de inclusiones y exclusiones. Las reglas que determinan el acceso a los grupos más privilegiados son también las que determinan la vulnerabilidad y deciden quien queda

²² Ibid. Pág. 9

²³ Ibid. Pág. 10

excluido. Así, los mismos mecanismos podrán excluir a inmigrantes en una situación, a los analfabetos en otra, y a las minorías religiosas en una tercera”²⁴.

Sin embargo, el IIEL precisa que estos tres modelos o paradigmas, deben ser tomados **como tipos ideales**, pues “en la realidad cada sociedad está compuesta de una mezcla particular de las ideas que sustentan estos paradigmas”²⁵.

Por ello, el IIEL propondrá ir hacia definiciones prácticas de la exclusión social, diferenciando dos formas: 1) **La exclusión social como un atributo de las personas**, en la que señalará que “el describir a personas como ‘socialmente excluidas’ (en lugar de describirlas como pobres) es sugerir que, en cierto sentido, están socialmente aisladas, que **tienen o han experimentado una débil relacionalidad social**”²⁶. Así, a los socialmente excluidos les podrán faltar vínculos con la familia, la comunidad local, las asociaciones voluntarias, los sindicatos o hasta con la nación, y podrá tener desventajas en cuanto a la medida de sus derechos legales o de su capacidad para realmente ejercerlos. 2) **La exclusión social como una propiedad de las sociedades**, en la que la exclusión social no se concentra en las personas sino en las instituciones y las reglas, formales e informales, explícitas y tácitas, que permiten y limitan la interacción humana. **La exclusión social está presente como una propiedad estructural de un sistema socioeconómico**²⁷. En esta concepción la exclusión social “**es una propiedad de la sociedad si están presentes formas de discriminación racial, sexual y de otra índole**; si están segmentados los mercados mediante los cuales las personas pueden ganarse la vida o si los bienes públicos, que en teoría deberían estar al alcance de todos, sólo son semi-públicos”²⁸

Por las diferentes interpretaciones que pueden existir para definir la exclusión social, el IIEL, consideró adecuado definir el concepto de exclusión social “de una manera que era apropiada para la situación de un país en particular”. Así, **para el caso del Perú** señala que “la exclusión social **es la incapacidad para participar en la vida económica, cultural y política**”²⁹. En el caso de otros países, el acento radica en otros aspectos. Por ejemplo en el caso de Tailandia, la exclusión social “es un proceso

²⁴ ibid. Pág. 10

²⁵ Ibid. Pág. 11

²⁶ Ibid. Pág. 11

²⁷ Ibid. Pág. 12

²⁸ Ibid. Pág. 12

²⁹ ibid. Pág. 12

mediante el cual no se reconocen ni se respetan los derechos ciudadanos”. En el caso de Rusia, “la exclusión social es una situación de privación múltiple”.

A pesar de ello, el IIEL encuentra cierto número de ingredientes en común, por lo que sostendrá: “La exclusión social siempre se ve como **un estado de malestar y ‘discapacidad’** (pérdida de poder, inhabilitación) que experimentan las personas y los grupos”³⁰. Asimismo, afirmarán: “Como una descripción de la desventaja individual, la exclusión social abarca tanto **problemas de bienestar** – tal como se le entiende convencionalmente en los análisis económicos de la pobreza - y **de articulación** – la incapacidad de las personas para encontrar empleo, para ganarse la vida o medios a través de los cuales se alcancen los derechos”³¹. **Como una característica de la estructura de las sociedades**, señalarán que “la exclusión social se manifiesta en repetidos patrones de relacionamiento social, en los que a personas y grupos **se les niega acceso** a los bienes y servicios, actividades y recursos concomitantes con la condición de ciudadanos”³²

El IIEL sostiene que si se analiza la exclusión social como un estado y como un proceso, en ambos casos “se tiene que ir más allá de mecanismos de asignación de recursos y pasar a relaciones de poder, cultura e identidad social”.³³

Contrastando la pobreza con la exclusión social, el IIEL señala que es posible ver la exclusión social como una particular noción amplia de la pobreza, definiéndolo como “un **concepto multidimensional de la pobreza que en particular introduce aspectos de participación social y realización de derechos**”³⁴. Por ello, señalará que la **pobreza material** puede verse como una forma particular de exclusión social. Siendo ello así, la exclusión social puede verse también como un proceso de empobrecimiento³⁵.

Sin embargo, es importante precisar, como señala el IIEL, que según los países, la pobreza material puede ser una causa de la exclusión social, como en el caso de la India (donde más que de la exclusión, la pobreza resulta de unos términos de inclusión injustos y disparejos). **En el caso del Perú**, la exclusión social **sería una causa de la pobreza**, pues nuestra sociedad está estratificada, donde los que están al pie de la pirámide social

³⁰ bid. Pág. 12

³¹ bid. Pág. 12

³² bid. Pág. 12

³³ bid. Pág. 12

³⁴ Ibid. Pág. 13

³⁵ bid. Pág. 13

son los más pobres de la sociedad, donde “su situación refleja el hecho de que, para ellos, las exclusiones económicas, políticas y culturales están reforzando más que contrarrestando procesos³⁶.

El IIEL, de acuerdo al estudio realizado en varios países, señala entre los **patrones y rasgos comunes de la exclusión social** los siguientes:

1. La exclusión social **dentro de países** y a nivel individual **es involuntaria y resulta de las políticas y de las instituciones**. (La exclusión social no puede explicarse como el resultado de opciones individuales)
2. **Las instituciones que actúan para incluir y excluir son tanto formales como informales**, y abarcan la forma en que trabajan los mercados, el alcance y la configuración de los derechos ciudadanos, y los patrones de la vida de asociación, incluyendo las prácticas discriminatorias, de la sociedad civil. (Esto es, que la vida en asociación y los derechos que prevalecen en toda sociedad civil se entremezclan con la operación de los mercados y los estados para reforzar o contrarrestar la exclusión social).
3. Las instituciones son importantes en los procesos de exclusión social, porque estructuran la relación entre el cambio macroeconómico y el patrón de desarrollo económico, y los cambios en las circunstancias de vida de las personas, de los hogares y de los grupos. (En ese sentido, la exclusión social **se inserta dentro de los procesos macroeconómicos**, tales como: la industrialización, la modernización, la transición de una economía socialista a una de mercado, un cambio histórico -como la urbanización y el cambio de una economía agrícola a otra industrial- y una creciente integración a la economía mundial).
4. La exclusión social dentro de los países no puede explicarse sin referirse a las relaciones internacionales, ya que estas relaciones tienen efectos importantes sobre las instituciones económicas, sociales y políticas de un país. (Esto es, que aunque la exclusión social dentro de los países es el resultado de la manera en que están cambiando sus instituciones económicas, sociales y políticas, y de la

³⁶ Ibid. Pág. 14

naturaleza de las políticas domésticas, la exclusión social **no se puede atribuir simplemente a “factores internos”**)³⁷

Según el IIEL, importante es precisar las **diferencias claves de la exclusión social entre países industrializados y no industrializados**. Las principales son:

1. En los países industrializados la exclusión social se relaciona particularmente con el desempleo a largo plazo y la pérdida de derechos adquiridos, particularmente aquellos asociados con el trabajo. La exclusión social en un marco no industrializado toma diferentes formas que están relacionadas con la medida y naturaleza de la incorporación a una sociedad más amplia mediante procesos de formación de mercados y la concesión de derechos ciudadanos (Por ejemplo, en sociedades agrarias y predominantemente campesinas, el acceso a la tierra y a la mano de obra, y otros insumos que la hagan productiva, es vital).
2. La exclusión social dentro de los contextos de los países en desarrollo está estrechamente asociada no sólo a la presencia o ausencia de derechos sociales, sino también a que se hagan respetar los derechos civiles y políticos (en nuestras sociedades, que son más frágiles que las de países desarrollados, existen grandes brechas entre los derechos formalmente decretados y el ejercicio de los mismos).
3. Las instituciones de la sociedad civil son particularmente importantes en situaciones en que los derechos ciudadanos se hacen cumplir de una manera débil o no universal. (En sociedades en desarrollo, donde no hay normas sociales bien establecidas, las instituciones de la sociedad civil tienden a ser cruciales para permitir que se tome una acción colectiva tanto para romper con una exclusión como para ser discriminatoria).
4. En los países más pobres, la exclusión social puede poner en peligro la vida misma, más que implicar una pérdida de derechos adquiridos.³⁸

Entre las **conclusiones principales** a que arriba el IIEL sobre el concepto de exclusión social tenemos:

³⁷ Ibid. Pág. 15 a 18

³⁸ Ibid. Pág. 21 y 22

1. El análisis de la exclusión social puede enriquecer la política anti-pobreza en lugar de sustituir la exclusión social por la pobreza, pues “tiene el potencial de ser una **herramienta que trata con los problemas de la pobreza de una manera más integrada**, permitiendo un análisis de los aspectos materiales y no materiales de la desventaja social y dirige la atención a los diversos procesos mediante los cuales la gente cae en pobreza”³⁹
2. Que una perspectiva de exclusión social puede generar un diálogo útil respecto a la formulación de políticas anti-pobreza, impulsando una estrategia anti-pobreza que se **enfoque más en el funcionamiento de instituciones que permiten y limitan la participación en la vida social y económica**, a manera de minimizar sus sesgos excluyentes (Por ejemplo, las medidas para facilitar el acceso al sistema legal o para mejorar la eficiencia del sistema de justicia, que son esenciales para la reducción de la pobreza).
3. Las **instituciones más importantes para romper la exclusión social** y la necesidad extrema incluyen: **los mercados básicos** de tierras, trabajo y crédito, a través de los cuales la gente se asegura un ingreso; **el sistema de justicia**, incluyendo sistemas para hacer cumplir las leyes; **el sistema educativo**, que no sólo construye el capital humano sino que también socializa a las personas como ciudadanas; **los medios de comunicación**; y más fundamentalmente, **las estructuras de participación y de comunicación**, incluyendo las nuevas formas de asociación social mediante las cuales se cree y se debata un sentido compartido del bien público⁴⁰

Respecto a las **recomendaciones principales** relacionadas al análisis de la exclusión social, el IIEL señala:

1. La política debe concentrarse no meramente en los pobres como tales, sino en **el proceso de empobrecimiento**, lo cual requiere de datos que sigan la huella de la pobreza en individuos y en hogares, y requiere de indicadores que incluyan una medida de la participación⁴¹.

³⁹ Ibid. Pág. 29

⁴⁰ Ibid. Pág. 30

⁴¹ Ibid. Pág. 30

2. Examinar las maneras en que se pueda **construir el sentido común del bienestar público**. Uno de los grandes temas en esa línea sería el de la **representatividad de los actores sociales** y las **formas de diálogo social** a todos los niveles⁴².

Desde otra perspectiva, Carmen Bel Adell, Profesora de la Universidad de Murcia – España, dice que **excluido es aquel que queda fuera de...** Así, señala: “una persona, un colectivo, un sector, un territorio, está excluido si no pertenece a...si no se beneficia de un sistema o espacio social, político, cultural, económico, al no tener acceso al objeto propio que lo constituye: relaciones, participación en las decisiones, en la creación de bienes y servicios por la cultura y la economía, etc.”⁴³

Para Bel hablar de **exclusión social** “es expresar y dejar constancia que el tema no es tanto la pobreza y las desigualdades en la pirámide social sino, **en qué medida se tiene o no un lugar en la sociedad**”.

Bel sostiene que la Exclusión es una “**expresión y resultado de una determinada estructura social**”. Afirma que hacer hincapié en los elementos estructurales permite “dar a ‘lo externo al sujeto’ el papel determinante y en ocasiones decisivo en estos procesos. Es hacer notar que **es la propia organización social la que elabora en su interior ‘poblaciones sobrantes’**”⁴⁴

Bel señala que es importante destacar desde un principio que se trata de **procesos**, tanto para las personas afectadas como para el cuerpo social, y no de situaciones estáticas. Dice que la exclusión a la que se refiere “es fruto del sistema”. Citando el Libro Verde sobre Política Social Europea sostiene que “**La exclusión social hace hincapié en el carácter estructural de un proceso que excluye a parte de la población**, de las oportunidades económicas y sociales”⁴⁵, por lo que “el problema no reside tan sólo en las disparidades entre los más favorecidos y los más desfavorecidos de la escala social, sino también en las que existen entre quienes tienen un lugar en la sociedad y los que están excluidos de ella”. Por ello, Bell dirá que “**excluido significa no ser reconocido, tenido en cuenta, no ser**”, convirtiéndose la exclusión social en una característica de

⁴² Ibid. Pág. 30

⁴³ Bel Adell, Carmen: “Exclusión Social: Origen y Características”. Curso: “Formación Específica en comprensión Educativa e Intercultural para Agentes Educativos” Murcia – Enero, 2002 ; Pág. 1

⁴⁴ Ibid. Pág. 3

⁴⁵ Ibid. Pág. 4

nuestro tiempo, en donde “los pobres, marginados y excluidos son los rostros humanos de las patologías de una sociedad enferma.”⁴⁶

Según Bell, el estado actual de la exclusión resulta de una triple ruptura: económica, social y vital, y de la **confluencia convergente de tres factores**: 1) **Estructurales**, que conforman una estructura excluyente; 2) **Sociales**, que cristalizan en contextos inhabilitantes, y 3) **Subjetivos**, la falta de motivaciones, que fragiliza los dinamismos vitales⁴⁷. Estos tres ámbitos se yuxtaponen, sobreponen y retroalimentan. Por ello, la exclusión social debe entenderse en contraste con la inclusión social, que posibilita el acceso al sistema social por el que se incorpora la población a los distintos sistemas funcionales y beneficios sociales que ofrece la sociedad.⁴⁸

Para Bell, **la exclusión es una cualidad del sistema**, y por lo tanto, **una cuestión social, enraizada en la estructura y dinámica social general**. Señala que en la exclusión, los contextos sociales aparecen en gran medida disgregados, fragmentados, atomizados, de modo que **fragilizan las solidaridades de proximidad**, haciendo que haya personas que se han visto descolgadas de sus redes naturales así como de los mecanismos de protección general, viéndose cada vez más desprovistas y vulnerables.⁴⁹

Bell afirma que la exclusión tiene un factor subjetivo, que hace referencia a la personalidad, el cual conlleva a situaciones personales donde hay ausencia de afecto y amor, falta de comunicación y ausencia de expectativas, “que debilitan y erosionan los dinamismos vitales: afectividad, confianza, identidad, reciprocidad, autoestima...que cristalizan en la pérdida de significaciones y sentido de la vida y en la ausencia de expectativas y pérdida de futuro, **situación que genera y acentúa las estructuras de impotencia que derivan en anomia, pasividad, abandono** de todo intento de superación, y desenganche de los procesos de socialización, dominando en el imaginario colectivo la ideología de ‘lo inevitable’ ”⁵⁰

Bell destaca el papel que cumple cada factor de la exclusión. Señala que **el factor estructural** de la exclusión otorga a la solidaridad una dimensión esencialmente política - ciudadana-. **La dimensión subjetiva** aporta elementos esenciales para producir solidaridad y acreditar su práctica .- la ayuda mutua- . **La dimensión contextual-social**

⁴⁶ Ibid. Pág. 4

⁴⁷ Ibid. Pág. 5

⁴⁸ Ibid. Pág. 5

⁴⁹ Ibid. Pág. 6

⁵⁰ Ibid. Pág. 7

demanda la práctica solidaria de la ciudadanía para la creación y fortalecimiento de los **mundos vitales**: amistad, reconocimiento, aceptación, redes sociales, contextos habilitantes, etc.⁵¹

La exclusión, no sería, pues, un episodio coyuntural, sino un elemento estructural, que **forma parte necesaria de la propia estructura social establecida**.

Por ello Bell dirá que todos los contextos, y de manera singular el personal, requieren ser restaurados, “mediante **una estrategia de acompañamiento**, que ayude a recobrar el sentido de la vida y a superar el vacío existencial que viene configurado por estos tres ejes o factores”⁵² y que al “pensar global y actuar local” se va imponiendo el “**actuar desde los global**”, ante la globalización de la exclusión, para así ayudar a superar el vacío existencial que generan esos tres factores.

Para Bell, pues, **la exclusión va más allá de la pobreza y marginación**, “puede participar de estas realidades pero abre una nueva realidad social”⁵³

Siendo así, señalará como las **características** más importantes de la exclusión, las siguientes:

- **Los colectivos y personas excluidas presentan diferencias muy relevantes** en cuanto a oportunidades vitales, condiciones y calidad de vida: “están al margen del modo de vida habitual en sociedades desarrolladas y siempre **por debajo de un mínimo digno**”⁵⁴
- **Tiene un carácter procesual y dinámico**: “la exclusión social no es tanto una situación absoluta, sino un proceso de diversa intensidad según personas y grupos”.⁵⁵
- Los itinerarios de exclusión son personales, familiares, pero su origen es básicamente estructural. “**La exclusión es una producción social** causada tanto por los mecanismos generales de la sociedad como por el funcionamiento de las instituciones; **pero los procesos, los itinerarios son personales, familiares y a**

⁵¹ ibid. Pág. 7

⁵² Ibid. Pág. 8

⁵³ Ibid. Pág. 8

⁵⁴ Ibid. Pág. 9

⁵⁵ Ibid. Pág. 9

veces grupales, por lo que es necesario una intervención que a la par que transforma los aspectos estructurales intervenga de manera personalizada”⁵⁶

- Tiene un carácter de **cierta irreversibilidad**, y teniendo en cuenta la incapacidad del sujeto para combatir y salir de la exclusión, **requiere apoyos externos** y bien planificados.
- El espacio de la exclusión **es al mismo tiempo homogéneo y heterogéneo**; sin embargo...”el mundo de los excluidos, con todo, es de gran heterogeneidad, complejo, incierto y desconcertante; **no es una clase social**; la problemática es diversa y diferenciada, **sólo tienen en común el haber quedado excluidos**. Ocupan una misma geografía: barrios, puerto, cárcel, calle, pero no hacen historia común, cada uno carga con su historia personal”⁵⁷

A todo esto, dirá Bell, **quiénes son los excluidos**: “Todos aquellos que por ‘decreto’ del poder económico son declarados ‘población sobrante’, los ‘sin techo’, mendigos; ‘sin hogar’, ‘sin empleo’, parados sin subsidio, desempleados, subempleados, empleados precarios, los sumergidos, temporales; ‘sin escuela’; ‘encarcelados’, ‘minoría gitana’, ‘sin papeles’, inmigrantes; ‘sin afecto’, tráfico sexual, violencia doméstica, droga, precarios; jóvenes en busca del ‘primer empleo’, subempleados, precarios y vulnerables, ‘sin recursos’, madres solteras, jubilados y pensionistas con muy bajas rentas o sin ella; ‘otros sectores’ que quedan excluidos y marginados simplemente por razón de sexo, etnia o edad: amplios sectores femeninos, inmigrantes, refugiados, exiliados, desplazados, enfermos crónicos, personas solas, mujeres e infancia maltratada, prostitución femenina, masculina, jóvenes e infancia, etc.”⁵⁸

Los excluidos para Bell son generalmente adultos cronológicamente, pero inmaduros: “Carecen de referencias para vivir y si las tienen las viven como disfunción, es la anomia que fácilmente deriva en exclusión, en consecuencia **viven un vacío existencial, un desarraigo vital** que les dificulta adentrarse en su mundo interior”⁵⁹

En ese contexto, Bell dirá que para ejercer como personas los excluidos actuarán con comportamientos socialmente negativos, ligados con frecuencia a expresiones de

⁵⁶ Ibid. Pág. 9 y 10

⁵⁷ Ibid. Pág. 10

⁵⁸ Ibid. Pág. 10

⁵⁹ Ibid. Pág. 11

rabia y violencia consigo mismo, como droga y alcohol, y hacia otras personas, con agresividad verbal y física, violencia, destrucción de objetos, robo, etc. Por ello señalará: “La sociedad consumista ha introducido la cultura del ‘usar y tirar’ y esto mismo se aplica a la población que reducida a mano de obra, cuando no es necesaria, se convierte en sobrante”⁶⁰.

Para Bell, el **rasgo esencial** de la exclusión, que le convierte en drama personal y social es que “**el excluido se siente expulsado por unas fuerzas que él no domina**”. Por ello dirá: “el compromiso político como empeño de transformar las relaciones sociales y los mecanismos de distribución es cada vez más, un capítulo de la solidaridad...**sólo por la vía de la cultura de la solidaridad puede integrarse lo excluido** en apoyo de una nueva sociedad, porque en la que tenemos, los excluidos no tienen cabida”⁶¹.

Dicha solidaridad, afirma Bell, debe plasmarse en la creación y fortalecimiento de mundos vitales, que haga emerger redes sociales y movilizar contextos habilitantes: “la práctica solidaria parte de las potencialidades que por muy ocultas que estén, siempre existen, y desde la convicción de que **la exclusión sólo se puede superar dando soporte y activando las redes existentes** y fomentando los contextos vitales a partir de las propias demandas...**La acción solidaria está vinculada forzosamente al desarrollo comunitario, a la autoorganización**, a la búsqueda de salidas desde abajo y protagonizadas por las personas implicadas”⁶²

Para Bell una forma de ir superando la exclusión es activando la **interacción sinérgica** entre todos los sujetos sociales, teniendo en cuenta que “la población excluida **ya no puede ser un simple objeto de intervención**, sino que **es a la vez sujeto y objeto**. Sin su participación no es fácil ni recomendable la solución que se le ofrezca”⁶³

Por ello dirá Bell que la existencia de la exclusión, nos obliga a **redefinir las políticas sociales y los modelos de intervención**; “a repensar las condiciones y los medios para lograr un mayor nivel de integración a través de mayores sinergias y reciprocidades”⁶⁴

⁶⁰ Ibid. Pág. 11

⁶¹ Ibid. Pág. 12

⁶² Ibid. Pág. 14

⁶³ Ibid. Pág. 14

⁶⁴ Ibid. Pág. 15

Para Bell la exclusión debe entenderse como una **consecuencia de la estructura social vigente**, “reconociéndola como una nueva categoría multidimensional y pluriforme, necesitada de innovadoras intervenciones y de un cambio de paradigma”⁶⁵

Para la intervención con poblaciones excluidas, dice Bell, debe tenerse en cuenta que **“los contextos de marginación-exclusión generan su propia subcultura**, que no es ni lee la realidad como la nuestra. Habrá que recurrir a nuevos códigos de desciframiento de la Historia que nos descentre de nosotros mismos, de nuestras ‘rutinas’ profesionales y nos permita reconocer indicios, traducir y redefinir posibilidades y opciones”⁶⁶

En esa línea, Bell señala que se debe incorporar cuanto sea necesario: objetivos, medios, estrategias, para **rescatar las raíces culturales** de las personas y colectivos sobre los que se quiere intervenir, **atentos al diálogo interpersonal**, a partir de un concepto dinámico y diferenciado: “no podemos entrar en procesos de inserción, desde el contexto ‘integrado’ del que partimos ni en modos de intervención con el único o principal bagaje de la crítica a los excluidos, desde nuestra mentalidad normalizada y normalizadora. Esta sociedad tan integrada y bien situada necesita **aprender a leer otro contexto cultural y recurrir a quien lo conoce porque lo vive**”⁶⁷

Bell alerta contra todo reduccionismo simplista en torno a la exclusión, pues entiende que no es fácil erradicarla, “porque **no es coyuntural sino permanente** en este tipo de sociedad que la genera más de prisa que su posibilidad de tratamiento”. Sin embargo, reconoce que “necesita respuestas a cada momento y situación”⁶⁸

Por ello Bell señala que ninguna política social debería permitirse actuar por detrás de los acontecimientos, como viene sucediendo, aplicando medidas paliativas que dejan intacta la raíz de todas las exclusiones: **“Prevención, anticipación, imaginación, creatividad y finalmente planificación**, son actitudes y actuaciones imprescindibles”⁶⁹

De acuerdo a otros autores, el término exclusión social apareció por primera vez en 1965 en la Obra ‘La Exclusión Social. Estudio de la marginalidad en las Sociedades

⁶⁵ ibid. Pág. 15

⁶⁶ ibid. Pág. 17 y 18

⁶⁷ ibid. Pág. 18

⁶⁸ ibid. Pág. 18

⁶⁹ ibid. Pág. 22

Occidentales', de J. Klanfer⁷⁰, como una nueva conceptualización de la problemática de los grupos que quedaban al margen de la dinámica de crecimiento económico del occidente industrial. Sin embargo, **el concepto de exclusión social** consiguió imponerse a partir de los años noventa, para hacer referencia a las **“fisuras relacionadas con el estatus y la praxis de la ciudadanía, la identidad, la pertenencia y la participación en los circuitos de la sociedad del bienestar”** (Lemkow, 2000).

Para el Consejo Económico y Social la exclusión se define como **“la acumulación de desventajas medidas a partir de las privaciones respecto a los bienes considerados básicos”**⁷¹

El Sociólogo Salvador Guiner define la exclusión social como **“el proceso social de separación de un individuo o grupo respecto a las posibilidades laborales, económicas, políticas y culturales a las que otros sí tienen acceso y disfrutan”**⁷².

Para Rosa Mur la exclusión social **“es un fenómeno de falta de acceso, de no pertenencia o de no inclusión, que puede ser unidimensional o afectar a varias esferas vitales de los individuos o comunidades”**

La Comisión Europea introduce una nueva variable a las nociones de exclusión mencionadas: el concepto de ciudadanía y derechos ciudadanos. Así, define la exclusión social como **“el alejamiento total o parcial del campo de la aplicación efectiva de los derechos del ser humano”**. Esta definición está enmarcada dentro del concepto de **ciudadanía social** que propone Marshall, que **“implica derechos civiles y políticos, derecho a un mínimo bienestar económico y de seguridad y derecho a participar plenamente del patrimonio social y a vivir según unos niveles dignos de vida.”**⁷³

Dado que la exclusión social se puede definir como **“la imposibilidad de un sujeto o grupo social para participar efectivamente a nivel económico, social, cultural, político e institucional”**, Tohá dice que se puede afirmar que **la exclusión social “es un concepto multidimensional que contiene aspectos materiales e inmateriales de participación económica, social, política y cultural en la sociedad”**.⁷⁴

⁷⁰ “Movilidad, Territorio, Pobreza y Exclusión Social: Relaciones e Interdependencias en las Ciudades Latinoamericanas”. Capítulo 2 ; Pág. 82

⁷¹ Ibid. Pág. 83

⁷² Ibid. Pág. 83

⁷³ Ibid. Pág. 83

⁷⁴ Ibid. Pág. 84

En ese sentido, Gacitúa y Davis, Clert y Trouillot identifican **cuatro dimensiones** de la exclusión social:

- La **dimensión económica**: referida a la incapacidad de un individuo o grupo social para generar ingresos suficientes y estables que garanticen la satisfacción de las necesidades consideradas básicas.
- La **dimensión social**: que implica la pérdida de la ubicación social, de la dignidad y de los vínculos con el resto de la sociedad.
- La **dimensión política**: referida a la carencia de derechos civiles y políticos que garanticen la participación ciudadana.
- La **dimensión cultural**: que está referida al riesgo de exclusión de un individuo o un grupo social derivado de la no pertenencia y/o el desconocimiento de los valores, las actitudes, el idioma, etc. de la cultura dominante en la sociedad⁷⁵.

La multidimensionalidad indicada, sugiere la necesidad de comprender como interactúan estas dimensiones y cómo estas interacciones mantienen o arrastran a una persona a una situación de desventaja social a través de un proceso acumulativo.

En ese sentido, **la pobreza** (entendida como **la insuficiencia de recursos** que impide a los que la sufren satisfacer sus necesidades esenciales), puede ser considerada **un factor de exclusión**. Asimismo, la pertenencia a una etnia puede devenir en un factor de exclusión en determinadas sociedades, al igual que el género, en aquellas sociedades donde los roles de cada uno de los sexos están estrictamente definidos y dejan poco lugar a la flexibilidad. De igual manera puede ocurrir con la condición etaria, en cuanto se considera a personas de determinada edad no aptas para realizar actividades específicas. De igual forma podría considerarse con el nivel educativo, el grado de conocimiento del idioma dominante, el grado de asimilación de los valores predominantes, la carencia o deficiencia de redes sociales de relación y solidaridad.

Algunos autores en base a estas tipificaciones, definen distintos **tipos de exclusión**. Así, identifican “procesos de exclusión económica, exclusión del mercado de trabajo, exclusión en los recursos educativos, exclusión de los servicios sanitarios, exclusión de la

⁷⁵ Ibid. Pág. 84 y 85

participación en sociedad, exclusión política e institucional, exclusión cultural”.(Mur,2003 ; Lemkow, 2000)⁷⁶.

Se podrían, pues, identificar “tantos tipos de exclusión como lugares, actividades o círculos de los que las personas podemos disfrutar o ser excluidos, siendo difícil e innecesario establecer una frontera entre cada uno ellos” (en ese sentido se podría identificar un sin fin de tipos de exclusión, como la exclusión de la vivienda, de los servicios urbanos, del agua potable del alumbrado público, del acceso a servicios culturales, de un medio ambiente sano, etc.)⁷⁷

Millares sostiene que además de estos factores y tipos de exclusión de carácter económico y social **existe una exclusión de base territorial**: “la construcción de un territorio basado en los principios del funcionalismo y con características suburbanas donde la mayor parte de la población reside en las zonas periféricas de la ciudad infradotadas de los servicios básicos, hace que dicha población no tenga un acceso igualitario a los recursos sanitarios o educativos y que no disfrute de las mismas oportunidades laborales o de participación en sociedad” (Miralles, 2002)⁷⁸

Avellaneda señala que “la presencia de estos recursos u oportunidades en zonas alejadas de sus lugares de residencia, normalmente el centro de la ciudad, obliga a estos ciudadanos a desplazarse cotidianamente desde sus lugares de residencia hasta las áreas donde están ubicados estos servicios y oportunidades. Para poder realizar estos desplazamientos dependerán, asimismo, de un sistema de transporte que satisfaga sus necesidades de viaje cotidianos” (Avellaneda, 2002)⁷⁹

Por ello, “podemos hablar, en este sentido, de otros tipos de exclusión: **la exclusión espacial y la exclusión del transporte**. Ambas formas de exclusión se sobreponen a las citadas anteriormente haciendo de estos elementos, **el territorio y el transporte**, piezas claves para entender los procesos de exclusión y, asimismo, para darles solución”⁸⁰

La noción de exclusión sugiere, pues, una naturaleza dinámica y de proceso: “La exclusión social no debe ser entendida como una categoría o un estatus en el que ciertos grupos sociales se encuentran o pueden llegar. **La exclusión social debe ser entendida**

⁷⁶ ibid. Pág. 86

⁷⁷ ibid. Pág. 86 y 87

⁷⁸ ibid. Pág. 88

⁷⁹ ibid. Pág. 88

⁸⁰ ibid. Pág. 88

como un proceso. El valor del concepto de exclusión social radica en el hecho que **permite comprender como se encadenan diversos factores de riesgo** (económicos, sociales, político-institucionales o culturales) que llevan a que ciertos grupos sociales se encuentren en una situación de clara desventaja y desigualdad social”.⁸¹

El **concepto de exclusión social** es un **concepto dinámico**, porque permite observar las variables económica, política, social y cultural como procesos y no como un fenómeno estático (Tohá, 2000). **“Hace referencia a un conjunto de procesos que contribuyen a aumentar la vulnerabilidad de ciertos grupos sociales frente a factores de riesgo** que pueden llevarlos a una situación de pobreza y vulnerabilidad social” (Gacitúa y Davis, 2000)⁸²

Para la Comisión de las Comunidades Europeas, **la exclusión** “se refiere a los **mecanismos por los cuales las personas y los grupos son rechazados de la participación en los intercambios, las prácticas y los derechos sociales** constitutivos de la integración social, y por tanto de la identidad. En ese sentido, la exclusión social debe ser entendida como el resultado de un proceso históricamente condicionado y sensible a variaciones en el ambiente político, económico, social y cultural”⁸³.

La exclusión social, pues, se explica tanto por las propias capacidades y necesidades de los individuos como por las características sociales, económicas y políticas del lugar donde residen. “De esta forma, la exclusión será relativa, o estará en relación a las necesidades básicas que socialmente se considera que hay que cubrir y que varían con las coordinadas espacio-tiempo de cada persona y también dependen de las relaciones de intercambio, reciprocidad y redistribución de que cada individuo pueda gozar en su comunidad. En ese sentido, **el fenómeno al que la exclusión social se refiere no alude a la pertenencia a un grupo sino a la calidad o intensidad de esta pertenencia** (Sojo , 2000)”⁸⁴

La exclusión social es un fenómeno que tiene también una dimensión espacial. Así, dicen Gacitúa y Davis: “la exclusión social se puede expresar como la acumulación en el espacio de riesgos específicos que dificultan o impiden la realización de ciertos derechos y la integración del grupo social afectado con su medio o la sociedad”.

⁸¹ ibid. Pág. 89

⁸² Ibid. Pág. 90

⁸³ Ibid. Pág. 90

⁸⁴ Ibid. Pág. 91

Para Gacitúa y Sojo **”la exposición a riesgos y la vulnerabilidad frente a ellos cambian según la ubicación espacial de los grupos sociales**. El territorio modifica la vulnerabilidad de ciertos grupos sociales y condiciona la forma en que estos grupos pueden interactuar entre sí y con el resto de la sociedad ”⁸⁵

En ese sentido, dicen Gacitúa y Davis, el ámbito territorial no sólo se refiere a que la expresión de la exclusión ocurre en un espacio determinado, sino también a que **existen fenómenos espaciales que se constituyen en factores de riesgo, generadores de exclusión**.

Siendo así, la exclusión social se puede representar como la acumulación de riesgos específicos que dificultan o impiden la realización de ciertos derechos ciudadanos, “entendiendo que **aquellos que no gozan de los derechos del común de los ciudadanos pueden ser considerados excluidos de la sociedad**”⁸⁶

Considerando otros aspectos relacionados a la desigualdad social y la exclusión, algunos enfoques tratan de rescatar el papel del **territorio urbano** o específicamente de una organización territorial determinada, analizando si pueden favorecer o dificultar la cohesión social en una ciudad o sociedad.

Para Millares y Cebollada, **desde una perspectiva territorial**, los procesos de cohesión social deben pasar por permitir el acceso de todos los ciudadanos sin excepciones a las distintas actividades que ofrece la ciudad, por lo que **la variable territorio**, se afirma, deviene un elemento esencial en la configuración de una sociedad en la que uno de los derechos básicos como es la posibilidad de acceder a los lugares sea respetado (Millares y Cebollada, 2000)⁸⁷

En la ciudad el ejercicio de este derecho se produciría al garantizar la accesibilidad de todos los ciudadanos a los diferentes puntos del territorio urbano.

En ese sentido, **el modelo territorial** puede facilitar o dificultar los procesos de exclusión social. Así, pues, del territorio y de cómo éste se organiza dependerían que se favorezcan procesos de integración social o, al contrario, de exclusión: “la accesibilidad

⁸⁵ Ibid. Pág. 126

⁸⁷ Ibid. Pág. 127 y 128

repercutirá en el grado de opcionalidad que tienen los diferentes ciudadanos para acceder a las distintas actividades”⁸⁸.

En esa línea, la construcción de un territorio basado en los principios del funcionalismo y con características suburbanas, donde la mayor parte de la población reside en las zonas periféricas de la ciudad, infradotadas de lo servicios básicos, “hará que dicha población no tenga un acceso igualitario a los recursos sanitarios o educativos y que no disfrute de las mismas oportunidades laborales o de participación en sociedad”⁸⁹

Por ello se señalará que “la difusión, **la fragmentación y la especialización funcional de la ciudad** serán elementos facilitadores de exclusión”⁹⁰, y que la exclusión sería menor en una estructura urbana multifuncional que en un área donde sólo se dé una única función (Millares y Cebollada, 2000).

Otra forma de exclusión, desde el enfoque territorial, es **la segregación residencial**, la cual conllevaría a su vez a una segregación social: “la segregación social urbana alude justamente al conjunto de procesos que resultan en una creciente polarización en la distribución territorial de los hogares que pertenecen a categorías socioeconómicas distintas. Esa polarización implica que la composición social de cada vecindario tiende a ser cada vez más homogénea y más heterogénea entre vecindarios, produciéndose, por lo menos a priori, una reducción de las oportunidades de interacción entre las distintas clases sociales” (Kaztman, 2003)⁹¹

Esto sería así, debido a que en las sociedades modernas y contemporáneas, aquellos que ostentan los puestos sociales más altos buscan **nuevas formas de distinción**: “Una de ellas será **la diferenciación del espacio residencial**, y en general de los espacios que se ocupan cotidianamente”(Kostof, 1999) ⁹²,

Esta diferenciación socio-económica se expresaría territorialmente mediante una morfología urbana organizada a través de la segregación residencial donde la ocupación del territorio tendería a generar espacios de acceso restringido que eviten el encuentro plurisocial: “De esta forma, la estratificación social de una sociedad se verá reflejada en

⁸⁸ Ibid. Pág. 128

⁸⁹ Ibid. Pág. 128

⁹⁰ Ibid. Pág. 128

⁹¹ Ibid. Pág. 129

⁹² Ibid. 129

los espacios que cada uno de los grupos sociales habite...**Será a través de la imagen de lo construido, entonces, que el espacio urbano expresará la estratificación de una sociedad**” (Lynch, 1966)⁹³

La diferenciación social tendrá, así, su traducción espacial en las distintas zonas residenciales de la ciudad, “las cuales destacarán por su fuerte homogeneidad interna y heterogeneidad externa” (Castells , 1982).

En el caso latinoamericano, se señala, dicha diferenciación social del espacio se ha visto reflejada sobretudo en una **organización espacial basada en la oposición centro-periferia**: “La imagen de la metrópoli latinoamericana, así, es la de una ciudad en la que coexisten dos mundos, la ciudad equipada y la periferia marginal, la de una ciudad irregular e informal en la que se concentra la mayor parte de la población urbana pobre y la de una ciudad regular donde se han establecido los estratos altos de la sociedad (Benévolo, 2000)”⁹⁴

La exclusión social tiene, pues, en el territorio uno de sus principales condicionantes. **De la estructura territorial y la organización urbana dependerían, en buena medida, las posibilidades de inclusión de un colectivo urbano en su entorno**: “Mientras una estructura territorial compacta con mezcla de usos facilita la cohesión social, la dispersión urbana, la fragmentación territorial y la especialización funcional dificultan los procesos de integración en tanto que no garantizan el acceso a las distintas zonas y lugares de la ciudad y a las actividades que en ella se desarrollan en condiciones de igualdad”⁹⁵.

Por ello, se dirá que los patrones de urbanización implantados en las grandes ciudades de América Latina a partir de los años ochenta, basados en los principios del funcionalismo y caracterizados por una importante dispersión urbana y una profunda fragmentación territorial, “han comportado un incremento de las dificultades de acceso de los grupos más vulnerables a las oportunidades que ofrece la ciudad”⁹⁶.

Estos patrones de urbanización obligarán a los ciudadanos a realizar múltiples desplazamientos para obtener buena parte de los servicios necesarios para la vida cotidiana, convirtiéndose así **el transporte en otro factor importante** en la generación

⁹³ Ibid. Pág. 129 y 130

⁹⁴ Ibid. Pág. 130

⁹⁵ Ibid. Pág. 134

⁹⁶ Ibid. Pág. 135

de proceso de inclusión o exclusión social. Así, “De la existencia, la calidad y el coste del **servicio de transporte colectivo** dependerán en gran medida el nivel de inclusión o exclusión de los diferentes grupos sociales o colectivos urbanos al conjunto de la sociedad y con ello el grado de cohesión social de ésta”⁹⁷.

En **síntesis**, el concepto de exclusión social hace alusión al impedimento de la participación de ciertos grupos sociales en la vida colectiva de su sociedad, exclusión que se puede dar en el ámbito social, económico, político o cultural, ahondando así la desigualdad social existente. Por ello, la exclusión social no es de naturaleza voluntaria; es expresión y resultado de una determinada estructura social, por el cual a personas y grupos se **les niega acceso** a los bienes y servicios, a la participación en las decisiones, actividades y recursos relacionados con su condición de ciudadanos.

La exclusión social es el reverso de la integración social. Es por el contrario un proceso de desintegración que genera una ruptura progresiva de las relaciones entre el individuo y la sociedad.

Como concepto, la exclusión social está relacionada también con otras categorías de análisis utilizadas para explicar la desigualdad social, como la pobreza, la explotación, la marginalidad y la heterogeneidad estructural. Sin embargo, la exclusión social trasciende la pobreza material.

Algunos investigadores concluyen que la exclusión tiene un factor subjetivo, el cual conlleva a situaciones personales donde hay ausencia de afecto y amor, falta de comunicación y ausencia de expectativas que han traído consigo el debilitamiento y erosión de los dinamismos vitales: afectividad, confianza, identidad, reciprocidad, autoestima, que se manifiestan en la pérdida de significaciones y sentido de la vida y en la ausencia de expectativas y pérdida de futuro, situación que genera y acentúa las estructuras de impotencia que derivan en anomia, pasividad, abandono de todo intento de superación.

Es ante esta situación que las personas excluidas actuarán con comportamientos socialmente negativos en sus entornos, ligados con frecuencia a expresiones de rabia, violencia y protesta como droga y alcohol, y hacia otras personas, con agresividad verbal y física, violencia, destrucción de objetos, robo, etc. Esta es una situación evidenciable en

⁹⁷ Ibid. Pág. 135

muchas zonas de las ciudades latinoamericanas, carentes de desarrollo y en situación de pobreza.

El explosivo crecimiento de las ciudades latinoamericanas en las últimas décadas ha conllevado a que la **difusión, la fragmentación y la especialización funcional** generada, se constituyan en elementos facilitadores de la exclusión, en tanto que no garantizan el acceso de los grupos más vulnerables a las oportunidades que ofrece la ciudad, a las distintas zonas y lugares y a las actividades que en ella se desarrollan en condiciones de igualdad.

En el caso latinoamericano, dicha diferenciación social del espacio se ha visto reflejada sobretodo en una **organización espacial basada en la oposición centro-periferia**. La imagen de la metrópoli latinoamericana, es la de una ciudad en la que coexisten dos mundos, la ciudad equipada y la periferia marginal, la de una ciudad irregular e informal en la que se concentra la mayor parte de la población urbana pobre y la de una ciudad regular donde se han establecido los estratos altos de la sociedad.

Así, la exclusión social tiene en el territorio uno de sus principales condicionantes. Por ello, de **la estructura territorial y la organización urbana** dependerán mayoritariamente las posibilidades de inclusión del colectivo urbano en su entorno.

La existencia de la exclusión obliga a **redefinir las políticas sociales y los modelos de intervención**, a repensar las condiciones y los medios para lograr un mayor nivel de integración a través de mayores sinergias y reciprocidades como la **participación social**.

En el caso del Perú, la exclusión social “es la **incapacidad para participar en la vida económica, cultural y política**”. La exclusión social es una de las causas de la pobreza, porque contribuye a reforzar esa situación. En tal sentido, fomentar la integración social a través de la participación, sería una forma de contribuir a la superación de la exclusión social.

3.2 Participación Social:

El concepto de participación social según los autores y enfoques académicos tiene diversas acepciones. Sin embargo, señala Eduardo Menéndez⁹⁸, todos los conceptos sobre la participación social coinciden en que es preciso consultar a la gente en la toma de decisiones sobre su desarrollo, “permitiéndoles el acceso a los recursos y conocimientos necesarios para ese desarrollo y el disfrute de los beneficios conseguidos”.

Para Menéndez, citando a Oakley, la participación social se define como “**un proceso de adquisición de poder**, en el sentido de acceso y control sobre los recursos considerados necesarios para proteger los medios de vida, colocando el eje de las decisiones en el saber y poder locales, por lo cual la población no sólo debe ser consultada, sino que debe intervenir en la toma de decisiones”⁹⁹

Según Menéndez, la participación social constituye una **condición necesaria** de los sectores sociales subalternos **para asegurar un mínimo de supervivencia**, pues las estrategias de vida o sobrevivencia que crean los pobres se generan como respuestas a las condiciones impuestas por las decisiones tomadas por actores sociales e instituciones ajenos a su localidad, es decir por procesos estructurales más amplios. Reconocer ello, señala, no supone plantear que la participación se impulse básicamente en los niveles más generales o estructurales.¹⁰⁰

Menéndez señala que se debe **observar lo estructural a través de lo local**, pues **la población participa a partir de su cotidianidad**. Si la comunidad no está de acuerdo en reconocer un determinado problema y en actuar sobre el mismo -por ejemplo el alcoholismo - no convendría realizar investigaciones e intervenciones sobre ello, pues estarían condenadas al fracaso, dado que la comunidad no participaría, de allí “la necesidad de incluir protagónicamente a los sujetos y grupos locales en las tomas de decisiones”¹⁰¹.

⁹⁸ Menéndez, Eduardo L y Spinelli, Hugo G.:Participación Social ¿Para qué?. Lugar Editorial – Buenos Aires - 2006

⁹⁹ Ibid. Pág. 11

¹⁰⁰ Ibid. Pág. 14

¹⁰¹ Ibid. Pág. 15

Menéndez sostiene que la participación social supone para algunos cuestionar lo dado, oponerse a lo institucionalizado, a la dominación, a la manipulación y/o a la cooptación, que “posibilitaría el desarrollo de la autonomía a nivel de sujeto y de grupo, cuestionaría la verticalidad de las organizaciones y de la toma de decisiones o por lo menos de determinadas formas de verticalidad”. Desde una perspectiva política, afirma, **“supondría un ejercicio constante de democratización, de ciudadanía...Pero además posibilitaría la transformación del propio sujeto, al convertirlo en actor** que no reduce su papel a la reproducción de la estructura, sino que contribuye a producirla y a cambiarla.”¹⁰²

Siendo así, la participación social aparece entonces como **un instrumento necesario para aprender, cuestionar y modificar** algunas de las principales características de las sociedades actuales.

Menéndez sostiene que la participación social “en sí”, cuestionaría el individualismo, la dependencia, la apatía, etc.: “al involucrar al individuo en una actividad colectiva tendería a superar la atomización social y posibilitaría la constitución de una subjetividad no centrada en lo privado”¹⁰³, ello debido a que **el sujeto se constituye como tal a partir del otro o los otros**, pues “la constitución del sujeto no es un hecho individual sino un proceso de participación relacional”¹⁰⁴

En el plano teórico, señala Menéndez, el abordamiento de la participación social desde una posición crítica de las concepciones estructuralistas e individualistas, condujeron a la recuperación del sujeto, a la necesidad de incluir al actor, **a considerar la realidad como procesual**, “concibiendo a la estructura **no como algo dado sino como un proceso que se constituye en la práctica**. Se recuperó, así, la capacidad de los sujetos y microgrupos para construir espacios propios dentro de las instituciones, y se construyeron o reapropiaron términos como lucha, negociación, transacción y movimiento como expresiones de una nueva forma de pensar y actuar la realidad”.¹⁰⁵

Menéndez señala que la participación social constituye para algunas tendencias un medio para obtener determinados resultados puntuales, pero también para ensayar y/o impulsar el tipo de sociedad que se pretende establecer a través de la participación social

¹⁰² Ibid. Pág. 61 y 62

¹⁰³ Ibid. Pág. 62

¹⁰⁴ Ibid. Pág. 62

¹⁰⁵ Ibid. Pág. 64 y 65

que se está aplicando. No obstante, sostiene, “en gran parte de los casos **el objetivo de la participación social es sobre todo puntual**”, como por ejemplo en el caso del movimiento gay, que busca básicamente eliminar la exclusión y la estigmatización de que son objeto, o en el del movimiento de las mujeres, que persigue eliminar la exclusión y la subalternidad de la mujer. En ambos casos, el objetivo es producir una sociedad no excluyente.

La participación social, dice Menéndez, identificada con la acción, la praxis, la investigación–acción o la necesidad de “estar ahí”, “condujo a sostener que la mera participación constituía un cuestionamiento a la pasividad de la sociedad actual y sus sujetos”. Sin embargo, otros lo pensaron como utilidad específica, “asumiendo la eficacia de la participación social para organizarse, para integrarse, para modificar, para generar o reforzar pertenencias o para solucionar problemas puntuales”. **Como concepto / instrumento**, la participación social evoca, así, algún tipo de eficacia social, **un medio** para asegurar **la modificación de la realidad** en términos positivos. Sin embargo, dice Menéndez, no deberíamos desconocer que también podrían haber consecuencias negativas, aunque ligadas éstas a otros procesos.¹⁰⁶

Según Didier Fassin¹⁰⁷, existen dos grandes formas de participación: **La participación como movilización**, en donde se pretende asociar directamente las poblaciones a las actividades de desarrollo...”ponerlas en relación con el poder, sin intervención de ningún intermediario”. En cualquiera de sus expresiones, dice Fassin, “esta modalidad de participación, en la medida en que apela a la adhesión a valores, normas y conductas, supone una movilización de las poblaciones, es decir un movimiento por medio del cual se les asocia a un proyecto colectivo”¹⁰⁸

La segunda forma de participación es **la participación por delegación**, por el cual en lugar de asociar de manera directa la población, lo que se utilizan son agentes intermediarios que van a servir como interfases entre los gobernantes y los gobernados. Una modalidad de esta forma de participación sería **la representación**, “en donde la delegación reposa sobre la elección de individuos salidos de la misma colectividad, a los que se les otorgan poderes que asumen en nombre de la misma”¹⁰⁹.

¹⁰⁶ ibid. Pág. 75

¹⁰⁷ Fassin, Didier: “Entre ideología y pragmatismo: Ambigüedades y contradicciones de la participación comunitaria en salud”. En: Participación Social ¿Para qué?. Lugar Editorial – Buenos Aires - 2006

¹⁰⁸ Ibid. Pág. 124

¹⁰⁹ Ibid. Pág. 131

Según Fassin, la ideología participativa se caracteriza por la búsqueda simultánea de cuatro finalidades: **la eficacia** (el darle a las poblaciones más oportunidades de tener éxito, incluso a un menor costo); **la equidad** (el buscar la justicia social, al brindar la oportunidad a las poblaciones más desfavorecidas que su voz sea escuchada); **la ciudadanía** (el desarrollar capacidades críticas que favorecen su implicación en otros campos) y **la legitimidad** (dotar de legitimidad al Estado o a la institución que realiza la acción)¹¹⁰

Antonio Ugalde¹¹¹, señala que según algunos autores solamente se puede hablar de participación auténtica cuando la comunidad participa en la toma de decisiones...”En ese extremo las comunidades negocian de igual a igual con el gobierno, tienen poder de vetar y de obtener control completo sobre sus decisiones y recursos”¹¹². En este último sentido, dice Ugalde, algunos autores consideran que “la participación debe ser una forma de incrementar el poder de las comunidades”¹¹³

Ugalde sostiene que desde el punto de vista de las agencias y personas que trabajan en proyectos de desarrollo, la participación de la comunidad es definida de una forma más limitada, y con frecuencia en relación con un proyecto específico dirigido por ellas. Según esa perspectiva, “la participación es **la cooperación o involucramiento que la comunidad ofrece o tiene con la entidad** (Agencia, ONG, Gobierno, Universidad) que lleva a cabo el proyecto”¹¹⁴

Para Ugalde, entre los pobres del Tercer Mundo **la limitación más importante para participar es su exclusión política**, por lo que señala que es una contradicción pretender que las comunidades pobres accedan al poder a través de programas de participación promovidos por instituciones oficiales o agencias multinacionales. “Promover la participación comunitaria en el sentido de hacer partícipes a los pobres del poder implicaría un cambio fundamental en la distribución del poder”¹¹⁵ Por ello, dice, “la participación comunitaria, en su sentido de entrometerse en el proceso decisorio o de adquirir poder o de crear concientización, es parte de un proceso político y no es posible separarla de él.”¹¹⁶

¹¹⁰ Ibid. Pág. 137

¹¹¹ Ugalde, Antonio: “Un acercamiento teórico a la participación comunitaria en salud”. En: Participación Social ¿Para qué?. Lugar Editorial – Buenos Aires - 2006

¹¹² Ibid. Pág. 147

¹¹³ Ibid. Pág. 147

¹¹⁴ Ibid. Pág. 148

¹¹⁵ Ibid. Pág. 156

¹¹⁶ Ibid. Pág. 162

Para Alejandro Natal¹¹⁷ el término participación es un concepto que aunque surgido en el área de desarrollo es usado por varias disciplinas, las cuales le han añadido diferentes sufijos, manejándose nociones como “participación ciudadana”, “participación pública”, “participación de los beneficiarios”, “participación de los involucrados”, “participación de los empleados”, entre otras, sufijos que añadidos al concepto de participación han resultado útiles en tanto proveen interpretaciones particulares de lo que es participación con relación a cada disciplina. Así, en la Teoría Política, **el concepto de participación generalmente es asociado a formas de organización de la democracia.** “Términos como ‘participación pública’, ‘participación ciudadana’, ‘**participación social**’, ‘participación electoral y política’ son usados normalmente para referirse **a las diferentes maneras en las que los ciudadanos interactúan entre ellos mismos y con el Estado para tratar asuntos de poder y de vida pública.**”¹¹⁸

Natal sostiene que un debate de gran importancia en torno al concepto de participación ciudadana es el de la participación como proceso o como objetivo: **el por qué y el para qué de la participación ciudadana.** Señala que este debate gira alrededor del énfasis que se debe atribuir a la participación ciudadana: “Si la participación debe ser entendida como un proceso en sí o como una estrategia orientada a la consecución de ciertos objetivos”. En otras palabras, “si la participación voluntaria debe ser tratada solamente **como un medio** más eficaz de alcanzar los objetivos trazados dentro de un proyecto particular **o** si debe ser vista **como un fin** en sí misma”.

Para los que apoyan la primera perspectiva, dice Natal, **la participación es tan sólo un medio eficiente de alcanzar los objetivos** deseados o bien de mejorar los objetivos de un proyecto: “para ellos, la participación de la gente en la planeación e implementación de los programas permite que haya más información, reduce el riesgo de fracaso e incrementa las posibilidades de éxito y de sustentabilidad de los proyectos”¹¹⁹ Para los que la conceptúan como un fin en sí misma, “la participación tiene que ser importante para la vida cotidiana de la gente, es decir, tiene que ser ‘significativa’; sólo entonces la gente estará ‘auténticamente’ involucrada”¹²⁰

¹¹⁷ Natal, Alejandro: “Participación Ciudadana y Administración del Desarrollo - Análisis Histórico de la Participación en el contexto de la ayuda internacional”. Documento de Discusión sobre el Tercer Sector. El Colegio Mexiquense – México – 2002

¹¹⁸ Ibid. Pág. 12

¹¹⁹ Ibid. Pág. 20

¹²⁰ Ibid. Pág. 20

En esta última perspectiva, dice Natal, una **participación “auténtica”** se convierte entonces en una **experiencia de “toma de conciencia”**. Esto ocurriría así, señala, “debido a que cuando la gente participa **hay un ‘despertar’**, esto es, descubre las causas de sus problemas y también sus capacidades y poder para resolverlos, así como sus capacidades para luchar colectivamente”¹²¹. Esto sería lo que los seguidores de esta concepción llaman **“empoderamiento”** de la gente, por el cual esperan que la gente, con más poder, genere los cambios necesarios en el equilibrio de poder para que los pobres tengan mayor capacidad de negociación frente al sistema. Desde esta perspectiva, dice Natal, “la participación como mecanismo para darle poder a la gente, se entiende como fin en sí misma”, lo cual “en un sentido político más amplio, constituye el objetivo último de la democracia”¹²²

Natal sostiene que las diferentes formas en que la participación es entendida y analizada se pueden agrupar en **4 escuelas de participación**:

1. **La Organización Internacional del Trabajo (OIT)**: Para la OIT la participación no es sólo una estrategia, sino una meta en sí misma: “Uno de los propósitos de la participación es contribuir a satisfacer los deseos psicológicos de la gente para participar en las decisiones que afectan sus vidas, así como reforzar su capacidad de intervenir de manera más directa en las iniciativas de desarrollo”¹²³

2. **La Escuela de Cornell**: Se trata de las concepciones desarrolladas por profesores de la Universidad de Cornell de EE.UU. Para los autores de esta Escuela “la participación es vista como un término descriptivo del involucramiento de un número significativo de personas en situaciones o acciones tendientes a mejorar su bienestar”, como por ejemplo sus ingresos, seguridad o autoestima.

3. **La Escuela del Instituto de Investigación para el Desarrollo Sustentable**, de las Naciones Unidas (UNRISD): Para la UNRISD, la participación se define como “los esfuerzos organizados para incrementar el control sobre los recursos y para regular las instituciones de acuerdo a las situaciones sociales, por parte de grupos y movimientos que de otra manera estarían excluidos de tal control”¹²⁴

¹²¹ Ibid. Pág. 21

¹²² Ibid. Pág. 21

¹²³ Ibid. Pág. 25

¹²⁴ Ibid. Pág. 26

Natal señala que esta definición, a diferencia de las otras, enmarca la participación en el contexto social y la llena de contenido político. La visión de la UNRISD, sostiene que “la pobreza es una función de la concentración del poder y la monopolización de los recursos” y promueve “la promoción decidida de la participación, porque es un instrumento importante para revertir la creciente dependencia y marginalización de las masas”. Esta perspectiva, dice Natal, asume, por tanto, que “la participación debe de tener como consecuencia la redistribución del control de los recursos y del poder a favor de aquellos que viven de su propio trabajo”¹²⁵

4. **La Escuela Crítica o Racionalista:** Para ellos, la participación es analizada dentro de su marco institucional y económico, a través de una perspectiva racional de la conducta humana. La Escuela Racionalista hace énfasis en las instituciones, “y particularmente en los arreglos institucionales que los individuos desarrollan para participar”. Según Natal, esta Escuela mantiene una perspectiva más realista, “ve la participación como un elemento de la administración del desarrollo y que analiza problemas específicos de las áreas de toma de decisiones y rendición de cuentas. Los participantes son vistos como individuos más que como ‘gente’, y se da atención a los problemas de costos de transacción, de distribución de servicios y de eficiencia”¹²⁶

Para Natal, algunos académicos y profesionales que trabajan con participación ciudadana, ven la participación como una fuerza liberadora “que lleva a los individuos a un estado de menor egoísmo y mayor interés en los asuntos de la comunidad”... En general, se asume que la participación nutre el entusiasmo de la gente, ya que el objetivo de la participación es estimular el bienestar social”¹²⁷

Natal señala que aunque la participación no es una variable claramente definida, “la participación ciudadana y comunitaria es un instrumento práctico y útil para la administración del desarrollo” y que a futuro se debe entender la participación como “**un mecanismo** a través del cual la gente puede alcanzar y administrar aquellos objetivos por los cuales participa en acciones colectivas”¹²⁸

Para Eduardo Ballón¹²⁹, **el concepto de participación ciudadana**, en tanto participación política, es asociado por lo general al régimen democrático. A partir de de tal

¹²⁵ Ibid. Pág. 26

¹²⁶ Ibid. Pág. 27

¹²⁷ Ibid. Pág. 31

¹²⁸ Ibid. Pág. 34

¹²⁹ Ballón, Eduardo: “Participación Ciudadana en Espacios Locales: Notas para un balance necesario”. En: “Participación y Concertación en el Perú – Documentos para el Debate”. Grupo Propuesta Ciudadana - Cuadernos Descentralizados N° 10 – Lima ; diciembre 2003

aproximación general, dice Ballón, “el concepto **ha sido 'adaptado' a distintos usos** par hacer alusión al derecho al voto para elegir autoridades, a la acción de los movimientos sociales representativos de los pobres y excluidos de la esfera pública, a la acción comunal colectiva que opera autónoma y organizadamente para satisfacer algunas necesidades, a distintas estrategias gubernamentales de cooptación y clientelismo como formas de consenso y control, a los esfuerzos de grupos y movimientos organizados para incrementar su acceso y control a recursos y decisiones, así como a la acción colectiva institucionalizada en distintas estructuras de Gobierno para intervenir en diversos procesos de gestión”¹³⁰

Ballón señala que en las democracias contemporáneas de los países avanzados, la participación aparece asociada a la necesidad de garantizar la calidad de vida del régimen político...”por el contrario, **en las democracias incipientes** de países de capitalismo atrasado...**la participación es vista además de cómo redistribución de poder real o simbólico (fuente de inclusión), como forma de religitar un sistema de representación alejado del ciudadano** que desconfía profundamente del mismo”¹³¹

Ballón afirma que la **participación ciudadana** debe ser entendida genéricamente como “el **involucramiento cotidiano y vinculante** –y no sólo ocasional y delegativo- de los ciudadanos en los asuntos públicos”. Operativamente define la participación “como la **capacidad política y jurídica de la ciudadanía de intervenir individual y colectivamente**, directamente o a través de sus representantes legítimos y a través de diferentes modalidades en los diversos procesos de gestión del desarrollo local, especialmente de aquellos que afectan las condiciones de vida materiales, sociales, políticas, económicas y culturales de la población”¹³²

Concepción Naval Durán¹³³ rescatando el aprendizaje de la participación desde la etapa de la juventud, considera como **participación social** “a todo **tipo de actividad en la que los jóvenes toman parte activa en la construcción de una ciudadanía responsable**”¹³⁴.

¹³⁰ Ibid. Pág. 11

¹³¹ Ibid. Pág. 11

¹³² Ibid. Pág. 12

¹³³ Naval Durand, Concepción: “Aprender a Participar en la Juventud”. En: “El Voluntariado: Educación para la Participación Social”. Aurora Bernal (Coordinador) – Editorial Ariel – España – enero 2002

¹³⁴ Ibid. Pág. 137

Naval Durán intenta rescatar **la virtualidad educativa** que encierra la participación, señalando que “probablemente la más destacable sea la suscitación de hábitos y actitudes sociales o cívicos”¹³⁵

Para Naval Durand, la participación **no es así, un fin en sí misma, sino un medio**, “un medio excelente **para la actuación educativa**, particularmente en su dimensión social”¹³⁶

Según Naval Durand, la tendencia a manifestarse como se es (la veracidad), es una de las raíces de la confianza y por tanto, base de la participación social. La veracidad es base de la participación porque da solidez y firmeza al hombre (confianza, estima).¹³⁷

Para Naval Durand, participar “**es, en el fondo, cooperación y diálogo**”. Por ello dirá, que “aprender a participar y aprender a comunicarse están estrechamente relacionados”¹³⁸

Carlos Monge¹³⁹ rescatando las experiencias de participación y construcción de ciudadanía en el medio rural peruano señala que **la participación es una forma de apuntalar la gobernabilidad de la democracia**, y señala que una contribución efectiva a la inclusión de los peruanos de esta zona es la de “consolidar mecanismos de participación efectiva, dotados de recursos adecuados, ejercida por representantes que representen, en torno a asuntos que interesen, y con resultados que hagan la diferencia”¹⁴⁰

Álvaro Vicente Ramírez Aluja¹⁴¹ define la participación ciudadana como “**una intervención de los particulares en actividades públicas** en tanto portadores de intereses colectivos”, señalando que esta intervención “está referida a la participación autónoma de los ciudadanos en la expresión, formulación, aplicación y evaluación de decisiones políticas y públicas”¹⁴²

¹³⁵ Ibid. Pág. 141

¹³⁶ Ibid. Pág. 141

¹³⁷ Ibid. Pág. 157

¹³⁸ Ibid. Pág. 158-159

¹³⁹ Monge, Carlos: “Participación, Concertación, Inclusión y Gobernabilidad en el Perú rural (Y después de la violencia ¿qué?)”. En: “Participación y Concertación en el Perú – Documentos para el Debate”. Grupo Propuesta Ciudadana - Cuadernos Descentralizados N° 10 – Lima ; diciembre 2003

¹⁴⁰ Ibid. Pág. 68

¹⁴¹ Ramírez Alujas, Álvaro Vicente: “Modernización de la Gestión Pública, Participación Ciudadana y generación de Capital Social: lecciones y aprendizajes de la experiencia del plan de desarrollo comunal en Chile”. Programa de Modernización de la Gestión Pública – Departamento de Ingeniería Industrial Universidad de Chile.

¹⁴² Ibid. Pág. 3

Ramírez Aluja señala que la participación está vinculada al concepto de democracia, “dado que constituye una de sus máximas expresiones”. Manifiesta que participar es “organizar la sociedad de una manera que a cada persona se le reconozca el derecho y el deber de contribuir al proceso en el que se toman las decisiones sociales más significativas. Desde esta perspectiva el que participa actúa preocupado por el interés general”¹⁴³

Citando a Vladimiro Sáez, señala que el tema de la participación ciudadana en la gestión pública se define a partir de **dos finalidades** principales: a) **Satisfacer las necesidades de la población**, que se vincula con la función de administración y b) **Representar los intereses, prioridades e identidades de la ciudadanía**, que se relaciona con la función de Gobierno¹⁴⁴

Ramírez Aluja sostiene que desde la experiencia ciudadana en Chile, en relación a la participación ciudadana y la gestión pública se pueden identificar **4 bloques**:

1. La participación ciudadana apunta a la democratización del Estado y del sistema político.
2. La participación se relaciona con el mejoramiento de las políticas sociales y la superación de la pobreza.
3. La participación es vista como un factor de modernización de la gestión pública. **Forma parte del cambio que se busca alcanzar en el modo de relación** de las personas con el Estado, “desde una cultura de súbditos hacia una cultura de ciudadanos titulares de derechos”, que pueden y deben exigir una relación más simétrica con los gentes públicos. En esta línea, dice Ramírez Alujas, la participación se puede entender como posibilidad de acceso al Estado. Más específicamente, “la participación ciudadana **se relaciona con mejoramiento de la eficiencia del sector público**, a través del diseño de las instituciones públicas en función de los ciudadanos usuarios de los servicios que prestan”¹⁴⁵
4. La participación es considerada como elemento de la democratización, entendida como la transferencia de competencias (funciones), atribuciones o capacidades de decisión.

¹⁴³ Ibid. Pág. 3

¹⁴⁴ Ibid. Pág. 4

¹⁴⁵ Ibid. Pág. 5

Ramírez Alujas relacionando la participación ciudadana en el ámbito local señala que **“la comuna es el espacio privilegiado para hacer efectiva la participación ciudadana”**, pues “este ámbito local constituye el espacio de toma de decisiones más pequeño que está más cerca de las personas y donde se da una mayor identidad entre representantes y representados con coherencias entre necesidades y decisiones”¹⁴⁶

Fernández Rivera y Ramos Loredo¹⁴⁷, citando a Alfonso Iracheta, señalan que **“participar es decidir en democracia y aceptar que la diversidad de intereses va mucho más allá de la polémica y que cada parte requiere aceptar al otro para alcanzar una amplia concertación”**¹⁴⁸

Fernández Rivera y Ramos Loredo, citando a Débora Nunes, quien desarrolló una propuesta teórica referida a la relación entre la participación, el aprendizaje y las decisiones urbanísticas, señalan que **la democratización en las decisiones urbanísticas son tema de la participación**, pues hacen acceso a nuevos protagonistas –los habitantes- en la discusión y formación de líderes: “Para los habitantes-participantes, se trata de una posibilidad de salir de sus horizontes personales y cotidianos, por un porvenir en donde sus visiones son más amplias y colectivas. Ellos pueden así **pasar de un estado predominante de espectador a ser actores** en la ciudad”¹⁴⁹

Fernández Rivera y Ramos Loredo sostienen que **la participación de los habitantes es un proceso constituido por el aprendizaje de mecanismos democráticos**, de allí que las discusiones sobre el urbanismo pueden constituir, para los habitantes, un medio efectivo de tomar conciencia de lo que está en juego en la sociedad, porque las formas de organización económico-social están inscritas en la forma y funcionamiento de la ciudad.

Citando a Alfonso Iracheta manifiestan que **“participar es decidir en democracia y aceptar la diversidad de intereses, aceptar al otro** para alcanzar una amplia concertación”¹⁵⁰. En ese sentido, señalan, la participación debe contemplarse en los procesos de determinación, ejecución y evaluación de las políticas de desarrollo urbano,

¹⁴⁶ Ibid. Pág. 5

¹⁴⁷ Fernández Rivera, Olga Marisol y Ramos Loredo, Diana María: “Participación social en movilidad urbana”. En: Revista Urbanismo. Editada por el Departamento de Urbanismo de la Universidad de Chile.

¹⁴⁸ Ibid. Pág. 2

¹⁴⁹ Ibid. Pág. 2

¹⁵⁰ Ibid. Pág. 3

“ya que pueden establecer acuerdos políticos y orientar las peticiones y necesidades prioritarias de los grupos sociales”¹⁵¹.

Fernández Rivera y Ramos Loredó, consideran que la participación popular en el desarrollo local puede darse en las siguientes fases del proceso de planeación:

a) En la elaboración del plan o programa de desarrollo urbano del centro de población; b) En la ejecución de Plan; c) En el control del proceso de ejecución del plan; d) En la evaluación del Plan. Asimismo, sostienen que la participación social es de vital importancia en la elaboración de los proyectos, “ya que sólo así se puede garantizar que las medidas sean conformes a las necesidades de los ciudadanos”¹⁵²

Augusto Barrera G¹⁵³ sostiene que la democratización de las relaciones entre el Estado y la sociedad supone instrumentos y mecanismos que propicien y activen la participación, la planificación y el control de la ciudadanía.

Barrera señala que actualmente los significados y contenidos dominantes, de la participación están fuertemente subordinados a los procesos de globalización de la economía, de reestructuración del Estado, y las modificaciones en la relación entre Estado y sociedad. En ese contexto, dice: “la participación está referida a la presencia de actores individuales o colectivos en particulares espacios de influencia en las decisiones estatales sobre las políticas ‘menos duras’, en tanto que las decisiones económicas y las representaciones políticas tienden más bien a constreñirse a ámbitos más cerrados, quedan acotadas a espacios locales, municipales o comunales...La participación, se entiende, así, como posibilidad de co-administración en la prestación de servicios públicos, incluyendo principalmente su financiamiento y la socialización de costos. En ese panorama, la participación conduce a ‘actores sociales sujetados’, dentro de una lógica de reproducción de roles, espacios y contenidos predeterminados”¹⁵⁴.

Frente a esta concepción, sostiene Barrera, ha prosperado **una práctica y noción de participación con un sentido democratizador**, que busca ampliar los campos de desenvolvimiento y de incidencia de la acción social. Este sentido democratizador, señala, “puede presentarse tanto como ‘aperturas’ desde arriba,...pero también como construcción de dinámicas de acción y organización social de ciudadanía en sentido

¹⁵¹ Ibid. Pág. 3

¹⁵² Ibid. Pág. 3

¹⁵³ Barra G., Augusto: “Innovación política y participación ciudadana”. El sistema de gestión participativa del Distrito Metropolitana de Quito

¹⁵⁴ Ibid. Pág. 35

extenso”¹⁵⁵. Sin embargo, indica, esta forma de participación **implica un proceso de resocialización de la política** y de configuración de un espacio público deliberativo. En esa perspectiva, afirma: **“la participación es un factor de construcción de una administración pública democrática y eficiente”**¹⁵⁶

Por ello dirá Barrera que la noción de participación conduce a la necesidad de discutirla como parte de los componentes de proyectos políticos mayores. Así, **“la participación es un modo articulador de una amplia formación propositiva, política y discursiva**, que en tanto se ordene de uno u otro modo, o comparta lugares con una u otra concepción de lo social, lo político y lo económico, producirá nexos de significados disímiles y en contradicción”¹⁵⁷

En ese sentido, Barrera dirá que las interpretaciones, los sentidos y las prácticas sociales de la participación pueden ser comprendidos en su vinculación con los proyectos de sociedad en juego.

Barrera, citando a Coraggio, distinguirá **tres sentidos en pugna** en relación a la participación: **Uno**, que reduce la participación a una “función de la reproducción” y “que por tanto la encasilla en acciones particulares de seres particulares”. **Otro**, que busca, a través de la participación, “legitimar o deslegitimar a los gobiernos concretos coyunturales, al sistema político o al Estado mismo”. **Un tercero**, tiene que ver con la posibilidad de “pugnar por un ejercicio autónomo de la soberanía popular”, que sería el de la **participación activa**¹⁵⁸

Para Barrera esta participación activa implica que **los ciudadanos**, individual o colectivamente, **se constituyen como tales en la medida que disputan y ejercen sus derechos** “y son capaces de hacer frente a una serie de compromisos sociales para satisfacción de las necesidades colectivas”.

Así, dirá Barrera, **“la participación democrática apunta hacia la construcción de ciudadanías** no sólo en los asuntos públicos, sino sobre todo en la afirmación de derechos civiles, políticos, sociales y económicos”¹⁵⁹.

¹⁵⁵ Ibid. Pág. 35

¹⁵⁶ Ibid. Pág. 35

¹⁵⁷ Ibid. Pág. 36

¹⁵⁸ Ibid. Pág. 36

¹⁵⁹ Ibid. Pág. 36

Barrera señala también que la participación democrática **coadyuva en la formación de sentidos de pertenencia e identidad con el territorio y la ciudad**, pues “la ciudad ajena y amenazante conduce inercialmente a la formación de un sentimiento de extrañamiento y desapropiación territorial y cultural...**La participación debe reconstruir un cierto sentido de unidad y totalidad** a través de una dialéctica de pluralismo y consenso, de particularismo y universalidad...Una amplia variedad de mecanismos, pueden acercar la ciudad al ciudadano y por esa vía, reconstruir un sentido de pertenencia e identidad”¹⁶⁰

Barrera considera que debe apostarse por **una gobernabilidad participativa en la gestión de los gobiernos locales**, pues el ámbito local aparece como un espacio privilegiado para la reconstitución de lógicas democráticas en la gestión pública, “ya que es en este nivel donde el Estado y la sociedad pueden asociarse con mayor intensidad, **a partir de la discusión de las demandas y de los intereses locales** y producir proyectos de conducción política para la localidad.”¹⁶¹

La democratización de la esfera local, dice Barrera, supone activar la participación, movilización y politización de la población, así como buscar la renovación compartida de valores, criterios y procedimientos para la administración pública.

De esta manera, afirma Barrera, **la gobernabilidad democrática y la participación** aparecen como **partes constitutivas de los procesos de construcción democrática**: **a)** en la producción de legitimidad para los sistemas de gobierno **b)** en las posibilidades de inclusión, control o mayor representación de la sociedad y **c)** en la producción de ciudadanos activos, autónomos y responsables de sus vidas y sus destinos colectivos.¹⁶²

Boris Graizbord¹⁶³ en la línea de lo sostenido por Barrera, señala la importancia que las autoridades locales promuevan la participación de la población en los planes locales, para lo cual considera que “la participación debía ser un medio para que los consumidores y usuarios controlaran el poder burocrático y profesional de los planificadores o tomadores de decisiones”¹⁶⁴

¹⁶⁰ Ibid. Pág. 36 - 37

¹⁶¹ Ibid. Pág. 38

¹⁶² Ibid. Pág. 39

¹⁶³ Graizbord, Boris: “Planeación urbana, participación ciudadana y cambio social”. (Ponencia elaborada para el Encuentro Internacional sobre Participación en la Gestión del Medio Ambiente, organizado por la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal y el Centro Internacional para el Desarrollo, celebrado en México en noviembre de 1998). En: Revista Economía, Sociedad y Territorio – Volumen II – N° 5 – 1999 - México

¹⁶⁴ Ibid. Pág. 150

Graizbord **interpreta la participación como un proceso de planeamiento y cambio social**. Para él, la participación ciudadana debe atender 4 dimensiones:

1. **La escala:** donde se debe considerar si se trata de ciudad o territorio social y público;
2. **El tiempo:** el momento oportuno y adecuado para auspiciar, aceptar o propiciar la participación;
3. **El contexto:** el distinguir entre una situación de rutina (procedimientos operativos establecidos, normales, estandarizados) y una situación de crisis (grandes cambios de política o modificación del espacio político);
4. **Los motivos de los actores:** los intereses y motivaciones (pecuniarias, materiales, simbólicas, no pecuniarias y espirituales, así como su alcance, inmediatas o de largo plazo)¹⁶⁵

Graciela Malgesini¹⁶⁶, señala que el concepto de ciudadanía en las sociedades modernas está íntimamente relacionado con el de participación, como elemento integrador y motivador. Sostiene, precisamente, que **uno de los síntomas visibles de la exclusión es la falta o escasa participación**, de allí la importancia de este concepto, pues la participación de las personas en los distintos ámbitos privados y públicos es fundamental para el desarrollo humano.

Malgesini afirma que el concepto de la participación social está relacionado con las diferentes estrategias de lucha contra la exclusión, por ello dice que la participación no debe considerarse un elemento neutral, que “no es suficiente ‘participar’ de cualquier manera y en cualquier condición para lograr cambios o para mejorar la vida presente”. Considera que la participación en los casos de personas excluidas socialmente debe tener como meta más importante “que la participación ayude a revertir dicha condición, es decir, conseguir la inclusión social”¹⁶⁷. En lucha contra la exclusión, sostiene, “el proceso participativo puede ser el inicio del camino hacia la reinserción y la inclusión”¹⁶⁸

Para Malgesini se debe impulsar una cultura de la participación. Así, afirma: “la **cultura de la participación** se construye sobre la base de la experiencia, y su valoración social depende de factores como la regularidad de la participación, el nivel de respuesta de la comunidad, la relación entre esfuerzos y resultados y el respeto mutuo entre los participantes”¹⁶⁹. Esta cultura participativa, señala, debe contribuir a mejorar las

¹⁶⁵ Ibid. Pág. 151 a 154

¹⁶⁶ Malgesini, Graciela: “Reflexiones sobre el concepto de participación social en el caso de las personas por procesos de exclusión” - Monografía.

¹⁶⁷ Ibid.: pág. 117

¹⁶⁸ Ibid.: pág. 120

¹⁶⁹ Ibid.: pág. 118

estrategias de afrontamiento de los problemas, concienciar sobre los derechos que les asisten, aumentar la autoestima, la creatividad, la inspiración, el espíritu de cooperación y ofrecer mayores recursos y apoyo técnico adecuados.

Malgesini afirma que **las actividades de participación deben ser concretas**, que las personas tienen que saber para qué van a participar. Así dice: “La participación de la comunidad o del grupo tiene mayor sentido cuando hay una oportunidad real de influir en leyes, regulaciones, proyectos, cambios, servicios, etc. Es decir, la gente tiene que estar informada acerca de sí su participación tendrá un carácter vinculante, definitorio, o si se trata de un proceso de consulta, de evaluación, una toma de impresiones, o una detección de necesidades”¹⁷⁰

Según Malgesini, 3 son las **condiciones básicas** para promover la participación social:

1. Los procesos participativos tienen que estar organizados y buscarse las sinergias entre ellos.
2. Contar con el compromiso político de los responsables técnicos, administrativos, económicos, judiciales, sociales, etc. a la hora de plasmar en medidas, servicios, proyectos, normativas.
3. Garantizar la participación relevante y vinculante de los beneficiarios en todas las etapas del ciclo del proyecto o problemática que les afecta (diagnóstico, planificación y evaluación).

En la línea de la búsqueda de la participación, Malgesini destaca **2 Metodologías** de intervención: Una, **el Diagnóstico y la Planificación Participativos** (para comprender los problemas, establecer relaciones y detectar los condicionamientos, para luego organizar la acción de los sujetos sobre su realidad, comprometiéndolos en las metas y tareas que se deban realizar), y otra, **los Grupos de Autoayuda**, orientados a combatir la pobreza y la exclusión, para prevenirlas o mitigarlas, ayudándose entre sí o buscando grupos que los apoyen.

Según Malgesini, en ocasiones las personas afectadas por la exclusión, debido a la gravedad de sus experiencias y sus traumas, pueden carecer de las habilidades sociales,

¹⁷⁰ Ibid.: pág..118

de la estabilidad psicológica o de las destrezas básicas para impulsar su participación, por lo que actitudes como la conflictividad, la apatía, la anomia, la desconfianza y la desesperanza, suelen incidir negativamente, generando un círculo de auto-exclusión que se refuerza externamente con la profundización de su situación. Por ello, sostiene: “las propias circunstancias vitales, entre las que se encuentra la imagen frecuentemente culpabilizada, devaluada, subordinada o de rechazo que les devuelve la sociedad, afectan la autopercepción y desaniman las prácticas de participación”¹⁷¹

Para Malgesini, la exclusión social está caracterizada por la multidimensionalidad, la cual tiene que ser reconocida por las políticas de inclusión. Esta exclusión social sería lo opuesto a la participación social, por lo que consecuentemente **las políticas de inclusión tienen que ofrecer oportunidades de participación**, de aprendizaje y de formación, así como de apoyo (económico, institucional, psicológico, etc.), a los grupos en situación de exclusión social, siendo flexibles para ajustarse a las necesidades y circunstancias individuales¹⁷². Para ella, no se trata de ofrecer meras oportunidades de participar, sino de trabajar al mismo tiempo por los derechos de estas personas y por la garantía de que tengan igualdad de oportunidades para combatir las desigualdades.

Graciela Maffrand y Mónica Martínez Rusconi, en un estudio¹⁷³ que intenta rescatar la experiencia participativa con un grupo de 54 familias del poblado de Villa El Libertador, en la provincia de Córdoba, para la selección y compra de tierra urbana y la elaboración y gestión del proyecto de vivienda, **definen la participación**, en Arquitectura y Urbanismo, **como un mecanismo de gestión**, como “un modelo de gestión para alcanzar un modelo de hábitat, una alternativa de actuación posible para resolver espacios creados para el hombre”¹⁷⁴. En esa línea, señalan que desde la disciplina del Urbanismo, se proponen nuevas formas de abordar la planificación urbana, promoviendo la participación privada en la gestión de proyectos estratégicos.

En una concepción más amplia, citando a Giancarlo di Carlo, dirán que **la participación se define como “un proceso que tiene por objetivo darle a todos igual poder de decisión”**. Esto significaría, “abolir el ejercicio del poder como instrumento de explotación y regresión”¹⁷⁵

¹⁷¹ Ibid. Pág. 116

¹⁷² Ibid. Pág. 124

¹⁷³ Maffrand, Graciela y Rusconi, Mónica: “La gestión participativa del hábitat residencial: Experiencia con 54 familias dispersas de Villa El Libertador”. Boletín del Instituto de la Vivienda – Universidad de Chile - 2001

¹⁷⁴ Ibid. Pág. 29

¹⁷⁵ Ibid. Pág. 29

Maffrand y Rusconi señalan que en Arquitectura y Urbanismo, el abanico de la participación puede darse en cualquier instancia del proceso de diseño, “desde la identificación de la necesidad hasta la evaluación de la solución que se planteo para resolverla”. Afirman que la participación como mecanismo de gestión involucra una serie de actores y roles y los compromete al empleo de técnicas e instrumentos participativos, y que “una vez ejercitado como proceso metodológico se convierte en un mecanismo natural de actuación comunitaria”¹⁷⁶.

Con Giancarlo di Carlo, comparten la idea que la participación no es posible a gran escala y que sólo se consigue por aproximación de sucesivas escalas menores, por lo que la aproximación al problema se realiza a través de las instituciones, las organizaciones y sus representantes.

Citando a Ezequiel Ander Egg, afirman que “en su concepción multidisciplinaria **la participación se define como mecanismo que hace que los sujetos tomen plena conciencia de sus decisiones** a partir de un conocimiento profundo de la realidad, permitiendo el acceso colectivo al conocimiento e información”¹⁷⁷.

Para Maffrand y Rusconi la participación garantiza la correcta toma de decisiones sobre el espacio: “asegura la apropiación de los lugares creados para satisfacer las necesidades humanas, permite establecer prioridades de acción en función de objetivos claros y comunes a todos”.¹⁷⁸ Para ellas, una solución habitacional es en primera instancia una respuesta participativa y por ende evolutiva y flexible, porque su concepto no queda limitado a la vivienda, sino “parte de entender ésta dentro de un contexto más amplio, abarcando la problemática del habitat en diferentes instancias: localización, loteo, vivienda, construcción, equipamiento, espacios verdes u otros”¹⁷⁹

Maffrand y Rusconi señalan que las técnicas e instrumentos de la participación se sintetizan en dos grandes acciones: “Las **acciones endógenas**, que se desarrollan en el interior del grupo de población seleccionado, que consisten en una búsqueda interna realizada por el propio grupo, con el apoyo de técnicos e instrumentos que permiten la participación.”¹⁸⁰ Aquí se desarrollan técnicas de asesoramiento, evaluación y selección,

¹⁷⁶ Ibid. Pág. 30

¹⁷⁷ Ibid. Pág. 30

¹⁷⁸ Ibid. Pág. 30

¹⁷⁹ Ibid. Pág. 32

¹⁸⁰ Ibid. Pág. 32

sobre la base de encuestas-tipo, individual o por grupos, con el empleo de instrumentos como maquetas, tarjetas, dibujos, preguntas, juegos y dramatización. En esta instancia el aporte técnico es determinante.

Las otras grandes acciones son las **acciones exógenas**, “que se desarrollan cuando el grupo de población gestiona sus propios proyectos abriendo el abanico de interacción con diferentes actores externos, cuyo nivel de decisión es generalmente político, no técnico”.

Desde esta perspectiva, señalan, se puede afirmar “que la gestión participativa ‘puertas adentro’ se basa principalmente en el consenso...mientras que la gestión participativa ‘puertas afuera’, condicionada a las políticas habitacionales existentes, se basa en la concertación”¹⁸¹.

De acuerdo a la experiencia desarrollada con las 54 familias dispersas de Villa El Libertador, de la provincia de Córdoba, Mafrand y Rusconi, señalan que el proceso de diseño participativo debe tener en cuenta dos realidades: “una objetiva, basada en el análisis-diagnóstico de los modos de vida y sus necesidades, a partir de la observación del hecho físico y social, en su asentamiento actual, y otra subjetiva, basada en la opinión de los usuarios”¹⁸², aunque reconocen que la opinión subjetiva resulta de difícil apreciación, “ya cada sujeto realiza la propia valoración del objeto: la vivienda, el patio, el barrio, la calle”.

En síntesis, podemos evidenciar que la participación social es un concepto polisémico, esto es, que abarca diversos significados y acepciones, según los autores y enfoques con el que se aborde. Sin embargo, todos concluyen que el objetivo de la participación social es sobre todo puntual, es **producir una “sociedad no excluyente”** basada en los principios de **eficacia, equidad, ciudadanía y legitimidad** que permita **a la población, el acceso a los recursos, bienes y conocimientos necesarios para su desarrollo y el disfrute de los beneficios conseguidos.**

Son dos las principales acepciones de la participación: 1) El que concibe la participación social como un medio para conseguir un objetivo puntual, ligado a los intereses cotidianos de la población o los grupos sociales intervinientes y 2) El que concibe a la participación social como un fin en sí mismo, como una forma de generar

¹⁸¹ Ibid. Pág. 33

¹⁸² Ibid. Pág. 33 y 34

empoderamiento de la población, especialmente los más pobres, permitiéndoles así el desarrollo de ciudadanía y la defensa de derechos sociales, políticos, económicos y culturales.

En la primera acepción, la participación social está dirigida a un ámbito restringido, personal, grupal o local. Es la que está más ligada a la experiencia de los proyectos. En este ámbito, se considera la participación de las personas en la planeación e implementación de los programas permitiendo que haya más información, reduciendo el riesgo de fracaso e incrementando las posibilidades de éxito y de sustentabilidad de los proyectos.

En la segunda, la participación social pretende una transformación mayor, a nivel estructural, de sistema o de gobierno, tiene un sentido más político, por ello se señala que su impulso supone una democratización de nuestra sociedad, para propiciar la transformación del propio sujeto participante en actor que contribuye a un proceso de cambio mayor. Esto admite la importancia y significación de la participación en la vida cotidiana de la gente, es decir, que ésta se sienta “auténticamente involucrada”, convirtiéndose en una experiencia de “empoderamiento” frente a la sociedad y el sistema estructural, por lo cual la población no sólo debe ser consultada, sino que debe intervenir en la toma de decisiones. Para ello, se debe observar lo estructural a través de lo local o la comunidad, ya que el ámbito local se constituye en el espacio de toma de decisiones más pequeño que está más cerca de las personas y donde se da una mayor identidad entre representantes y representados, con coherencias entre necesidades y decisiones; y donde la población puede participar a partir de su cotidianidad para organizarse, integrarse, modificar, generar o reforzar pertenencias o para solucionar problemas.

Existen dos grandes **formas de participación**: **La participación como movilización**, en donde se asocia directamente las poblaciones a las actividades de desarrollo, es decir “empoderándolas”, sin intervención de ningún intermediario en la consecución de un proyecto colectivo. Y la segunda es **la participación por delegación**, por el cual se utilizan agentes intermediarios entre los gobernantes y los gobernados. Ello se logra a través de una **representación**, en donde la delegación recae sobre la elección de individuos de la misma colectividad, a los que se les otorgan poderes que asumen en nombre de la misma.

En el campo de la Arquitectura y Urbanismo, se **define la participación como un mecanismo de gestión** para alcanzar un **modelo de hábitat**, entendido este último dentro de un contexto amplio que abarca su problemática en diferentes instancias: localización, vivienda, construcción, equipamiento, espacios verdes u otros.

Desde esta perspectiva, se proponen actualmente nuevas formas de abordar la planificación urbana, promoviendo la **participación en la gestión de proyectos**, como una forma de garantizar la correcta toma de decisiones sobre el espacio, que posibilite la apropiación por parte de la población de los lugares creados para satisfacer sus necesidades, permitiendo establecer prioridades de acción en función de objetivos claros y comunes a todos, coadyuvando así en la formación de sentidos de pertenencia e identidad con el territorio y la ciudad.

En el urbanismo actual se debe apostar por **una gobernabilidad participativa en la gestión de los gobiernos locales**, a partir de la **discusión de las demandas y de los intereses locales** y producir proyectos en beneficio de la comunidad. Por ello es importante que las **autoridades locales promuevan la participación de la población en los planes locales**.

La participación como **un proceso de planeamiento y cambio social** debe atender 4 dimensiones: 1. **La escala:** donde actuar; 2. **El tiempo:** el momento oportuno y adecuado para propiciar la participación; 3. **El contexto:** el distinguir entre una situación de rutina y una situación de crisis; 4. **Los motivos de los actores:** los intereses y motivaciones de la gente.

Para promover la participación social, son **condiciones básicas:** 1. Que los procesos participativos estén **organizados** y buscar las **sinergias** entre ellos, 2.

Contar con el **compromiso político** de los responsables técnicos, administrativos, económicos, judiciales, sociales, etc. a la hora de plasmar medidas, servicios, proyectos, normativas, 3. Garantizar la **participación relevante y vinculante de los beneficiarios en todas las etapas del ciclo del proyecto** o problemática que les afecta (diagnóstico, planificación y evaluación).

Varios investigadores del tema concuerdan que en ocasiones las personas afectadas por la exclusión, debido a la gravedad de sus experiencias y sus traumas, pueden carecer de las habilidades sociales, de la estabilidad psicológica o de las destrezas

básicas para impulsar su participación, por lo que actitudes como la conflictividad, la apatía, la anomia, la desconfianza y la desesperanza, suelen incidir negativamente, generando **un círculo de auto-exclusión** que se refuerza externamente con la profundización de su situación y **desaniman las prácticas de participación**.

Por ello, las **políticas de inclusión tienen que ofrecer oportunidades de participación**, de aprendizaje y de educación, así como de apoyo económico, institucional, psicológico, etc. a los grupos excluidos, debiendo ser flexibles para ajustarse a las necesidades y circunstancias individuales. Se trata no sólo se debe ofrecer simples oportunidades de participar, sino de trabajar por los derechos de estos grupos humanos y por la garantía de que tengan igualdad de oportunidades para combatir las desigualdades.

3.3 Renovación Urbana en Centros Históricos:

3.3.1. Los Centros Históricos

A. Antecedentes

El interés intelectual por la ciudad histórica e implícitamente sobre su concepto o preservación surge en los últimos años del siglo pasado con las obras de Camilo Sitte y otros urbanistas culturales, como reacción a la pérdida de los valores humanos en la ciudad industrial ¹⁸³

Este enfoque sólo llega a constituir un tema de debate político en Europa, después de la Segunda Guerra Mundial, como consecuencia de los daños causados a las ciudades por los bombardeos aéreos y el avance por la especulación inmobiliaria.

Sin embargo, hasta la década del 60, esta preocupación predominantemente estética, fue tan solo intelectual. En Europa se hicieron declaraciones de conservación en congresos especializados donde se definió los Centros Históricos y se adoptó legislaciones restrictivas, pero poco o nada se avanzó en términos prácticos. La situación en Latinoamérica, hasta el final de esa década, no era muy distinta.

Esta primera etapa de protección de nuestro patrimonio urbano (dada a través de las publicaciones de los congresos), y que duró hasta finales de los 60, se caracterizó entre

¹⁸³ CHOA, Françoise. L'Urbanisme, utopies et réalités, une antologie. Paris, Ed. Du Seuil, 1965, p. 259-93.

otros puntos por el congelamiento de los Centros Históricos, es decir un control pasivo de las modificaciones físicas sin tener en cuenta su desarrollo social. En este contexto la preservación de monumentos históricos aislados se hizo sin problemas. Sin embargo, no sucedió lo mismo con los Centros Históricos donde era evidente la falta de una teoría, de un método de intervención en monumentos y áreas históricas.

Recién en el año de 1977, durante el "Coloquio sobre la Conservación de los Centros Históricos ante el crecimiento de las ciudades contemporáneas" celebrado en Quito, se plantean los primeros lineamientos sobre una definición de Centro Histórico, su situación actual y las políticas de preservación del mismo.

B. Conceptualización

El Coloquio sobre la Conservación de Centros Históricos ante el crecimiento de las ciudades contemporáneas (organizado por el Proyecto Regional de Patrimonio Cultural Andino UNESCO/PNUD, Quito - 1977), define como Centros Históricos a:

"Todos aquellos asentamientos humanos vivos, fuertemente condicionados por una estructura física proveniente del pasado reconocibles como representativos de la evolución e identidad de un pueblo.

Como tales se comprenden, tanto asentamientos que se mantienen íntegros desde aldeas a ciudades, como aquellos que a causa de su crecimiento, constituyen hoy parte o partes de una estructura mayor.

Los Centros Históricos por si mismos y por el acervo monumental que contienen, representan no solamente un incuestionable valor cultural sino también económico y social.

Los Centros Históricos no sólo son patrimonio cultural de la humanidad sino que pertenecen en forma particular a todos aquellos sectores sociales que lo habitan".

En el año 1983-1984 se reúne el Comité Internacional sobre las Ciudades Históricas (ICOMOS) y se da un Complemento a la Carta de Venecia donde se profundiza el tema y se definen los conceptos de Ciudades Históricas y Centros Históricos, estableciendo que: **"Las ciudades históricas y Centros Históricos pueden ser definidos como una combinación particular de monumentos históricos de valor social, económico, cultural y arquitectónico, concentrados dentro de un área específica"**

En la actualidad, el tema de los Centros Históricos ha cobrado mucha importancia y estudios actuales como el realizado por Jorge E. Hardoy y Mario Dos Santos en Impacto de la Urbanización sobre los Centros Históricos de Iberoamérica ha definido a los Centros Históricos como:

“Asentamientos humanos vivos, sobre la base de una estructura física reveladora de una evolución histórica o de un lapso histórico significativo”.

“...**Los Centros Históricos** son áreas de **valor cultural y arquitectónico** que forman parte de un área metropolitana o ciudad de considerable población, que posee complejas y diversificadas funciones y una densidad demográfica importante. Constituyen el área central de aglomeraciones urbanas de antigua fundación que han experimentado el creciente impacto de la urbanización en este siglo”

Otro concepto formulado en 1984 por la Sociedad Interamericana de Planificación en la Revista Interamericana de Planificación (número 71) define: “El Centro Histórico de un área Metropolitana o de una ciudad se distingue ... por haber sido el área donde se concentraron originalmente las funciones centrales... por lo tanto, el área habitualmente reconocida como Centro Histórico es la que fue y, en muchos casos sigue siendo, su área central - el centro, como se llama en muchas partes – desarrollada en el sitio de su fundación o en su vecindad”.

Cesare Brandi a su vez señala en relación a los Centros Históricos : “ ... no son sólo los antiguos centros urbanos tradicionalmente entendidos sino, más en general todos los asentamientos humanos cuyas estructuras unitarias o fragmentarias, incluso aunque se hayan transformado a lo largo del tiempo, se hayan constituido en el pasado o, entre las sucesivas, aquellas que eventualmente hayan adquirido un especial valor como testimonio histórico o particulares características urbanísticas o arquitectónicas.

Su naturaleza histórica se refiere al interés que dichos asentamientos presenten como testimonios de civilizaciones del pasado y como documentos de cultura urbana.”

En 1990 Colon Sifuentes en un ensayo titulado “El medio ambiente en el Centro Histórico de Quito” compilado en el Seminario Internacional sobre la Conservación de Bienes Culturales en el Contexto del Medio Ambiente Urbano define a los centros históricos como: “ ...una estructura urbana producto de un proceso de re-creación permanente de los ambientes vitales protagonizados por una población social étnicamente heterogénea, gran parte de la cual fundamenta su acción cotidiana en

principios inmediatos de la lucha por subsistir, antes que por proyectar su existencia a la comunidad”.

De las definiciones señaladas, se puede concluir que los Centros Históricos tienen un carácter unitario, y no se refieren únicamente a un espacio o estructura física determinada sino que además poseen un valor artístico, patrimonial, arquitectónico, cultural y social que está íntimamente relacionado a sus habitantes. Expresa modos de vida, tradiciones, hábitos y costumbres de la sociedad que le dio origen y permitió su evolución en diversas etapas de su historia. Por lo tanto cualquier acción a tomarse no sólo debe atender aspectos físicos.

Las áreas abandonadas y los conjuntos de ruinas y monumentos arqueológicos en forma aislada no son Centros Históricos porque en ellos no se desarrolla una vida socialmente organizada de modo continuo.

El sentido de identidad y pertenencia de los habitantes con su Centro Histórico requiere de una aceptación de un conjunto de valores simbólico – culturales que el centro posee y que constituye parte de la memoria colectiva de la ciudad. Inevitablemente estos valores se vinculan con testimonios tangibles que deben ser plenamente reconocidos en ella, lo que es sentido como propio, como realizaciones de una propia cultura, incluyendo las capacidades tecnológicas, relaciona al hombre con su paisaje urbano.

Así, el Centro Histórico es parte integrante de un área urbana mayor y está comprometido directamente con un proceso de desarrollo integral que debe asumirse para las distintas realidades urbanas. Por lo tanto no puede verse al Centro Histórico de manera aislada ya que es precisamente este entorno urbano mayor el que le da escala y sentido a través de una arquitectura de acompañamiento que crea un ámbito adecuado y permite su plena valorización.

Los Centros Históricos pueden o no tener edificios monumentales, esto como consecuencia que antiguamente, sobre todo en América Latina, sólo se consideraba histórico a aquello relacionado con un momento destacado de la evolución política de los países. Esta conceptualización fue causa de la pérdida de numerosos monumentos y conjuntos arquitectónicos que tenían valor por ser testimonios culturales y artísticos de su época o momento histórico. En la actualidad esto ha cambiado y se da valor al entorno histórico.

C. Límites de los Centros Históricos

No existe un planteamiento global que permita definir el área de los Centros Históricos. Generalmente se ha tomado como válido para delimitar los Centros Históricos, el criterio de definir un espacio físico relativamente homogéneo o determinar un perímetro dentro del cual se halla una concentración de edificios construidos durante los periodos históricos arquitectónicamente relevantes de la ciudad.

Los límites, como lo señala Jorge E. Hardoy, suelen ser calles o avenidas de tránsito rápido, accidentes topográficos pronunciados, las huellas de antiguas murallas derruidas o, simplemente áreas de la ciudad en las cuales el antiguo tejido urbano y la continuidad edilicia han sido reemplazados por arquitectura individualista, muchas veces de mediocre calidad.

Por lo tanto no se debe confundir los Centros Históricos con las ciudades antiguas o viejas o con las partes antiguas de las ciudades. La noción de antigüedad ha sido restringida a determinados periodos históricos fragmentando la unidad del proceso de formación de ciudades a través del tiempo sin advertir que la herencia de un área es todo lo que el pasado, aun el pasado reciente, nos ha dejado en ella.

Al respecto, es preciso recordar que las obras de los siglos XIX y XX constituyen en muchos casos hitos esenciales en la evolución de los países americanos y por tanto, las áreas que las contienen, junto a otras épocas anteriores, pueden incluirse dentro de los límites de los Centros Históricos. Lo histórico es todo aquello que exprese relevancia en un periodo de la vida social y cultural de una comunidad y no solamente los fragmentos más antiguos o aquellos vinculados a algún acontecimiento "histórico".

D. Importancia de los Centros Históricos

Las ciudades y los Centros Históricos testimonian en sus obras la evolución de una comunidad. Muchos aspectos de la historia económica, social, y cultural de una sociedad y, por consiguiente, de las sucesivas corrientes estilísticas y de las transformaciones técnicas por las que atravesó, pueden integrarse analizando las construcciones y el trazado urbano, especialmente cuando su permanencia muestra la obra de largos periodos.

La presencia de un conjunto de testimonios arquitectónicos expresan la vigencia de un pasado. Los monumentos arquitectónicos y los conjuntos urbanísticos son síntesis de la acumulación de las acciones de los hombres y, por ende, una prueba física de cultura. Es en el momento en el que los centros históricos pierden una gran parte de su significado sociofuncional, simbólico y cultural, cuando se redescubren las virtudes de la ciudad tradicional. No se trata únicamente de la revalorización del patrimonio urbano sino de la reconsideración de las virtudes de los espacios urbanos compactos y de las formas urbanas tradicionales: las manzanas, las calles o las plazas.

En los Centros Históricos, por la amplitud del legado social que contienen, la población puede reconocerse y hasta encontrar en ellos la explicación de elementos decisivos de su carácter, al tiempo que los presenta a los visitantes. La autoconciencia cultural forma parte de la identidad de la comunidad local y nacional, y la preservación de los Centros Históricos contribuye a esa autoconciencia.

E. Elementos a preservar en los Centros Históricos

En 1983 / 84, la Asamblea del ICOMOS celebrada en Eger Hungría elaboró la Carta Internacional de Centros Históricos en la cual se consideró como principales elementos a conservar en los Centros Históricos:

- La estructura urbana: esto es el sistema de vía principales, los nexos entre las diferentes partes del Centro, así como la integración del Centro en su entorno natural.
- La morfología del Centro, o el orden de los elementos que conforman la ciudad, es decir, el carácter de áreas construidas, así como de las edificaciones aisladas o construidas en conjuntos (hileras a lo largo de una calle por ejemplo); la altura de los edificios, su cantidad y calidad, la red de vías, el tamaño de los terrenos, los carriles de las vías y los espacios entre los edificios.
- El perfil del Centro, es decir la silueta o perfiles que ha creado la ciudad vistos de diferentes ángulos o puntos de observación, así como la interrelación entre grandes bloques de edificios que han creado la mencionada impresión.
- La relación del Centro, con su entorno natural, incluyendo la interrelación tradicional entre las áreas verdes y áreas construidas.
- Dentro de las áreas construidas en los Centros Históricos, una atención especial merece el conservar partes de la ciudad, conjuntos, calles y manzanas, cuyo interés

sea el histórico. Aquí, el asegurar la conservación de los monumentos históricos es de mayor importancia porque los edificios aislados ejercen una influencia mutua de unos a otros.

- Murallas, fortificaciones y otros edificios que tienen un papel principal creando una atmósfera particular en las diferentes partes del centro
- Los monumentos históricos aislados, incluyendo aquellos que se encuentran fuera de los distritos históricos.
- Panorama del Centro y vistas típicas del interior.
- Las estatuas en las plazas públicas, equipamiento urbano y otras construcciones, pavimentos y superficies de las vías, elementos que contribuyen a la apariencia del Centro.
- Espacios verdes, hileras de árboles, cursos de ríos y aguas superficiales que determinan la estructura y apariencia del Centro.
- Los materiales de construcción, formas, colores, techos, verjas y rejas típicas.
- Los centros tradicionales de la actividad cultural (universidades, iglesias, instituciones) y algunas manifestaciones tradicionales características de la ciudad (comercios tradicionales, mercados, calles comerciales, áreas peatonales, etc.).

La preservación de estos elementos es reafirmada en 1987 en la Carta Internacional para la Conservación de las Poblaciones y Áreas Urbanas Históricas elaborada por ICOMOS en la ciudad de Washington en donde se precisa que los valores a conservar en un Centro Histórico son el carácter y los elementos materiales y espirituales que determinan su imagen:

- La forma urbana, trama y parcelario.
- La relación entre los diversos espacios urbanos, edificios, espacios verdes y libres.
- La forma y aspecto de los edificios, estructura, volumen, estilo, escala, materiales, color y decoración.
- Las relaciones entre la ciudad y su entorno, natural o creado por el hombre.
- Las funciones de la ciudad, adquiridas en el curso de la historia.

F. Problemática de los Centros Históricos de América Latina

Si bien las características físicas y socioeconómicas de cada ciudad son inherentes a su propia realidad, y por tanto únicas para cada caso, los problemas que gravitan en sus centros son, en general comunes: Pérdida de población, sustitución de usos con tendencia a la exclusividad del sector servicios, invasión del espacio público por la actividad económica informal, deterioro de los servicios, inseguridad, anarquía del tránsito y del transporte colectivo, traducidos en una pérdida de accesibilidad, obsolescencia de antiguas estructuras, penuria de financiamiento municipal, escasez de equipamientos, deterioro del patrimonio arquitectónico y urbano, etc. Por otro lado su antigüedad, localización en las áreas centrales, las características del sitio natural donde fueron construidos y el hecho de retener funciones administrativas y comerciales son características que continúan dándole a los Centros Históricos un carácter y configuración excepcional.

En el plano social la tugurización constituye uno de los mayores fenómenos indicadores y a la vez generadores de la decadencia de los Centros Históricos. Y esto es consecuencia del proceso de abandono de las áreas centrales por parte de la población de mayores ingresos al trasladarse a las nuevas urbanizaciones residenciales. A esta situación se debe agregar los crecientes procesos de migración del campo a la ciudad.

Otro problema frecuente en los Centros Históricos de América Latina es la fractura con el área urbana circundante o aún entre zonas concluidas dentro del mismo Centro Histórico, esto último es evidente entre las zonas residenciales tugurizadas y las zonas ocupadas predominantemente por los sectores terciarios. Esta fragmentación también afecta al sistema de propiedad, al ser subdivididos los inmuebles por razones de herencia o venta pero, fundamentalmente, por las complejas formas de arrendamiento y subarrendamiento que constituyen unos de los problemas de acción en áreas tugurizadas.

De esta enumeración se desprende que los problemas son consecuencias de la tensión entre la realidad física estática y una realidad dinámica regida por condiciones socio-económicas. El equilibrio de la tensión entre ambas realidades supondrá establecer pautas y criterios para la política efectiva de recuperación de los Centros Históricos basada en un plan específico a cada realidad, no sólo en términos arquitectónicos y/o urbanos sino en el ámbito social, económico, financiero y de gestión.

3.3.2. Renovación Urbana

La Renovación Urbana implica no sólo transformar la ciudad, sino ineludiblemente una manera particular de estudiar o entender su situación y sus problemas. Por ello considero elemental responder estas interrogantes: ¿Qué es la Renovación Urbana?, ¿Cuáles son los pensamientos y tendencias de Renovación Urbana en el mundo y en el Perú?. Para luego, desde una perspectiva integral, desarrollar una primera aproximación conceptual de la Renovación Urbana como disciplina e instrumento de transformación de la ciudad.

A. El pensamiento de la Renovación Urbana en el mundo y en el tiempo.

El concepto de Renovación Urbana ha sido dinámico a lo largo de la historia de la planificación urbana, y muchas veces se ha conceptualizado en función de las características particulares de las políticas aplicadas para revitalizar áreas urbanas consolidadas. En general, son escasos los antecedentes documentados que dan cuenta de la evolución del pensamiento de Renovación Urbana en el mundo en una visión integrada de las dimensiones urbanas y sociales. Si bien, es un concepto del cual se ha escrito y hablado mucho, por lo general, la información se encuentra ampliamente dispersa entre estudios referidos a los mecanismos globales de planificación urbana. Pocos estudios se refieren a un análisis y descripción del pensamiento que abarquen las dimensiones histórica, social, urbana, legal, espacial, ambiental, física, etc., ni que decir de la metodología aplicada, pues la gran parte de documentación adquiere el carácter de monografías que apuntan más que nada a las innovaciones de carácter arquitectónico y de diseño que a las de gestión y planificación integrada.

En la documentación existente hay una proporción mayoritaria referida a las experiencias en los países de Europa Occidental, siendo casi inexistente aquella relacionada con países del antiguo bloque socialista. El caso de Alemania resulta particular dado mi particular conocimiento del caso respecto a la Renovación Urbana, por tanto he considerado pertinente desarrollarlo de manera individual. La documentación del caso norteamericano tiene una clara tendencia economicista y se refiere, más al fomento del "redevelopment" de áreas urbanas que a la Renovación como Política de Planificación (Davis y Whinston, 1974). El caso Latinoamericano casi no posee fuentes

bibliográficas, salvo la mención puntual casos particulares en centros de interés histórico colonial (Quito, La Habana, Lima, Ciudad de México).

a.1. Europa Occidental

En Dinamarca y los países escandinavos desde fines del siglo XIX se dan las primeras intervenciones en la ciudad existente correspondiendo a los planes de saneamiento o "slum clearance" en la terminología anglosajona, y que puede traducirse como "saneamiento de barrios miserables" (Grebler, 1964). Esta actividad dista de convertirse en un proceso global de renovación de la ciudad, pues sólo atañe a mejorar la infraestructura y sanidad de los edificios, se referían a obras de sanidad, implementación de alcantarillados, agua potable y otras medidas, la calidad de ciertos barrios antiguos y centrales de las ciudades.

Así mismo, con motivo del centenario de la Revolución, la ciudad de París fue escenario de amplios proyectos de renovación y remodelación iniciados por Napoleón III y seguido por sus sucesores.

Sin embargo, en términos "modernos" la Renovación surgió luego de la Segunda Guerra Mundial, siguiendo posteriormente las tendencias "macro" de planificación. En este sentido, es posible distinguir cuatro fases en las ciudades europeas con posterioridad a la década del '40:

🗑️ Primera Fase

Entre las décadas del '40 y '50, la renovación (entendida entonces como planificación) se abocó a la **reconstrucción de las ciudades bombardeadas durante la guerra, la provisión de viviendas masivas y la realización de ambiciosos planes para el desarrollo físico de las áreas metropolitanas**. Los recursos fueron limitados y en gran medida bajo control público.

Para los planificadores y arquitectos de la época, cuyas ideas provenían de la "Carta de Atenas" y de los congresos internacionales de arquitectura, las ciudades existentes eran restringidas, sucias, congestionadas y opresivas, y los sitios bombardeados fueron símbolos de oportunidad de romper con el pasado.

Los jóvenes arquitectos de esos años estaban listos para demoler la mayor parte del viejo Londres, la ciudad Victoriana era muy ubicua y dominante para ser apreciada. Paralelamente a ello, los diseños de nuevas ciudades eran bellos, inventivos y libres; los habitantes podían considerarse felices. De esta forma las zonas centrales de Rotterdam, Coventry y las "city" de Londres y Hamburgo, todas arrasadas por bombardeos, **fueron planeadas de nuevo, reteniendo sólo algunos monumentos antiguos, para no olvidar totalmente el pasado.**

Aunque la mayoría de los Centros Históricos "reales" de Europa, las ciudades de Roma, París, Amsterdam y Venecia, entre otras, sobrevivieron a la guerra y no sufrieron una destrucción total. Varsovia, una ciudad totalmente destruida, se convirtió en un caso "sui generis" debido a sus serios esfuerzos para **reconstruir el viejo centro de la ciudad en su forma original.** En ese momento, los planificadores europeos occidentales visualizaron esto como un extraño acto de nostalgia. Ellos no habían experimentado tal grado de amenaza a la identidad nacional que había abatido a los polacos. Sin embargo, en varias ciudades, algunos nuevos edificios, como aquellos cercanos al puente Vecchio en Florencia, o la Catedral de Coventry en Inglaterra, fueron conscientemente diseñados en relación con sus alrededores históricos.

Los '50 fueron caracterizados por desarrollos de construcción pública masiva, algunos en zonas interiores de ciudades bombardeadas, y la mayoría en los crecientes suburbios y en ciudades nuevas.

🗑️ Segunda Fase

En los '60 muchos países europeos tomaron parte de un "boom" económico. Desarrollo privado masivo, oficinas y complejos comerciales acompañados de infraestructura pública, especialmente autopistas, marcando un giro hacia el estilo americano en varias ciudades europeas. El proceso se asemejó a un "Redevelopment" de gran escala. Se inició una **nueva era de demolición.** Importantes esfuerzos fueron hechos en Londres para descentralizar oficinas, políticas que fueron importantes en centros suburbanos, como Croydon, pero, **"la descentralización falló en materializarse a escala masiva, típica en América"** (Appleyard, op cit).

Algunas ciudades, como París, construyeron grandes centros nuevos, como La Défense, en un esfuerzo para generar nuevos desarrollos y evitar la destrucción dispersa.

El Plan para el Nuevo Centro Direccional de Roma al este del Centro Histórico fue visualizado dentro de las mismas líneas, pero nunca materializado debido a la menor autoridad de la estructura planificadora italiana. El desarrollo de Londres fue más disperso, con pocos complejos grandes como la Calle Victoria, el South Bank, y Nothing Hill Gate, que nunca dominaron la ciudad. En Bruselas, dentro de su rápido crecimiento como "la Capital de Europa", **grandes porciones de la vieja ciudad interior fueron derrumbadas para un nuevo desarrollo.**

🗑️ Tercera Fase

Esta fase fue de cierta oposición al crecimiento público y privado, realizada por los conservacionistas y otros grupos de acción ciudadana, apoyados por grandes proporciones de la población.

En este contexto, comenzó a surgir, dentro de la sociedad europea un **movimiento contrario a este crecimiento destructivo de la antigua ciudad**. Primero surgió el interés por el mantenimiento físico de la ciudad, surgiendo el "**movimiento conservacionista**". Duras objeciones se hicieron ante la intrusión de rascacielos en algunas de las ciudades antiguas. Las Torres de La Défense junto al Arco del Triunfo y la Negra Torre de Montparnasse detrás de la Plaza de la Concordia han sido ampliamente condenadas por los habitantes de París, generando amplias manifestaciones de protesta social, como la de Bruselas en 1970, impulsada por el "ARAU", una Organización de Investigación y de Acción Urbana conformada por jóvenes arquitectos y planificadores. Todas estas tendencias tendieron a confluir, que el año 1975 fuera nominado "Año de la Herencia Arquitectónica Europea" por el Consejo de Europa.

🗑️ Cuarta Fase

La última fase corresponde a la recesión económica, la crisis energética, y las altas tasas de inflación que marcaron la escena europea desde mediados de los '70. Esta etapa, que ha apoyado a la conservación debido al menor ritmo de desarrollo, ha dado, de acuerdo a lo planteado por el autor, a los conservacionistas un sentido falso de sus poderes (Appleyard, op cit).

En este sentido, cabe mencionar el caso de la Renovación Urbana de París, en los años 70; la ejecución del gran programa de renovación afectó distintas áreas degradadas

de la ciudad. M. Castells analizó el proceso (Castells, 1974) y manifestó que las dimensiones de la renovación eran mayores cuanto mayor era la proporción de clases sociales inferiores que albergaba el área en cuestión, en cambio **no existía una relación tan directa entre el grado de deterioro físico de las viviendas y la importancia de la operación rehabilitadora**. Las áreas más afectadas fueron, pues, las que albergaban trabajadores inmigrados y distintas comunidades étnicas. En ciertas zonas que presentaban posibilidades para la construcción de viviendas de alto nivel, próximas a los barrios de negocios en expansión, se crearon las condiciones básicas para una operación de lo que M. Castells califica de "reconquista urbana", con el fin de obtener un cambio físico, social, funcional y simbólico de la ocupación del suelo. Ante la amenaza de expulsión, ante el miedo a la privación del derecho a la vivienda o al alojamiento en viviendas provisionales, se organizó un proceso de lucha contra el programa de renovación. Las movilizaciones revistieron distintas formas, desde reacciones más o menos espontáneas por parte de los mismos afectados hasta manifestaciones organizadas, de carácter reivindicativo y político. El resultado de aquellas movilizaciones, sin embargo, no constituyó un éxito, fundamentalmente a causa de la poca solidez organizativa.

El conservacionismo físico, posteriormente descubrió sus deficiencias en ciertos aspectos sociales. En efecto, en numerosas ciudades que promovieron la Renovación Urbana en términos de conservación y rehabilitación, las múltiples ventajas e inversiones sobre sus Centros Históricos llevaron a la ocurrencia de fenómenos de "gentrification".

En la actualidad, los planes de renovación tienen ciertas características diversas y buscan unir los planes de construcción de obra nueva y mantención de la existente, a la vez que tratan de evitar procesos de expulsión de la población existente. Con este objetivo, los planes especiales se modificaron con el fin de evitar este proceso, surgiendo así el concepto de "conservación social", y posteriormente "conservación integral", entre los cuales la ciudad italiana de Bolonia se transformó en el principal exponente. En esta ciudad el proceso de renovación fue entendido dentro de su contexto metropolitano: el renovar y repoblar el centro era una medida para frenar el crecimiento extensivo de la ciudad.

Por otra parte, la **existencia de una visión integrativa de la renovación, entendida como conservación física y social del Centro Histórico, y gracias a sus satisfactorios resultados**, se ha llegado a considerar a la ciudad de Bologna como un

ejemplo de lo que un plan de Renovación Urbana debe ser. En efecto, su desarrollo ha influido significativamente en los intentos posteriores realizados en otras latitudes, transformándolo en un modelo casi paradigmático.

Si bien en muchas ciudades la conservación integral sólo funcionó inicialmente como una declaración de principios, posteriormente adquirió una relevancia efectiva mediante el proceso de planificación estratégica y participativa, que se ha convertido en uno de los mecanismos más frecuentes de la planificación de las ciudades europeas, uniendo los esfuerzos gubernamentales -tanto centrales como locales- privados -empresas-, y la comunidad inserta en las áreas de Renovación Urbana.

En las últimas décadas, los proyectos de renovación se han abocado a la construcción de nuevos edificios en las zonas aledañas a áreas portuarias deterioradas, principalmente los "dockland" en Inglaterra. Los proyectos han tenido el carácter de inversión de gran magnitud, aprovechando espacios urbanos casi abandonados y fuertemente deteriorados. En Barcelona también se produjo la rehabilitación y renovación de su borde costero y área portuaria con motivo de la celebración de las Olimpiadas del año 1992.

El proceso de RU ha evolucionado también, con relación a los actores que hacen posible la gestión. Durante los años de posguerra el principal actor fue el Gobierno Central, luego los Gobiernos Locales y actualmente son responsables las corporaciones de carácter semi-público (société d'économie mixte en Francia, sociedades urbanísticas o patronatos en España, Corporaciones de Saneamiento en Alemania, etc.). En ellas, la formación del capital asocia varias fuentes: la comunidad local y los cuerpos de financiamiento público y privado. La función de estas asociaciones es ubicar y despejar sitios, proveerlo de facilidades básicas y asistir a las partes para que satisfagan sus objetivos, promover planes de rehabilitación, conservación y desarrollo urbano.

Quizás el concepto más detallado sobre RU. sea el planteado por Grebler, en 1964, que se expresa a continuación:

"La Renovación Urbana se refiere al esfuerzo deliberado para cambiar el ambiente urbano a través del ajuste planeado a larga escala de áreas de la ciudad existente para los requerimientos presentes y futuros del trabajo y vida urbana. Se extiende tanto para usos residenciales como no-residenciales. El proceso envuelve el replaneamiento y el re-

desarrollo comprensivo de suelo, o la conservación y rehabilitación de áreas tratadas como "en deterioro" que deben preservarse por su localización histórica y valor cultural - todo dentro de un plan mayor de desarrollo de la ciudad-. Como se requieren inversiones públicas y privadas, y por las comunes dificultades de un proyecto a larga escala, la Renovación Urbana es normalmente caracterizada como una acción gubernamental sustancial y como una nueva inversión privada a la vez. La existencia de un programa nacional, acompañada de asistencias financieras y de otro tipo, manifiesta un interés nacional amplio en los problemas urbanos, excediendo con creces los simples planes de vivienda pública.

Las dimensiones de iniciativa gubernamental, soporte financiero, planificación, y empresa a larga escala distinguen la RU. del simple reemplazo de pequeñas piezas y estructuras, edificio por edificio, que ha venido ocurriendo por siglos".

a.2. El caso de Alemania

Dentro de las primeras intervenciones que podrían relacionarse a la Renovación Urbana, se encuentran las políticas aplicadas en muchas ciudades alemanas destruidas casi por completo después de la segunda guerra mundial. En los tiempos de la reconstrucción alemana existió contraposición entre dos conceptos diferentes, por un lado los modernistas querían separarse de la ciudad antigua negando las estructuras existentes y reemplazándolas. Por otro, los planificadores conservadores buscaban la reconstrucción minuciosa de la ciudad antigua. En la práctica se dio ambos casos, teniendo como base la planta de la ciudad antigua se propusieron las casas modernas. Además se iniciaba un programa de automovilización de las ciudades alemanas con la demolición de manzanas enteras para facilitar el acceso vehicular sobre todo a los centros.

En los años 50 pueden distinguirse dos fases. Durante la primera fase, hasta mediados de los años 50, el proceso de reconstrucción se orienta hacia los centros de las ciudades los cuales experimentan un rápido crecimiento y el retorno de la población que con motivo de la guerra se habían desplazado a otros lugares. A partir de la segunda mitad de los 50 y los años 60 se produce un proceso de "desurbanización" con fuertes tendencias a las zonas marginales de la ciudad, en ésta época las áreas periféricas crecen más rápido que las zonas consolidadas.

En los 60 se da el pleno empleo ante el milagro económico alemán, se inició la era del consumo de masas y con esto un crecimiento enorme del sector terciario. Con este fondo se hizo la segunda reestructuración de las ciudades que es conocido como la segunda destrucción de Alemania, el sector terciario necesitaba grandes superficies en la ciudad por ello se destruyeron muchas viviendas y se reemplazaron por centros de comercio y servicios. El Estado se había recuperado y tenía los recursos suficientes para recuperar las ciudades semi destruidos pero mayormente se pensó que era necesario derrumbar sólo las casas en mal estado.¹⁸⁴

En 1962 se inició un programa de saneamiento en Berlín, se pensó que a largo plazo se tenía que derrumbar 250,000 viviendas al final no fue así pero en muchas zonas se inició el saneamiento de superficies “Flächensanierung” con el derrumbe de manzanas.

En el saneamiento de superficies se vinculó la Renovación Urbana a un conjunto de intervenciones que tenían el objetivo de remplazar la trama existente por una nueva acorde a las necesidades y intereses “modernos”, esta práctica estuvo influenciada por el concepto de la “Ciudad Jardín”. Estas intervenciones donde la Renovación involucraba una negación a las preexistencias resultaron insatisfactorias en términos sociales y económicos: altos costos de demolición y construcción, aumento de la escasez de vivienda, la destrucción del patrimonio urbanístico, segregación social, deterioro de los barrios restantes obreros nadie invertía en su mantenimiento ya que iban a ser demolidas.

Para la gente expulsada por el saneamiento y la construcción para el sector terciario se construyeron conjuntos habitacionales a gran escala en las afueras de las ciudades pero rápidamente las densidades que se dieron en los conjuntos, la tipología de ciudades dormitorio y la falta de infraestructura se convirtieron en una crítica ya que se demostró que la vida en los conjuntos se daban con entornos de mala calidad y falta de urbanidad.

Es así que a finales de los años 60 comienza una nueva fase de discusión en la que se llega a la conclusión que el saneamiento no significaba necesariamente la destrucción.

¹⁸⁴ Durante esta etapa en Alemania occidental se construyeron un importante número de viviendas con subsidios del estado provenientes del presupuesto federal y los estados federados. Se dan asimismo extensos programas para renovación de viviendas y mantenimiento de las mismas. Se otorgan subsidios para pagar alquileres a familias y personas de bajos ingresos así como ayudas sociales que se brindaron a los que no estaban cubiertos por ningún tipo de seguro estatal.

Estas intervenciones evidentemente no fueron procesos integrales de Renovación Urbana sino sólo programas específicos de saneamiento básico de áreas urbanas donde no se tuvo ninguna consideración por la estructura social y la calidad de vida de las familias involucradas.

El cambio de política

En la primera mitad de los años 70 se inició el cambio en la opinión pública. El saneamiento de derrumbe y obra nueva se mostró como un caos sobre todo para los presupuestos públicos.

Desde 1973, con la crisis del petróleo, empeoró la situación del Estado Alemán de una manera bastante significativa. Se iniciaron programas de modernización de viviendas ya existentes, el gobierno de Berlín occidental exitosamente recibió recursos del Estado para tomar esas medidas. En 1974 se lanzó un segundo programa de Renovación Urbana de 50,000 viviendas de las cuales un 50% - 60% tenían que ser renovadas en vez de ser demolidas, además el gobierno de Berlín Occidental lanzó un programa de dar recursos para la renovación de 200,000 viviendas más donde se incluyeron áreas fuera de las zonas inicialmente delimitadas.

1975 fue declarado como el "Año Europeo de Protección de Monumentos", en ese momento se proponía la revalorización de Centros Históricos. En este campo de reorientación de políticas, se fundó en 1979 el Comité de la IBA en donde se formuló el concepto de Renovación Urbana cautelosa en contraposición a la política de demolición anterior. La Renovación Urbana cautelosa queda definida según principios o procedimientos: realización, participación y planificación social.

La IBA se realizó en 1987 (1979-87) llegándose a proponer soluciones originales, la IBA hizo conocido el concepto de Renovación Urbana cautelosa internacionalmente. La renovación estuvo fuertemente subvencionada por el Estado hasta en un 80% y eso fue posible por una situación excepcional antes de la reunificación.

En 1989 se produce la reunificación alemana y con ello un cambio drástico en las políticas estatales.¹⁸⁵

¹⁸⁵ Con la reunificación ya no hubo razones para subvencionar la parte occidental en Berlín. Alemania después de la reunificación se enfrentaba a elevados costos, se inicia la crisis del presupuesto del estado y las condiciones financieras se cambiaron totalmente.

Desde la reunificación a la fecha se han llevado a cabo importantes intervenciones en materia de Renovación Urbana en diferentes ciudades alemanas desarrollándose significativos aportes en el tema de Renovación Urbana cautelosa, Renovación Urbana sostenible y renovación ecológica, cada una de las cuales plantean principios básicos para la acción pero todos ellos orientados a los objetivos básicos de:

- Mejoramiento de las condiciones y calidad de vida de la población
- Evitar el proceso de degradación social
- Evitar el desplazamiento y desalojo de la población
- Mejorar la aceptación social de la renovación.

Las propuestas no sólo se dirigen a intervenciones en barrios habitacionales sino se incorpora el espacio público, medidas viales y paisajistas que buscan rescatar la identidad del barrio. Además comenzaron a utilizarse criterios ecologistas que atendían condiciones ambientales y ahorro de recursos energéticos.

Se renuevan los departamentos de producción industrializada mediante el mejoramiento de áreas verdes, la estabilización de la red vial y el transporte público, reestructuración y refuerzo de la centralidad comercial y de las actividades que impulsen el desarrollo del barrio, entre otros. Todo ello bajo una decidida participación popular y la creación de herramientas de incentivo para la población.

En Alemania estas nuevas intervenciones han sido posibles debido a la existencia de instrumentos de gestión que confieren un gran poder de acción al Gobierno del “Land” (estado federado). Con el instrumento de desarrollo urbanístico (Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme) el código Federal de la construcción ofrece un eficaz

En Berlín Oriental existían viviendas en peor estado que las de Berlín occidental y la subvención estatal para la renovación afrontaba un panorama difícil, se dieron así principios para que se dieran subvenciones privadas pero al mismo tiempo surgió la preocupación de que al ser considerada la Renovación Urbana como parte de una política social no se podía aumentar mucho los alquileres ya que se busca como objetivo evitar la expulsión de la población. El capital privado actúa siempre pensando en una plusvalía y las metas de la política social de Renovación Urbana no tiene que ver con la política del inversionista privado es así que los recursos para la realización de la política social han salido de los recursos públicos del estado para lo cual se han formulado posibilidades de obtención de recursos para la Renovación Urbana.

Con la reunificación se realizaron programas de Renovación Urbana para los conjuntos habitacionales, el financiamiento se realiza por la plusvalía generada por el aumento de alquileres y la posibilidad de créditos a interés bajo en un banco del gobierno. Los ingresos de los habitantes aumentaron después de la reunificación y ello ha permitido pagar alquileres e intereses más altos, las familias y personas con bajos ingresos desempleados pueden pedir ayuda del Estado.

Los costos adicionales se financian mediante el banco de reconstrucción mientras que la renovación del entorno y áreas comunes se financian con recursos públicos del Estado.

instrumento para la gestión urbana en áreas donde las estructuras han caído en la obsolescencia.

En la actualidad en Berlín se han ejecutado una serie de megaproyectos que se ha dado por denominar “reconversión urbana”, al instalarse en esta ciudad las principales oficinas de gobierno, del parlamento y embajadas, que junto con los proyectos privados de gran magnitud han realizado una profunda reestructuración de su sistema de centros.

a.3. América Latina

Las ciudades latinoamericanas de tamaño medio y grande, caracterizadas por su rápido crecimiento económico y por concentrar las actividades terciarias y el tráfico en el centro antiguo, sufren un proceso de relocalización de las clases superiores, que viven inicialmente en el centro y que posteriormente emigran hacia la periferia. Se produce así, en las zonas centrales, una coexistencia entre el uso comercial "moderno" y amplias zonas deterioradas. Surge así, una considerable necesidad de renovación con variados objetivos dependiendo de criterios estéticos e ideas político-sociales.

En los últimos años, el turismo ha jugado un creciente rol en el proceso de rehabilitación. Así, se genera una nueva evaluación de la arquitectura histórica, lo que tiende a convertir su uso más orientado al turismo que para los habitantes originales. En este sentido, la renovación es bienvenida, y en sí misma es ampliamente determinada por factores externos, aunque esta situación puede provocar la "gentrification".

Entre las ciudades latinoamericanas es necesario hacer una clara distinción entre aquellos que poseen un rico patrimonio arquitectónico de carácter colonial o precolombino, como por ejemplo las de México, Perú, Ecuador y Cuba en los que el proceso de renovación se asocia a un ampliamente aceptado plan de conservación.

Es así como en México la conservación tiene orígenes en el siglo XIX, cuando varias leyes y ordenanzas para la protección de monumentos históricos fueron dictadas, aunque sólo se referían a ruinas prehispánicas o edificios individuales. En 1914, en plena revolución, se estableció una oficina para la preservación de monumentos históricos. En 1928, ciertos pueblos mineros de Taxco fueron puestos bajo protección y en 1934, una nueva ley federal (Ley de protección y conservación de monumentos arqueológicos e históricos, poblaciones típicas y lugares de belleza natural), promovió la conservación de

establecimientos completos que fueran considerados "Típicos" en el sentido de la historia nacional o regional. En 1938 se fundó el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), con amplios poderes en la investigación y restauración de monumentos arqueológicos, históricos o artísticos. Éste ha jugado un papel fundamental en la promoción de la ley de preservación de monumentos nacionales de 1972, que por primera vez en la historia, promueve expresamente la protección amplia de barrios completos. Después de esto, varias ciudades fueron declaradas como Zona Monumental (San Cristóbal de las Casas, Oaxaca, Puebla, etc.), donde no sólo se resguardaban los monumentos, sino que también introdujeron normas de diseño (altura de edificios) y de utilización. Es en este momento en que se puede hablar de una política amplia de Renovación Urbana en México.

Dentro del contexto conservacionista fomentado por la actividad turística destaca la ciudad de Cartagena de Indias en Colombia que, luego de un amplio proceso de deterioro, se transformó en el principal centro de vacaciones del país, provocó la adquisición de viviendas por parte de los turistas. En esta situación, la restauración no significó rehabilitación para la población residente, generándose un importante proceso de gentrificación.

Como contraposición a estos casos de cuidadosa conservación se puede hacer notar, desafortunadamente que el reconocimiento de Quito como Patrimonio de la Humanidad no fue automáticamente seguido por la oferta de fondos para su restauración, especialmente porque la mayoría de los edificios eran de origen privado. Así, no se genera interés en mantener las viviendas, además, debido a que la propiedad de localización central tiene precios muy altos, sobre la base de una ley de 1967, los propietarios intentan declarar sus edificios como ruinas (finca ruinosa) para hacer posible la venta de la propiedad. Así, se han edificado oficinas en los lugares de edificios históricos. Sólo en unos pocos casos individuales la administración de la ciudad generó planes de diseño de fachadas y espacios públicos, y sólo en una manzana, una organización sin fines de lucro ha generado la restauración en el interés de los residentes locales (Gormsen, op cit).

En el otro grupo de países latinoamericanos (Argentina, Brasil y Chile), con patrimonios arquitectónicos más recientes y menos importantes en sus principales áreas metropolitanas (Sao Paulo, Buenos Aires, Santiago), los procesos de renovación se han acercado por el lado de la remodelación urbana. Si bien las experiencias no son

numerosas, se puede destacar como muy importante la remodelación del Puerto Madero (puerto antiguo de Buenos Aires) en el cual se busca rediseñar una amplia área urbana deteriorada (al estilo de los dockland en Londres). También se destaca la renovación-rehabilitación de la ciudad antigua de Montevideo. En estos países los pocos planes de renovación han seguido más de cerca las líneas urbanísticas europeas.

Nace casi siempre como un plan de emergencia enfocado a la tugurización, saneamiento urbano y restauración de edificios de carácter monumental, así en la mayoría de las ciudades donde la renovación ha actuado, se ha enmarcado en la idea fundamental que la ciudad no es solo para verla si no para vivirla identificando un orden de prioridades que reclaman un máximo interés.

Y en esto, el turismo ha sido un factor importante para la renovación de algunas ciudades latinoamericanas. En países como México, Perú , Ecuador y Cuba, con un rico patrimonio edilicio-urbano, la Renovación Urbana se ha relacionado a sus Centros Históricos, aunque hasta la actualidad se ha realizado sólo una primera fase de intervenciones puntuales o pilotos.

Los nuevos planes de transformación de las áreas centrales de gran parte de las ciudades latinoamericanas, se enfrentan hoy al reto de emprender acciones de mayor trascendencia e impacto urbano a través de intervenciones de Renovación Urbana: en Río de Janeiro con el plan de Favela-Bairro o Rio-Cidade, en Santiago de Chile con los planes de Renovación Urbana del área central y sus Cites, en Buenos Aires con el plan Puerto Madero. Sucede lo mismo en México, Bogotá o Quito.

El debate sobre el porvenir de las ciudades desde su perspectiva de Renovación Urbana, surge de manera temprana en los países desarrollados, sin que esto signifique que América Latina va apareciendo de manera tardía, sino que hereda un debate que va tratando de enriquecer para sus ciudades y lidiando con los nuevos tiempos de mercado y globalización.

Actualmente, las naciones latinoamericanas encaminan el desarrollo de sus ciudades a través de acciones encaminadas a la renovación urbana, entendida como proceso dirigido a:

"...fomentar y ejecutar un conjunto de transformaciones físicas, espaciales, económicas y sociales en la comuna, que cambien aspectos sustantivos... [para]...mejorar la calidad de vida en los barrios residenciales, fomentando la rehabilitación y construcción de viviendas. Esta renovación busca el mejoramiento de la edificación, de la infraestructura vial, del equipamiento comunitario y de las áreas verdes" ¹⁸⁶

B. El pensamiento de la Renovación Urbana en el Perú

"...el Perú carece de una tradición consistente en materia del debate y la práctica académico-profesional de la Renovación Urbana. Más del 60% de Lima y otras ciudades del Perú requieren hacerse auténtica ciudad. Por ello el tema prioritario para la ciudad peruana del siglo XXI será sin duda la Renovación Urbana en todas sus modalidades." ¹⁸⁷

Durante las décadas del 50-60 la Renovación Urbana fue asociada a acciones concretas de demolición y obra nueva de las áreas deterioradas de la ciudad, sin embargo conforme las necesidades y problemas físico-sociales iban en aumento se dio paso a una visión mucho más amplia de la Renovación Urbana que no sólo estuviera orientado a claros objetivos de rehabilitación física sino también social. Así el factor social y el carácter participativo de la población empiezan a considerarse prioritarios en el ámbito de la Renovación Urbana. Los organismos, instituciones públicas y gobiernos locales incluyen en la actualidad a la Renovación Urbana dentro de sus planes y políticas de desarrollo definiendo los alcances y objetivos que esta debe cumplir.

Las primeras intervenciones en materia de Renovación Urbana ejecutados en el Perú a partir de fines de la década de 1960 y principios de los 70 consideraron dentro de sus bases conceptuales y de intervención definiciones importantes respecto al tema.

En el Proyecto Piloto de Rehabilitación Urbana y de Vivienda (PREVI II) Barranco 1970, la Arq. Lidia Galvez formuló:

"La rehabilitación (urbana y de viviendas) es la acción a aplicar en un área urbana decadente, de vocación preferentemente habitacional, cuyas estructuras físicas e

¹⁸⁶ Municipalidad de Santiago de Chile, 1991.

¹⁸⁷ Dr.Pol.Soc. WELCH GUERRA, Max. Presentación del Seminario Internacional Ciudad Y Renovacion Urbana Set. 1998.

infraestructura se encuentra en un porcentaje representativo, en condiciones de ser mejoradas para alcanzar, índices aceptables de habitabilidad..”

El Arq. Miguel Alvaríño, en el Proyecto El Porvenir, (La Victoria, 1971) en cambio, relacionó la Renovación Urbana como un programa de destugurización:

“El proyecto del Porvenir nace de la idea de redignificar el tugurio... para conseguir viviendas saludables, ventiladas, no hacinadas; crear un vecindario afable”

A partir de 1974 con el Proyecto de Renovación Urbana de Casas Huerta de Surquillo se dió un cambio conceptual al involucrar el factor social señalando que Renovación Urbana no debe limitarse a la renovación de las estructuras físicas. sino más bien orientarse hacia la revalorización del grupo residente

En 1979 Sánchez L. A., Guerrero D. R., Calderón C. J., Olivera C. L. en su libro “Tugurización en Lima Metropolitana”, definió:

“Bajo la denominación “Renovación Urbana” se agrupan un conjunto de acciones, distintas en su cobertura y forma de ejecución, que tienen el propósito común de enfrentar el deterioro del stock urbano. La Renovación Urbana puede consistir en un proceso de “rehabilitación” de algunas estructuras urbanas existentes hasta elevar su nivel a un standard predeterminado; puede implicar también en otros casos un cambio total en fisonomía de un área (demolición, reordenamiento y reconstrucción) y, por último, la Renovación Urbana puede consistir también en el desarrollo de un programa de “ conservación” orientado a elevar el nivel de un área que inicia un proceso de decadencia.” Pag. 141.

En una publicación del Ministerio de Vivienda, de los años 80 denominada Renovación Urbana y Vivienda Tugurizada se definió a la Renovación Urbana como una acción básicamente físico-arquitectónica y económico-urbana cuya primera y ultima razón es de índole social. En consecuencia la Renovación Urbana se constituye en pilar importante del desarrollo urbano entendido como la planificación y control sistemáticos del crecimiento de la ciudad para generar beneficios económicos y socio-culturales tangibles para la sociedad como un todo.

La Renovación Urbana, por su carácter social de lograr el bienestar de la comunidad, se convierte en una responsabilidad a ser asumida y controlada por el estado, con la participación de la población para el logro de su fin social, como lo señala Augusto Ortiz de Zevallos, en el “Plan Centro de Lima” en 1987:

“La Renovación Urbana debe entenderse como un proceso dinámico y correctivo; atributos que requieren que el proceso sea participatorio e involucre a todas las partes y actores del hecho urbano. ... Para que se dé efectivamente la reversión de tendencias es indispensable que la escala de actuación sea relativamente extensa.”
Pag. 93,

En 1991 el Ministerio de Transporte , Comunicaciones, Vivienda y Construcción- Vice Ministerio de Vivienda., presentó el anteproyecto de Ley General de Renovación Urbana definiéndola como:

“un proceso permanente y continuo, orientado al mejoramiento de la calidad de vida de la población, mediante acciones preventivas, correctivas y complementarias en relación con el deterioro de las áreas urbanas. “

La ONG CIDAP en el Proyecto Renovación Urbana en Lima del Programa Desarrollo Urbano en Lima reitero en 1993 la importancia de la participación:

“La Renovación Urbana es un proceso, progresivo, integral y sobre todo, participativo. Comprende diferentes acciones para intervenir en el escenario urbano a mejorar.”

La importancia de la aplicación de acciones de Renovación Urbana ha sido reconocido a nivel nacional y local. La legislación nacional así como las experiencias desarrolladas reconocen la importancia de la Renovación Urbana como proceso orientado a revertir el deterioro creciente de las áreas urbanas. El D.S. N° 11-95-MTC Reglamento del D.L. N°696 señala a la Renovación Urbana como

“ ...un proceso permanente y coordinado de acciones preventivas y correctivas del deterioro físico y socioeconómico de las áreas urbanas. Tales acciones se inscriben dentro del marco general de los Planes de Desarrollo Urbano”.

El Plan Maestro del Centro de Lima destaca como prioritario la aplicación de políticas de intervención pública en materia de Renovación Urbana considerando a esta como:

“...un proceso permanente de preservación, recuperación y mantenimiento de la eficiencia urbana, en términos de seguridad física, prevención de desastres, compatibilidad ambiental entre personas, estructuras, actividades, infraestructura. La Renovación Urbana tiene entre sus propósitos la regeneración de las zonas existentes, el mejoramiento de su funcionalidad y confort, la permanencia del poblador residente así como la protección del medio ambiente urbano y la eficiencia en la explotación del suelo, contribuyendo de esta forma a satisfacer las necesidades actuales y futuras de la sociedad” Art. N° 55 Ordenanza N° 201 –1999 MML

C. La Renovación Urbana. Una aproximación conceptual

Debido a la complejidad y diversidad de problemas ante los que la Renovación Urbana (RU) aparece como solución, se hace en general difícil definir un concepto global para ella. Debido a esto, se pueden producir confusiones entre conceptos como renovación (renewal), rehabilitación, remodelación, conservación, saneamiento (slum clearance), reordenamiento, "re-desarrollo" (redevelopment), y otros.

Ante esta situación, la presente tesis busca brindar una conceptualización de la Renovación Urbana a partir de su entendimiento como proceso cíclico y hecho histórico que debe asumir prioritariamente una actitud de respeto frente a las preexistencias así como por el reconocimiento de su carácter dinamizador y preventivo.

c.1. La Renovación Urbana como proceso cíclico

“...las ciudades tienen un cierto ciclo evolutivo, desarrollado a través de un largo período de tiempo, en el cual nacen, crecen, alcanzan la madurez, "...hasta el propio momento en que también puede aplicárseles la vieja exigencia de renovarse o morir" (Serrano, 1961).

Hasta la actualidad, son muchas las definiciones que se han dado de Renovación Urbana. Sin embargo, son pocos o ninguno los que han analizado el significado real del proceso de Renovación Urbana en su esencia misma. Para ello, consideramos necesario responder **¿Por qué la Renovación Urbana debe ser considerada como un proceso?** Y si la Renovación Urbana es un proceso **¿A qué tipo de proceso responde?**

Se entiende por proceso a un conjunto de fases sucesivas de un fenómeno natural o de una aparición artificial en el transcurso del **tiempo** ligado a la necesidad de **progreso**.

La Renovación Urbana no es una acción dentro de un determinado contexto sino que involucra una serie de fases sucesivas que van concentrándose en el **tiempo** para finalmente tener un resultado integral. Desde su inicio la Renovación Urbana adquiere un compromiso sobre el espacio en el cual interviene, debiendo satisfacer sus demandas, exigencias y necesidades no sólo a través de etapas sino también de modalidades de intervención.

La Renovación Urbana no sólo quiere decir el saneamiento de las estructuras físicas que conforman las ciudades mediante acciones de conservación, remodelación, reconstrucción y/o reemplazo, además involucra la rehabilitación social y cultural de su población a través de intervenciones públicas y la gestión y promoción simultánea de inversiones privadas lo que ese traduce un conjunto de actividades urbano – arquitectónicas, sociales y legales que constituyen un proceso **integral** regenerador del hábitat tugurizado o en peligro de deterioro.

Es innegable que la Renovación Urbana es un proceso orientado al **progreso**, en la medida que busca el desarrollo y mejoramiento de áreas urbanas deterioradas cuya intervención sea generadora de otros procesos que permitan el resurgimiento de las ciudades.

El progreso es una condición inherente al ser humano. El hombre desde que nace, ya sea producto del contexto, el tiempo y la razón va en busca de su perfeccionamiento o mejoramiento. Esta actitud es constante en el hombre, no desaparece sino que la aplica a lo largo de todo el ciclo evolutivo como una necesidad de supervivencia y de “avance”, por ende va a adoptar acciones y actitudes continuas y muchas veces repetitivas como sinónimo de un beneficio logrado anteriormente y que ha permitido el desarrollo.

Si como hemos señalado la Renovación Urbana es un proceso orientado al progreso y el hombre por condición innata va a tender a repetir procesos que conlleven o le hayan significado una evolución o mejoramiento anterior, entonces es posible afirmar que la Renovación Urbana constituye un proceso.

“Toda ciudad tiene una personalidad que se debe a influencias geográficas o cualquier otro tipo de influencia natural pero a parte de estas “ accidentales” características individuales, toda ciudad es el resultado de las fuerzas sociales y económicas propias de cada periodo histórico” ¹⁸⁸

Por otro lado, la ciudad entendida como un ser orgánico, es en todo tiempo, el mismo y otro, va asimilando materias absorbidas del exterior, va transformando y eliminando parte de sus estructuras. En su organismo mueren unas células y nacen otras y en el transcurso del tiempo la materia de la que está formada la ciudad se renueva total o parcialmente y nuevos átomos de materia vienen a ocupar el lugar de los antiguos, por lo que esta es al mismo tiempo la que fue, es y otra distinta.

Nuestras ciudades se encuentran en un proceso dinámico, Existe un doble esfuerzo social, por un lado, algunas personas poseen voluntad para realizar algo nuevo en su ciudad mientras que por otra el resto de la población decide aceptarla y adaptarse a ella.

La Renovación Urbana debe prevenir y admitir estos sucesivos cambios en la ciudad. Por tanto debe ser considerada un proceso **dinámico y cíclico** en la medida que consideramos un mejoramiento para el presente que se aplica y un beneficio para el futuro, pero tarde o temprano ese futuro predeterminado se convertirá en presente y necesitará una nueva intervención en función al nuevo presente y se convertirá la R.U. en una cadena de tiempo y espacio como un retorno recurrential o a través de la memoria individual o colectiva.

También se puede plantear a la Renovación Urbana como un proceso coordinado o metodológico de la intervención sistemática de la ciudad donde el mantenimiento espontáneo ha dejado de funcionar y se van acumulando problemas espaciales y sociales. La Renovación Urbana plantea la necesidad de accionar de manera coordinada cada una de las intervenciones que se formulen a lo largo de todo el proceso para alcanzar los objetivos propuestos. El hombre se convierte en el principal artífice al intervenir en la ciudad y es quien poniéndola en práctica la Renovación Urbana permite asegurar el futuro de la ciudad convirtiéndose en creador de ella, siendo finalmente la Renovación Urbana una **forma participativa de crear ciudad**.

¹⁸⁸ KORN, Arthur. La historia construye las ciudades. 1990.

c.2. La Renovación Urbana como hecho histórico

“...En efecto, existen ciudades "muertas" o en franco decaimiento debido a diversas razones, aunque, la principal es que ante una nueva realidad histórica "no han logrado hallar una nueva razón de ser"¹⁸⁹

La Renovación Urbana como proceso de intervención responde a las necesidades de un determinado espacio y grupo humano, por ende no es solamente un hecho físico sino que la Renovación Urbana debe ser entendida ante todo como un **hecho social**.

Lucien Goldman¹⁹⁰ en su libro “Las Ciencias Humanas y la Filosofía” establece: **Todo hecho social es un hecho histórico y a la inversa**. Señala que no es posible la comprensión de uno si no esta complementada por los aportes del otro.

Todo hecho histórico involucra acciones humanas en un determinado lugar y tiempo en la medida en que han tenido o tienen una importancia o influencia en la existencia y la estructura de la comunidad humana presente o futura. Por lo tanto es claro que desde el momento en que la Renovación Urbana involucra una serie de acciones sobre un sector de la ciudad adquiere una importancia para el grupo social sobre el cual interviene siendo posible que se ejerza una influencia directa sobre el resto de la ciudad y haciendo posible en el tiempo su trascendencia como hecho histórico.

Para llevar adelante este proceso el hombre no puede aislarse de la historia en tanto que la Renovación Urbana interviene sobre una ciudad con una comunidad, espacios y culturas preexistentes. La historia se convierte entonces en un instrumento que le permita conocer sus antecedentes históricos para formular soluciones idóneas y objetivas sobre el problema presente pero siempre pensando en el futuro que tarde o temprano se convertirá en presente y deberá satisfacer las necesidades que la ciudad le demandará y exigirá con el tiempo.

¹⁸⁹ SERRANO, 1961.

¹⁹⁰ GOLDMANN, Lucien. Las Ciencias Humanas y la Filosofía. Buenos Aires, 1970. Pp. 9 y 15-19.

c.3. La actitud de la Renovación Urbana frente a las preexistencias

Uno de los principales objetivos de la Renovación Urbana es restituir sus valores a la sociedad contenidos en las preexistencias. La Renovación Urbana como intervención sobre una preexistencia física, social e cultural plantea siempre un problema técnico y ético cuya resolución depende de la especulación y actitudes de los actores urbanos involucrados.

Toda intervención de Renovación Urbana en cualquier preexistencia obsoleta o en proceso de deterioro admite la transformación del objeto siempre y cuando éste no deje de reconocerse como tal, es decir sin perder su memoria e identidad. Por tanto la mayor dificultad para intervenir es poder detectar los componentes sobre los cuales actuar y cómo conservar la esencia de la ciudad. Para ello la Renovación Urbana debe fomentar actividades y proponer programas frente a cada realidad urbana.

La preexistencia reconocida como obsoleta es presentada ante la Renovación Urbana como herencia del pasado con potencialidades que la hacen posible de ser adaptada de acuerdo a los nuevos requerimientos o necesidades del presente y del futuro.

Las causas de la obsolescencia de una estructura, caída en desuso o inadecuación entre las circunstancias actuales y las estructuras existentes pueden ser múltiples y alojarse tanto en el objeto en sí como en la relación del hombre con éste. La intervención en estructuras edilicias obsoletas plantea un problema cultural y económico que exige una investigación profunda para cada caso en particular, que permita develar y encontrar la relación armónica entre la instancia de transformación de la sociedad y la estructura preexistente heredada.

Considerando los cambios experimentados por el régimen de vida contemporánea, existen ciertas áreas en las ciudades que han caído en desuso, por lo cual las intervenciones en materia de Renovación Urbana deben dirigirse a restituir a la ciudad y sus habitantes, roles y funciones correspondientes a las nuevas demandas del desarrollo.

c.4. El carácter preventivo de la Renovación Urbana

La **prevención** constituye un factor importante a considerar en el tema del desarrollo urbano. El deterioro o desgaste evidente hacia donde se dirigen muchas áreas de las ciudades plantea la necesidad de formular anticipadamente políticas urbanas y la ejecución de acciones concretas que logren evitar desgastes mayores y posibiliten su **mantenimiento** futuro.

La Renovación Urbana debe constituir un proceso orientado no sólo a rehabilitar las áreas decadentes de la ciudad sino también hacia la prevención en áreas que hayan caído en desuso, falta de mantenimiento o simplemente se hayan visto afectadas por el paso del tiempo o condiciones medioambientales; con el objetivo de detener el proceso de decadencia físico-social que podría derivar en condiciones críticas muy difíciles de revertir.

En países de América Latina en los que la situación socio económica es tan difícil que favorece el deterioro y no permite accionar rápida y eficazmente sobre problemas urbanos concretos, la Renovación Urbana debe involucrar un proceso de **mantenimiento continuo** de tal manera que se logre la preservación y valorización del tejido urbano preexistente.

c.5. El carácter dinamizador de la Renovación Urbana

La Renovación Urbana plantea la necesidad de accionar de manera coordinada en cada una de las intervenciones que se formulen a lo largo de todo el proceso para alcanzar los objetivos propuestos.

La coordinación en la ejecución de la Renovación Urbana debe ser organizada, de modo que se plantee de manera sistemática la ejecución de las acciones prioritarias y/o el desarrollo de alternativas dinamizadoras capaces de convertirse en el motor que genere la irradiación del resto de intervenciones y posibilite el éxito del proceso.

El desarrollo de estas alternativas debe ser evaluada de acuerdo a las condiciones de cada proyecto y las características del área intervenida de manera que los resultados que vayan alcanzándose en el tiempo favorezcan las condiciones actuales y futuras de la población residente.

D. Tipologías de intervención en materia de Renovación Urbana.

Los nuevos desafíos y objetivos como la competitividad, sostenibilidad, calidad de vida y gobernabilidad de las ciudades sólo adquieren sentido cuando se concretan en programas, proyectos y normas y cuando se relacionan los unos con los otros y se superan de una forma u otra las inevitables contradicciones con la realidad.

Alcanzar las condiciones deseables en las ciudades exige tomar decisiones políticas entre opciones alternativas, sin olvidar que una solución urbana tiene que responder a varios problemas a la vez, no se debe actuar desde miradas sectoriales, sino sobre la idea de ciudad que se quiere en conjunto.

Es así que la Renovación Urbana se constituye en una opción que plantea la realización de proyectos que actúen sobre las diferentes partes de la ciudad buscando resolver su problemática y bajo el objetivo de “hacer ciudad para todos”. Por ello la Renovación Urbana al poseer un carácter integral puede adoptar diferentes modalidades de acuerdo al área sobre la cual actúa.

Es posible distinguir diferentes tipos de intervención en realidades urbanas que pueden responder a clasificaciones diversas, entre las cuales pueden reconocerse principalmente:

- **Intervenciones de Renovación Urbana según localización de las áreas de intervención:**
 - Renovación Urbana en Centros Históricos o áreas centrales
 - Renovación Urbana en zonas periféricas
 - Renovación Urbana en zonas intermedias

- **Intervenciones de Renovación Urbana según rol de la ciudad o área de intervención.**
 - Renovación Urbana en ciudades o áreas comerciales
 - Renovación Urbana en ciudades o áreas turísticas
 - Renovación Urbana en ciudades o áreas industriales
 - Renovación Urbana en ciudades puerto, etc.

- **Intervenciones de Renovación Urbana según grado de consolidación de las áreas de intervención:**
 - Renovación Urbana en áreas consolidadas
 - Renovación Urbana en asentamientos humanos o áreas no consolidadas.
 - Renovación Urbana en áreas abandonadas u obsoletas.

- **Intervenciones de Renovación Urbana según espacios o edificaciones intervenidas.**
 - Renovación Urbana de viviendas
 - Renovación Urbana de espacios públicos
 - Renovación Urbana de equipamientos y servicios.
 - Renovación Urbana en patrimonio monumental.

- **Intervenciones de Renovación Urbana según modalidad de la intervención:**
 - Renovación Urbana sostenible
 - Renovación Urbana cautelosa
 - Renovación Urbana ecológica
 - Renovación Urbana productiva, etc.

Para una mayor precisión, se realiza a continuación consideraciones respecto a algunas de estas principales tipologías de intervención de Renovación Urbana:

d.1. Renovación Urbana en Centros Históricos o áreas centrales.

La Renovación Urbana en Centros Históricos es un desafío importante puesto que se debe actuar sobre tejidos densos y deteriorados, con algunas áreas especializadas en actividades terciarias congestionadoras.

Es necesario que la Renovación Urbana se oriente a mantener las funciones residenciales, asegurar la animación y la seguridad urbanas, y diversificar la composición social, evitando tanto la marginalidad como la expulsión del conjunto de la población. Se deben atraer nuevas actividades y funciones y abrir espacios públicos de calidad, lo cual supone tanto manejos financieros como una gestión urbanística promotora y no solo reguladora.

d.2. Renovación Urbana en áreas consolidadas.

El urbanismo actual, o mejor dicho el nuevo desarrollo urbano se hace, o debe hacerse en gran parte en la ciudad construida. ("hacer ciudad sobre la ciudad") en tanto que la ciudad "construida" mantiene zonas de baja densidad, deja intersticios vacíos o ve como áreas centrales pierden población y se degradan.

Resulta importante saber qué se quiere hacer en estos tejidos que son también "históricos", que han sufrido y sufren muchas veces impactos fragmentadores de las infraestructuras viarias, que a menudo han visto como decae su base económica, o son objeto de nuevos desarrollos que rompen la trama existente (torres de viviendas u oficinas, centros comerciales rodeados de estacionamientos, etc.).

Los barrios tradicionales, cerca del centro pero degradados, o que fueron suburbios en el pasado, adolecen casi siempre de déficits de accesibilidad, monumentalidad, equipamientos y servicios que les doten de funciones centrales. Es necesario plantear estrategias de creación de nuevas centralidades en la ciudad existente, o en sus bordes en algunos casos, tanto para revitalizar estos barrios como para mejorar el funcionamiento del conjunto de la ciudad, frenando las dinámicas dualizadoras (concentración-marginación).

La Renovación Urbana debe destinar sus acciones a **recalificar los barrios consolidados** mediante la política de espacios públicos, mejora de los servicios urbanos, promoción de iniciativas culturales, etc. Asimismo impulsar programas públicos o privados (o mixtos) de rehabilitación de viviendas o de renovación del parque construido, que implica muchas introducir nuevas actividades comerciales, turísticas, etc.

d.3. Renovación Urbana en asentamientos urbanos informales “ciudad informal” o áreas no consolidadas.

Los asentamientos informales son un desafío heredado y un desafío de reproducción ampliada cada día en las ciudades. Pero también puede plantearse, en muchos casos, como una oportunidad en la medida que los asentamientos informales ocupan en unas ocasiones áreas estratégicas o están en zonas de contacto con los nuevos desarrollos urbanos.

Es preciso implementar mecanismos redistributivos con el fin de que las plusvalías urbanas que se generan en la zona contribuyan a financiar los proyectos de rehabilitación de los asentamientos informales. Las actuaciones sobre la ciudad informal no deben alejarse de la lógica de hacer ciudad de manera integral, su reconocimiento y la mejora de sus condiciones de vida son primordiales para cualquier paso que se quiera dar en las ciudades.

d.4. Renovación Urbana en áreas abandonadas u obsoletas

Dentro de éstas se consideran las áreas portuarias o ferroviarias, cuarteles, vías pseudo rápidas recuperables como espacios colectivos, edificios públicos subutilizados o no idóneos, etc. Una situación parecida se puede dar con edificios o áreas industriales, de depósitos o galpones, etc. La obsolescencia de estas áreas se debe, en la gran mayoría de las ciudades, a la debilidad de los instrumentos urbanísticos y, sobre todo, a la falta de competencias y recursos de los gobiernos locales para actuar en estas áreas, que representan muchas veces las mejores oportunidades para promover proyectos integrados "constructores de ciudad".

La recuperación de estos espacios es una oportunidad para proyectar una ciudad más equitativa, mejor distribuida, recuperar áreas de especial interés para la ciudad, áreas cercadas por tejido consolidado, equilibrar desajustes históricos en la ciudad.

Así la Renovación Urbana se traduce en una posibilidad de poner en marcha una reconversión profunda de la base económica local en estas zonas, al tiempo que compensar la fuerte fragmentación que la ciudad muestra actualmente

d.5. Renovación Urbana de espacios públicos

Las ciudades latinoamericanas adolecen hoy de una crisis creciente del espacio público, no sólo producto de la herencia histórica sino también de los nuevos desarrollos urbanos. El crecimiento de las últimas décadas ha mezclado densificación de algunas zonas y crecimiento difuso de muchas otras, ha dejado baldíos e intersticios vacíos, pero ha creado poco espacio público.

La opción que ha prevalecido es el de la vialidad para el tráfico automotor y la alternancia entre la construcción vertical que no hace calle ni plaza y los desarrollos

periféricos, casi siempre horizontales, que constituyen piezas aisladas. Es decir hay una crisis del espacio público en sus dos dimensiones: como elemento ordenador y polivalente, como lugar de intercambio y de vida colectiva, en cada zona o barrio, y también como elemento de continuidad, de articulación de las distintas partes de la ciudad, de expresión comunitaria, de identidad ciudadana.

La cultura urbanística actual plantea como objetivo la revalorización del espacio público como elemento definitorio de la existencia misma de la ciudad, en sus dimensiones urbanísticas y también política y cultural, es decir lugares de expresión social y de participación cívica y lugares de identificación simbólica.

Es importante tener presente que sea cual fuera el tipo de intervención en materia de renovación urbana, ésta al ser un proceso dinámico, coordinado, integral y participativo involucra una serie de objetivos, componentes, actores y líneas de acción que deben darse de manera integrada para que éste pueda ser concluido de manera exitosa.

E. Objetivos de la Renovación Urbana

e.1. Objetivo General

Lograr el oportuno y adecuado cambio que la ciudad necesita para asegurar su desarrollo y sostenibilidad en el tiempo a través del mantenimiento de un ambiente urbano sano física, ambiental y socialmente, buscando la adecuación del sistema construido a los usos y las actividades de los diversos grupos sociales.

El logro de este objetivo, operacionalmente se traducen en un conjunto de programas y actividades urbano-económicas y físico-arquitectónicas que constituyen un proceso integral tendiente a regenerar el espacio urbano.

e.2. Objetivos Específicos

▪ Objetivos Urbano-Arquitectónicos

- Propiciar el uso eficiente y sistemático del suelo urbano.
- Optimizar el aprovechamiento del suelo, las edificaciones y los servicios existentes en las áreas a renovar.

- Crear diseños en términos de espacio, funcionalidad y costos, adecuados al grupo comprometido y al conjunto urbano.
- Poner en valor, recuperar o conservar los espacios e inmuebles de valor histórico - monumental.
- Contribuir al control y planificación del crecimiento urbano, mediante una orientación adecuada del proceso de densificación del casco urbano.

▪ **Objetivos Sociales**

- Contribuir a la optimización de la calidad de vida de la población involucrada en los procesos de renovación urbana, procurando un hábitat funcional en términos de célula habitacional y de servicios públicos, equipamiento comunal e infraestructura urbana.
- Garantizar el respeto al derecho de residencia, evitando el desarraigo de la población de su hábitat.
- Garantizar en toda acción de Renovación Urbana, la **participación directa de la población involucrada**, de modo que los proyectos respondan a las necesidades de los diferentes grupos sociales, generando la inclusión social.
- Fomentar la organización activa de la población.

▪ **Objetivos Económicos**

- Adecuar el crédito para financiamiento de los proyectos de intervención, de acuerdo con la real capacidad adquisitiva de la población.
- Fomentar posibilidades de autofinanciamiento de los programas y asegurar el uso adecuado de las plusvalías generadas.
- Fomentar **la creación de empleos** que permita a la población afrontar los costos de la renovación.
- Impulsar la participación de la inversión pública y privada en el financiamiento de los programas.

▪ **Objetivos Legales**

- Lograr el saneamiento legal de los terrenos y edificaciones de las áreas comprometidas en los procesos de renovación urbana.
- Garantizar la creación de los mecanismos normativos y legales que permitan asegurar la viabilidad y sostenibilidad de los programas de intervención.

- **Objetivos Ambientales**

- Adecuar al ecosistema el diseño de los asentamientos humanos.
- Lograr el mantenimiento de las condiciones de compatibilidad entre las diversas actividades urbanas.
- Eliminar los factores de contaminación.
- Lograr y mantener un paisaje urbano acorde con los requerimientos climáticos, de seguridad y en general, de habitabilidad.

- **Objetivos de gestión.**

- Garantizar la concertación de todos los actores involucrados en los procesos.
- Asegurar la sistematización del proceso y su sostenibilidad en el tiempo.

F. Componentes de la Renovación Urbana

Un programa de renovación urbana al poseer un carácter multidisciplinario tiene varios e importantes componentes a considerar: el componente físico, social, económico, legal, ambiental y de gestión. Pero el éxito del proceso dependerá de que la intervención los aborde de manera integral y plantee soluciones concretas a cada uno de los problemas que estos aspectos presenten.

f.1. El componente físico.

Como se ha señalado, la renovación urbana busca intervenir sobre las preexistencias físicas con signos de desgaste o deterioro en las ciudades, ésto demanda que en cada programa específico de renovación se tome en cuenta el estado de las edificaciones, equipamientos, infraestructura de servicios, espacios públicos, etc, factores que tendrán que funcionar acordes a los usos resultantes de la renovación, por lo que deberán proyectarse las acciones necesarias para lograr su optimización.

La renovación urbana intervendrá sobre la preexistencia física a través de diferentes modalidades: remodelación, rehabilitación, restauración, erradicación y reconstrucción; con el fin de potencializar y revalorar el espacio urbano deteriorado.

f.2. El componente social

Desde el momento que la renovación urbana interviene sobre las preexistencias físicas, está también accionando sobre la preexistencia social del espacio intervenido, por tanto, la renovación urbana debe considerar prioritariamente las características, fortalezas y debilidades de los grupos sociales involucrados.

En las áreas decadentes y deterioradas existen valores humanos amenazados tales como la seguridad, la salud, la moral, la organización social, etc. a la vez, existen valores positivos que la renovación urbana debe capitalizar en beneficio de los programas para facilitar cualquier cambio: cooperación, parentescos espirituales, intereses comunes, liderazgos.

En tal sentido, la renovación urbana debe asegurar la participación activa de la comunidad, a través de acciones y mecanismos que garanticen la eficacia del proceso.

f.3. El componente económico

Para que el área en tratamiento con fines de renovación urbana logre una situación expectante en cuanto a sus condiciones apropiadas, se necesita, entre otros, un esfuerzo de tipo económico con la expectativa de una recuperación económica proporcional a dicho esfuerzo.

En un proceso de renovación urbana es necesario crear formas y mecanismos de financiamiento que se basen y estén en función de las características económicas de los grupos sociales involucrados, con el claro objetivo de asegurar su permanencia en la zona. Las condiciones del nivel económico de los propietarios y/o de la comunidad son las que califican categóricamente la factibilidad del proyecto en esa área.

El impulso económico para la ejecución de los proyectos de renovación urbana puede venir de distintas fuentes, ya sean del sector público (Gobierno Central o Gobierno-Local) como del sector privado, o mixto en casos especiales, o también del sector internacional (préstamos del BID, AID, etc.).

f.4. El componente legal

Al considerar la renovación urbana intervenciones sobre el espacio urbano, involucra la ejecución de acciones sobre terrenos y edificaciones con diferentes condiciones de propiedad, siendo este aspecto relevante para la factibilidad de la propuesta ya que se debe asegurar un dialogo entre propietarios y ocupantes sobre las condiciones y resultados de la intervención.

La renovación urbana debe llevarse a cabo en medio de condiciones legales y normativas óptimas que garanticen el éxito del proceso, de lo contrario la renovación urbana deberá crear los mecanismos normativos que permitan asegurar la viabilidad y sostenibilidad de los programas en las áreas de intervención, así como la participación directa de la población.

f.5. El componente ambiental

La intervención de la renovación urbana sobre preexistencias físicas con problemas de desgaste y falta mantenimiento involucra incuestionablemente una intervención sobre ecosistemas alterados que presentan problemas de contaminación derivados de la propia situación de deterioro.

Del mismo modo, existen numerosas áreas que se hallan expuestas a altos riesgos ambientales por encontrarse en zonas vulnerables o propensas a desastres naturales.

Por tanto, la renovación urbana debe orientarse a resolver el problema ambiental a través de acciones que potencialicen el uso de los recursos y reduzca el impacto de las actividades urbanas y fenómenos naturales en las diferentes partes de la ciudad.

f.6. El componente de gestión.

La renovación urbana es un proceso que demanda una sistematización de las intervenciones para lo cual resulta imprescindible que se formule un trabajo de concertación entre los diferentes actores que intervienen en el proceso.

Cada actor desempeña un rol dentro del proceso, siendo necesario que la renovación urbana prevea los mecanismos de comunicación y el establecimiento de una red de relaciones que permitan concretar los objetivos propuestos.

G. Premisas básicas de intervención en Renovación Urbana.

Las premisas básicas de intervención que un programa de Renovación Urbana considera, son las pautas prioritarias que todo programa debe contemplar y seguir. Si las premisas no están concebidas con claridad en la formulación de los programas el éxito de éstos no está garantizado por cuanto sin ellas no es posible plantear las acciones a seguir.

g.1. Premisas sociales.

- Generar procesos de inclusión social a través de la participación directa de los habitantes de la zona afectada durante todo el proceso de renovación y después de concluido éste para asegurar la sostenibilidad del área.
- Desarrollo conjunto de la planificación social y técnica, de modo que se garantice el acuerdo amplio entre usuarios y realizadores de las obras, brindando confianza y seguridad a los vecinos.
- Beneficio directo de la población afectada. Conciliación y compensación de los intereses de los habitantes: ocupantes, inquilinos y los propietarios de las áreas a renovar.
- Generación de la conciencia e información pública sobre el proceso y su interés.
- Generación de niveles de organización que permita controlar y guiar la renovación.

g.2. Premisas físicas

- Tender a una ciudad continua e interconectada dinamizando áreas que se encuentran hoy marginalizadas.
- Correspondencia de los medios urbanos con la dinámica y las tendencias actuales; obteniendo procesos de consolidación y no de erosión.
- Desarrollo del proceso por etapas, en las cuales deberá definirse los sub programas de intervención a aplicar. Hay que estudiar y definir las áreas que merecen ser conservados, los que deben ser objeto de remodelación, restauración, rehabilitación y/o si es imprescindible la erradicación y la ejecución de obra nueva.
- Conservación de la característica y tipismo de la ciudad, tratando de reparar con carácter inmediato los desperfectos que más afecten a la estructura de las áreas urbanas.

- Protección del aspecto estructural, evitando los derribos innecesarios, mejorando las edificaciones, creando y remodelando los espacios públicos.
- Mejora y/o creación de equipamientos e infraestructuras de uso público acordes con las necesidades de los usuarios.
- Protección del patrimonio urbano arquitectónico con valor histórico.

g.3. Premisas legales

- Promoción de un marco legal y normativo adecuado que garantice la viabilidad de los proyectos.
- Arreglo legal de derechos materiales y de participación del vecindario a través de la aprobación de leyes de planificación social.
- Saneamiento legal de las propiedades renovadas.

g.4. Premisas económicas

- El financiamiento de las obras a ejecutar debe garantizarse.
- Impulso de inversiones privadas de escala menor y mayor para el cumplimiento de los objetivos principales.
- Estímulo y definición de diferentes líneas de captación financiera.
- Generación de posibilidades de autofinanciamiento y el uso adecuado de las plusvalías generadas evitando la privatización injustificada.
- Desarrollo de programas de autoconstrucción y auto-mantenimiento como modalidades de reducir la inversión neta.
- Apoyo para accesos a créditos de la población involucrada.
- Administración de la intermediación edilicia con criterio empresarial y social, compensando costos y beneficios.
- Apoyo tributario a la población para el desarrollo de todas las acciones.
- Impulso de programas de empleo para que la población afronte los costos de la renovación.

g.5. Premisas de gestión y sostenibilidad.

- Concertación de todos los actores involucrados.
- Ejecución sistemática y paulatina de los proyectos hasta la conclusión total de las obras.

- Carácter abierto del proceso de modo que los proyectos sean discutidos y comentados en los mismos lugares de acción. Se tratará a toda costa de fortalecer la posición de los vecinos afectados por las obras.
- Creación de diversos métodos de responsabilidades para la superación y realización de las obras.
- Centralización de las acciones.
- Asistencia y control posterior a la ejecución de los proyectos para asegurar su sostenibilidad y concretar los objetivos iniciales.
- Desarrollo de mecanismos fluidos para la repetición y multiplicación de los procesos.

H. Actores del proceso de Renovación Urbana.

Los actores son todos aquellos agentes que en el campo político, económico, social y cultural son portadores de propuestas que tienden a capitalizar mejor las potencialidades locales.

Los sujetos a nivel social pueden ser individuales y colectivos. Para que los sujetos colectivos, grupos, organizaciones, movimientos se constituyan en actores deben poseer ciertas características entre las cuales se debe considerar:

- Poseer un discurso propio.
- Ser reconocido y legitimado socialmente.
- Tener una identidad propia.
- Plantearse una propuesta de transformación social.
- Tener relaciones estables entre los miembros y con otras organizaciones.
- Desarrollar una capacidad de negociación con los poderes públicos.

Se pueden reconocer de modo general diferentes tipos de actores entre los que se distinguen:

- Actores ligados a la toma de decisiones (político-institucionales)
- Los actores ligados a las técnicas particulares (expertos-profesionales)
- Los actores ligados a la acción sobre el terreno (la población y todas las expresiones activas).

Cualquier tipo de acción dirigida a mantener o mejorar la calidad de vida en una ciudad es una responsabilidad compartida entre los diferentes actores. Es por eso que la renovación urbana es un proceso de interacción en el que todas las partes involucradas actúan buscando la identificación de problemas, las bases de la concertación de intereses, el diseño general de las propuestas y las formas de ponerlas en práctica, teniendo siempre como referente la viabilidad financiera de las propuestas, la disponibilidad de recursos, el marco jurídico vigente y las políticas públicas de desarrollo.

Son reconocidos como principales actores de un proceso de Renovación Urbana:

h.1. El Gobierno central

El Gobierno Central debe asumir el rol de promotor del proceso, planificando el desarrollo, adecuando los marcos normativos cuando pudiera corresponder y realizando inversiones que sirvan como catalizador para promover la participación del Sector Privado.

▪ Líneas de acción:

- Propiciar y alentar proyectos prioritarios tanto de inversión pública como privada que posibiliten la renovación urbana en las áreas problema de las ciudades.
- Creación de mecanismos e instrumentos técnicos, socio-económicos, legales y normativos que posibiliten la viabilidad y materialización de los programas de renovación urbana.
- Elaborar estructuras institucionales adecuadas para facilitar la inversión del sector privado y de entidades sin fines de lucro en la renovación urbana.
- Apoyar a los gobiernos locales en la promoción y desarrollo de programas de renovación urbana.

h.2. Gobierno local: Municipalidad

Debe ser el responsable directo de las acciones de planeamiento y ejecución de los Programas de Renovación Urbana y de la coordinación y vigilancia a los diferentes órganos de Financiamiento y personal técnico (Contralor Administrativo) para que las condiciones y acciones proyectadas se cumplan integralmente en los Programas de

Renovación Urbana. Por otra parte corresponde al gobierno local asumir la gestión de los proyectos alentando la participación de todos los actores involucrados.

▪ **Líneas de acción:**

- Promover la inversión del sector público y privado en acciones de Renovación Urbana en áreas problema de la ciudad que posibiliten la mejora sustantiva de la calidad de vida de los residentes.
- Promover e institucionalizar la participación del poblador residente en la formulación, gestión, ejecución y mantenimiento de proyectos con fines de renovación urbana.
- Fomentar la conservación activa física y social que comprende la protección de los ocupantes y residentes de su jurisdicción mediante programas y proyectos que contemplen la no-expulsión de la población.
- Regulación de los aspectos técnicos y legales en la materia.
- La delimitación y calificación de las áreas de tratamiento con fines de renovación urbana al interior de su jurisdicción, priorizando acciones de intervención.
- Regulación y aplicación de medidas urgentes y excepcionales relativas a los usos del suelo, control de la especulación urbana, la edificación, localización de actividades económicas.
- Aprobación de políticas y modelos de financiamiento y de aplicación de subsidios.
- Propiciar y alentar el desarrollo y la defensa de la normativa urbanística y arquitectónica e integrarla con los nuevos contenidos de la renovación urbana.
- Creación de incentivos para proyectos con fines de renovación urbana.

h.3. Organismos financieros

Las instituciones financieras y/o inversionistas privados deberán integrarse al grupo de gestores mediante el aporte del capital necesario para la materialización de los proyectos. La magnitud de su participación estará basada en la equidad de derechos y obligaciones proporcionales a la magnitud de las inversiones realizadas.

▪ **Líneas de acción**

- Impulsar la elaboración y ejecución de proyectos de inversión en áreas problema de la ciudad que sean técnica y económicamente viables.
- Dirigir prioritariamente sus acciones de inversión a la población afectada, buscando conciliar con los residentes para que sean ellos los beneficiarios directos.

- Lograr aperturar nuevos escenarios de inversión, a través de la ejecución de proyectos que puedan ser replicables.

h.4. Personal técnico:

Son las personas y/o entidades de apoyo y asesoría de la población organizada. Deben actuar como un centro de conciliación entre los agentes participantes de un proceso de Renovación Urbana.

Por sus características, deben motivar a la comunidad a fin de determinar la problemática y ser el canal que posibilite el apoyo en las diferentes instancias. Se encuentran representados por:

- Asociaciones civiles para el desarrollo y/o ONGs. (Organismos no Gubernamentales.
- Organismos de cooperación internacional.
- Profesionales independientes.

▪ Líneas de acción:

- Formular el desarrollo de proyectos de gestión concertada para la ejecución de programas de mejoramiento de las condiciones socioeconómicas y físicas del área de acción.
- La elaboración, impulso y puesta en práctica de los planes de rehabilitación y renovación urbana surgido de la negociación y consenso de los diferentes actores.
- Asesoría técnica antes, durante y después de la ejecución de los programas de renovación urbana como forma de asegurar la sostenibilidad de la intervención.

h.5. La población involucrada:

Son los principales beneficiarios del proceso de renovación urbana por lo que deben participar directamente en la toma de decisiones buscando en todo momento la conciliación de intereses con los demás actores.

Dentro de la población involucrada se considera:

- Propietarios
- Inquilinos
- Ocupantes

▪ **Líneas de acción:**

- Fortalecer las organizaciones vecinales tales como asociaciones de vivienda, junta de vecinos, junta de propietarios, etc, de modo que obtengan representatividad y capacidad de decisión en las entidades comprometidas en el tema de la Renovación Urbana.
- Participación consciente y activa durante todo el proceso de renovación.

Todos los actores en diverso grado argumentan derechos y tienen obligaciones que cumplir. Para lograr este armonioso juego de derechos y obligaciones, la concertación es el instrumento que deberá estar presente durante todo el proceso de gestión de los proyectos de Renovación Urbana.

I. La Renovación Urbana. El concepto actual.

“...la "Renovación Urbana" aparece como la "salvación de estos entes colectivos depreciosos. La Renovación Urbana es la terapéutica conveniente de la hipertrofia de algunas ciudades [y sus barrios en deterioro] y del raquitismo de otras [ciudades abandonadas]” ¹⁹¹

En **síntesis**, tomando en consideración el marco conceptual y normativo al respecto de la Renovación Urbana, experiencias previas, investigaciones y aportes desarrollados en el ámbito nacional e internacional me es posible concluir que:

La Renovación Urbana debe ser considerada como un proceso dinámico, coordinado, integral y participativo que busca intervenir en la estructura físico – espacial, orientándose a modificar las situaciones existentes para adaptar la ciudad a las nuevas necesidades.

La Renovación Urbana implica accionar en espacios urbanos consolidados y/o deteriorados, como en áreas urbanas en proceso de decadencia, abandono u obsolescencia, a través de acciones preventivas y correctivas que se orienten a la recuperación y rehabilitación de las condiciones físicas, sociales y urbano ambientales con el objetivo de lograr el oportuno y adecuado cambio que la ciudad necesita para asegurar su desarrollo y sostenibilidad en el tiempo.

¹⁹¹ SERRANO, 1961.

El logro de este objetivo, operacionalmente se traducen en un **conjunto de programas y actividades urbano-económicas y físico-arquitectónicas que constituyen un proceso integral tendiente a regenerar el espacio urbano**. Será necesario para ello establecer **niveles de intervención** de acuerdo al **grado de necesidad** y tomando en consideración áreas estratégicas que permitan ejecutar acciones que posibiliten posteriormente la irradiación de los logros así como la sistematización de futuras intervenciones.

3.3.3. Renovación Urbana sostenible en Centros Históricos

“Los Centros Históricos siguen constituyendo aún en muchos casos, y a pesar de los procesos de globalización hacia la metrópoli total, el referente de la ciudad ideal, el lugar de la memoria colectiva, el territorio de la resistencia desde el cual intentar la recomposición social, en el que la formulación de nuevas utopías cobra la dimensión de ejemplo para la ciudad global. Se trata, en suma, de un espacio de gran complejidad y también fragilidad, que exige la diversidad en el diseño de las soluciones y la flexibilidad en la aplicación”.¹⁹²

Como es reconocido, el **área central** tradicional de las áreas urbanas tiende a sufrir un doble proceso negativo: por una parte congestión y especialización, por otra degradación e inseguridad; planteando éstos a su vez un doble desafío interno: Renovación Urbana, promoción de actividades compatibles con la estructura urbana y la ampliación del centro tradicional a través de la creación de nuevas centralidades garantizando la articulación entre viejos y nuevos centros.

Para llevar adelante acciones de intervención en los Centros Históricos es preciso la comprensión del centro en un sentido amplio, como un área consolidada, de tejido urbano homogéneo, con una alta densidad ocupacional y funcional. Actuar en los centros significa responder a varios retos a la vez: revalorización de los ejes estructurantes de la vida urbana-central; recuperar para usos urbanos áreas obsoletas, rediseñar la relación

¹⁹² GONZALEZ TAMARIT, Luis. La política de vivienda: instrumento de intervención en la ciudad histórica. La experiencia en Andalucía (España). Separata.

del centro con sus entornos y la aplicación de intervenciones puntuales para mejorar la calidad de los barrios tradicionales manteniendo mixturas de actividades y vivienda, etc.

La historia, la morfología, las identidades diferenciales de los barrios forman parte del patrimonio de los Centros Históricos y conviene reutilizarlo para favorecer una buena reconversión, es decir, no es preciso destruir las tramas urbanas para incentivar nuevos usos y actividades, hay que preservar los valores culturales propios de cada barrio y sobre todo la diversidad de funciones y de poblaciones residentes. Hoy se considera inevitable la necesidad de encarar una política de mejoramiento de la calidad de vida no disociada de la memoria y de la recreación de valores comunitarios nacidos en la sociedad a lo largo de toda su historia.

La Renovación Urbana sostenible en los Centros Históricos implica la reestructuración de los espacios urbanos complementados con objetivos de **inclusión e integración social**, de reequilibrio territorial, **de cualificación de los recursos humanos y de empleo**, de **productividad** del territorio, de articulación urbana, de mejoramiento de la calidad ambiental y de imagen cívica y física atractiva.

“...solo cuando un programa de renovación urbana se apoya en una serie de programas socioeconómicos básicos, puede alcanzar un nivel oportuno de eficacia y de éxito. Un plan vigente de renovación urbana, carente de un sólido programa de asesoramiento de empleo, capacitación profesional y educación general de adultos, es difícil que pueda elevar significativamente el nivel socioeconómico de los residentes de los barrios bajos o infraurbanos, o siquiera contener el ritmo de la tasa futura de deterioración urbana.”¹⁹³

“Un mercado local de trabajo y un programa de mano de obra eficaces en sus objetivos no solo son el complemento de un programa de renovación urbana: la política de empleo se constituye hoy en protagonista de toda aventura conjunta de limpieza de áreas infraurbanas planteada con realismo.”¹⁹⁴

¹⁹³ THOMPSON, W.R. Un prefacio a la economía urbana. Barcelona 1971. pg. 286

¹⁹⁴Ibid. pg. 287

En un sentido amplio, la Renovación Urbana sostenible demanda desafíos en términos ambientales y energéticos, pero también sociales, económicos –de producción y de consumo. Se trata de asegurar que el proyecto o programa responda a la demanda social a través de acciones de **inclusión** en cuanto a sus objetivos, tenga calidad estética, sea perdurable y su mantenimiento pueda hacerse en las mejores condiciones posibles, se utilicen los materiales y tecnologías idóneas, se inserte eficazmente en sus entornos, reduciendo los impactos ambientales y sociales.

...los centros históricos “son el espacio público por excelencia de la ciudad y, por tanto, el elemento fundamental de la integración social y de la estructuración de la ciudad”.

Como tales, “deben ser inclusivos en la redistribución de los recursos económicos, en términos de la representación política, en lo social, en los múltiples segmentos y aristas que esta palabra tiene... Hoy éste es el gran reto, la inclusión”.¹⁹⁵

Según lo señalado por Ana Epinosa Segui, en su texto La rehabilitación de los centros históricos, la tendencia actual hacia los centros históricos se orienta a: “La tarea de redescubrir las ciudades histórico-artísticas para los ciudadanos...se trata de crear un clima de defensa e interés del medio ambiente urbano, y de su pasado”.

La búsqueda de la sostenibilidad en acciones de Renovación Urbana en Centros Históricos se orienta prioritariamente a:

- Lograr la consolidación urbana buscando hacer del centro histórico un núcleo que se articule con sus entornos,
- Buscar la mejora del medio ambiente y del paisaje urbano con el objetivo de conseguir una elevación de la calidad de vida.

¹⁹⁵ Carrion M, Fernando. “La Inclusión es el principal reto”. Entrevista realizada en la publicación Kilómetro Cero. Noticias del Centro Histórico de la Ciudad de México No. 18/ Enero 2010.

http://works.bepress.com/cgi/viewcontent.cgi?article=1358&context=fernando_carrion

- Contribuir a la consolidación o reconstrucción de un tejido social de los centros históricos caracterizado por la diversidad social y funcional. Los proyectos de renovación urbana incentivan la repoblación de los centros, la cual no debe darse una forma absoluta, pero sí progresiva. Para ello hay que generar proceso de inclusión social que aseguren el respeto al derecho de residencia y la participación de la población.

“Los habitantes de la ciudad tienen derecho al disfrute y mejoramiento del Centro Histórico, porque no es exclusivo y único de sus habitantes o de sus propietarios y mucho menos de los actores externos. Sin embargo, se reconoce como derecho prioritario el de los habitantes que moran en el Centro Histórico, por cuanto sus condiciones de vida son una determinación de existencia del área histórica y el punto de arranque de su puesta en valor”.¹⁹⁶

- Modernizar la economía del centro histórico, de manera que ésta pueda desenvolver su centralidad sobre la base de los servicios, la economía y la cultura.
- El empleo adecuado de los recursos, entendido como medio para la acción. Uso equilibrado del suelo, inmuebles o terrenos, fuerza de trabajo disponible, redes sociales de apoyo, tipologías tradicionales, habilidad técnica y otros aspectos vinculados a la cultura propia (local) del hábitat.
- Fortalecer su vocación turística a través de su oferta como fuente de tradiciones, culturas e historia.

La Renovación Urbana sostenible en Centros Históricos debe considerar principalmente:

- La rehabilitación y reutilización del patrimonio monumental deteriorado.
- La conservación y restauración del patrimonio residencial así como la construcción de viviendas que resuelva el problema del deterioro y la falta de alojamiento.

¹⁹⁶ Carrion Mena, Fernando. “ Centro Histórico de Quito. Notas para el desarrollo de una política urbana alternativa. Centro Histórico de Quito. Problemáticas y Perspectivas 1.Políticas Urbanas (2000): Pg. 28.
http://works.bepress.com/fernando_carrion/15

- La integración de usos a través de proyectos que plantean soluciones que combinen el uso residencial y el social-cultural y recreacional.
- La recuperación de edificios de interés, amenazados de obsolescencia física (ruina) y funcional.
- La rehabilitación integral de los espacios públicos.
- El mantenimiento, con el mínimo de modificaciones posibles, de la estructura física de la propiedad o la situación de tenencia.
- Generar procesos de inclusión social que incorporen la participación directa de los usuarios en el diseño y ejecución de las soluciones.
- La permanencia de la población, evitándose el traslado a otro barrio.
- La mejora de la calidad de vida y del medio ambiente.
- El fomento de la iniciativa privada en materia de rehabilitación y edificación de viviendas, comercios y servicios.
- **La generación de empleo local.**
- La gestión local de los programas, que permita alcanzar la "eficacia" administrativa, técnica y económica de la intervención.
- El papel activo de la administración pública como agente impulsor y orientador de formas inmobiliarias del campo público y privado.

Las nuevas dimensiones en las cuales se enmarcan las áreas centrales y los Centros Históricos necesitan de un cambio en los instrumentos de intervención, desde el punto de vista normativo, financiero y tecnológico. Es evidente que la tarea de la Renovación Urbana de las áreas centrales sobrepasa las capacidades de intervención de los gobiernos, aún más en el marco actual de una reducción de la presencia pública. Para lograr una renovación sostenible, hace falta promover la colaboración público-privada, en donde el gobierno por un lado defina objetivos y estrategias para la renovación, y por otro, los incentivos para favorecer las inversiones privadas, sin las cuales se hacen escasas las posibilidades de poner en marcha cualquier proceso de Renovación Urbana.

“Así como no hay ciudades sin ciudadanía, no existe ciudadanía sin Estado; por lo que en cualquier propuesta sobre el Centro Histórico tiene que estar presente esta triada indisoluble: ciudadanía, ciudad y Estado, porque sólo de esa manera se tendrá más ciudadanos para más ciudad y, a su vez, más ciudad para más ciudadanos”¹⁹⁷.

¹⁹⁷ Carrión Mena, Fernando. “ Centro Histórico de Quito. Notas para el desarrollo de una política urbana alternativa. Centro Histórico de Quito. Problemáticas y Perspectivas 1. Políticas Urbanas (2000): Pg. 37. http://works.bepress.com/fernando_carrion/15

Asimismo se hace necesario implementar leyes, normas y mecanismos de gestión urbana que garanticen la mixtura social y funcional de los proyectos de Renovación Urbana haciendo posible su ejecución, la evaluación de impactos y la cooperación con actores públicos y privados. Para la Renovación Urbana de los Centros Históricos son necesarias las estrategias globales (formalizadas como Planes) que integren las acciones hacia la búsqueda de soluciones concretas.

Finalmente, es importante tener en consideración que la Renovación Urbana de las áreas centrales y de los Centros Históricos conlleva a una nueva visión económica. En este sentido, los valores culturales pueden convertirse en valores productivos, así como la revalorización del patrimonio inmobiliario puede convertirse en una fuente de ingresos fiscales.

CAPITULO IV : EXPERIENCIAS EN LIMA

4.1. Renovación Urbana en el Centro Histórico de Lima

4.1.1. Antecedentes históricos

Como se señaló anteriormente, en el Perú y concretamente en la ciudad de Lima, el tema de la renovación urbana, entendida como un proceso orientado a revertir el deterioro urbano, empieza a considerarse dentro de las políticas urbanas a partir de los años setenta. Los primeros intentos por desarrollar programas con fines de renovación urbana en la ciudad lo constituyeron los proyectos: El Porvenir en La Victoria y Previ (PP-2) en Barranco, en los cuales se pone de manifiesto por primera vez, la necesidad y utilidad pública de las acciones encaminadas a la renovación y/o rehabilitación urbana con la finalidad de lograr el mejoramiento integral de áreas urbanas con signos de deterioro.

Con posterioridad a la ejecución de los proyectos de Previ y el Porvenir se dio un vacío en lo referente a proyectos de renovación urbana hasta la década de los 80 cuando se lleva a cabo el proyecto de renovación en Prolongación Tacna, en el que se pone de manifiesto la preocupación no sólo por la rehabilitación física sino por la revalorización social del grupo humano comprometido.

El tema de la renovación urbana había sido abordado hasta este momento de manera aislada, es recién a finales de los años 80 y principios de los 90 que se empieza a dar un verdadero interés por la Renovación urbana en nuestra ciudad y concretamente por la R.U. de los Centros Históricos. Se evidencia la importancia de incorporar dentro de los planes urbanos y de desarrollo a la renovación urbana como la principal herramienta para garantizar el futuro de nuestras ciudades. Es así que en el año 1991, con la promulgación del D.L. 696 - Ley de Promoción a la Inversión Privada en Acciones de Renovación Urbana, y su Reglamento N°11-95-MTC en el año 1995, se reconoce a la Renovación Urbana como **“un proceso permanente y coordinado de acciones preventivas y correctivas del deterioro físico y socioeconómico de las áreas urbanas”**.

En los últimos 15 años se han llevado a cabo planteamientos y proyectos de trascendencia metropolitana impulsados por el gobierno local, convirtiéndose en uno de

los periodos más importantes en la historia limeña de la renovación urbana. La Municipalidad Metropolitana de Lima ha sido la entidad encargada de llevar a cabo proyectos con fines de renovación urbana, habiendo desarrollado su labor en dos ámbitos: el primero basado en la recuperación y renovación de espacios públicos y el segundo, la formulación de proyectos de vivienda para áreas deterioradas en el Centro Histórico de Lima, donde se ha puesto de manifiesto la necesidad de abordar el problema de deterioro urbano a través de mecanismos físicos, socioeconómicos, legales, ambientales y sobre todo un trabajo coordinado de gestión local para llevar adelante los proyectos.

A. Renovación Urbana de Espacios Públicos

Desde mediados de la década de los 90 hasta el año 2002 con la gestión del Alcalde Alberto Andrade se llevó a cabo la remodelación de importantes espacios públicos del Centro Histórico como: la Plaza Mayor (antes Plaza de Armas), Plaza San Martín, Parque Universitario, Plazuela de Santo Domingo, Plazuela de San Agustín, Jr. Lampa, Plaza Santa Clara, Plazuela de las Carrozas, Plaza Italia (en Barrios Altos), Pasajes Santa Rosa y Nicolás de Ribera, Boulevard del Barrio Chino, entre otros. En estas obras se trabajó en la refacción de pistas y veredas, cambio de mobiliario urbano, áreas verdes e iluminación de los espacios, además del tratamiento de las fachadas integrantes del entorno inmediato. Todos estos trabajos estuvieron acompañados de un mejoramiento en el sistema de limpieza, además de establecer un sistema de vigilancia municipal, con incremento de personal de la policía municipal en las calles.

En un inicio la Municipalidad Metropolitana de Lima asumió todos los costos que generaban la recuperación de los espacios públicos, esto, como parte de sus obligaciones con la ciudad y en función de los impuestos que paga el vecino. Ello generó un cambio de imagen, una significativa recuperación de la identidad del habitante, y por lo tanto el retorno de este último al centro. A su vez esto ocasionó el retorno de negocios e instituciones que se habían retirado del área, lo que trajo consigo una mejora de inmuebles. La existencia de una mejor infraestructura para el visitante, aumentó de manera importante el turismo principalmente interno y local, pero también el turismo externo, dado el mejoramiento de la seguridad en la zona.

La eliminación del comercio ambulatorio de gran parte de los espacios públicos fue sin duda una de las principales estrategias para la recuperación de los espacios

públicos. La decisión política fue sumamente importante para el cambio producido en estos años, y la conducción directa del Alcalde fue decisiva para el convencimiento de estos comerciantes quienes terminaron por aceptar una reubicación alternativa que les permitiera su formalización en áreas fuera de la zona monumental.

Esto permitió la recuperación de áreas urbanas que se encontraban perdidas, siendo los ejemplos más importantes los del Mercado Central y la explanada de Polvos Azules. En el primer caso, luego de la reubicación de estos comerciantes, se realizó un trabajo de recuperación de pistas, veredas, modernización de los servicios, mobiliario urbano, tratamiento de fachadas, lo que ha logrado una revitalización de la zona en los aspectos urbanos, sociales y económicos.

Estas intervenciones generaron un cambio de imagen en el Centro Histórico permitiendo que exista un retorno de los habitantes a esta zona de la ciudad. Esto a su vez está produciendo un cambio gradual en todos los aspectos: revitalización de los usos del suelo, mayor inversión privada, lo cual permitirá una recuperación económica más rápida de la zona.

Como parte de las estrategias de intervención de los espacios públicos que aseguran su sostenibilidad en el tiempo, la Municipalidad Metropolitana de Lima implementó en algunos de estos espacios Festivales Gastronómicos los fines de semana, localizados en zonas de gran afluencia popular, como son la Plaza Italia, la Alameda Chabuca Granda y el gran Parque de la Cultura (antes Parque de la Exposición), donde como parte de un plan de concesiones de puestos de comidas gastronómicas con precios controlados y público masivo, y luego de brindarse capacitación y cursillos sobre manipulación higiénica de alimentos y otros aspectos relacionados del tema, se implementó esta novedosa oferta al mercado, habiéndose brindado trabajo a centenares de amas de casa.

Los Festivales del Sabor luego fueron imitados en muchos distritos, logrando que “salir a comer comida peruana” fuera parte de la rutina dominical de muchas familias.

Del año 2003 al 2010, con la gestión del alcalde Luis Castañeda Lossio, se llevó a cabo la creación y/o recuperación de los siguientes espacios públicos del Centro Histórico: Alameda Las Malvinas, Parque de la Muralla, Vía Expresa Grau y la rehabilitación de numerosas calles del Centro Histórico.

El liderazgo de este componente de recuperación de espacios públicos desde la década de los 90 lo ha tomado la MML. Con las intervenciones realizadas se ha evidenciado que es posible modificar cualitativamente el deterioro de significativos espacios urbanos públicos, cuando existe la voluntad política de hacerlo, anteponiendo el interés social de la ciudad, usando los canales democráticos, para lo cual es necesario el uso de la autoridad de gobierno mediante ordenanzas, decretos, resoluciones y acciones.

B. Proyectos de vivienda para áreas deterioradas en el Centro Histórico de Lima

A partir de la década de los 90 conjuntamente con el interés por la recuperación de espacios públicos se toma importancia por la formulación de proyectos de vivienda social orientadas a la recuperación de áreas tugurizadas y con deterioro del CH. Durante esos años, los intentos de la MML de promover la participación de los pobladores del CH para implementar acciones concertadas que involucren a los interesados en un compromiso para la rehabilitación de su hábitat, no tuvo mucho éxito, a pesar de que existían iniciativas y experiencias en curso así como modelos de participación provenientes principalmente de la sociedad civil (ONGs), y de algunas organizaciones vecinales, para su institucionalización, que sin embargo no llegaron a concretarse.

Entre los principales proyectos formulados con fines de renovación en zonas deprimidas de vivienda en el Centro Histórico de Lima durante la década de los 90, pero que no llegaron a ejecutarse, destacan por su nivel de propuesta los siguientes:

b.1. Proyecto de Renovación Urbana en los Barrios Altos (PRORRUBA)

La formulación de este proyecto estuvo a cargo del Instituto Metropolitano de Planificación (IMP) de la Municipalidad Metropolitana de Lima en el año 1996.

El proyecto de Renovación Urbana en los Barrios Altos tenía como primera zona de intervención los jirones Junín y Huánuco. Ambos jirones se encontraban organizados territorialmente, es decir en función de un determinado trazo urbano, por juntas de vecinos y comités vecinales elegidos democráticamente.

▪ Propuesta física

En el área de intervención del proyecto de renovación urbana se contemplaba la edificación de 320 nuevas viviendas, divididas en 5 sectores, que beneficiaría a una

población estimada en 1,600 habitantes, comprendidos específicamente en las cuadras 10 y 11 del jirón Junín y 4, 5 y 6 del jirón Huanuco. Para la ejecución del proyecto se contemplaba demoler, previo acuerdo con los propietarios e inquilinos, 10 casas de vecindad (entre quintas, corralones y callejones) y cerca de 50 viviendas independientes. La mayoría de las viviendas se localizaban en el jirón Huanuco.

Las viviendas concebidas, dentro de este conjunto habitacional tipo quinta, eran de dos y tres pisos, comprendiendo un área techada que variaba entre 75 y 113 metros cuadrados para las viviendas terminadas. Se concebía además la creación de amplias zonas de encuentro físico y social (pasadizos, plazuelas, etc.) que buscaban dinamizar las relaciones sociales, recreacionales y organizacionales de los vecinos. Se planteaba que las zonas de encuentro, especialmente plazuelas, sean los espacios de reunión de la población generándose vínculos en base a intereses comunes. Complementariamente, las zonas de encuentro serían centro de diferentes tipos de reuniones sociales, culturales y recreativas.

- **Propuesta social**

La ejecución del proyecto de renovación urbana en la medida que intervenía viviendas en mal estado de conservación tanto en casas de vecindad como viviendas independientes para crear un nuevo hábitat, con mejores condiciones de habitabilidad para la población, buscaba no desarticular el tejido social del barrio ni desorganizar los comités vecinales que son la base de la organización vecinal, ni ninguna otra forma asociativa existente, sino, por el contrario, su trazo urbano, a diferencia del actual que se presenta deteriorado, buscaba dar un perfil movilizador e integrador a la población y a sus diferentes organizaciones.

- **Propuesta económica**

La propuesta se orientaba no sólo a la construcción de viviendas-dormitorio, sino también viviendas-productivas, generadoras de empleo, donde existan espacios para que sus ocupantes pudieran utilizarlos en diferentes actividades económicas, incluso algunas importantes de carácter agropecuario como cultivos hidropónicos, crianza de codornices, conejos, etc., acondicionados especialmente en las azoteas. Estas actividades no-urbanas aportarían su cuota de peculiaridad a esta zona y una nueva forma social de vivir, ruralizando parcialmente los espacios urbanos al ponerlo en contacto con determinados elementos del campo.

Por otro lado se proponía que en las áreas de mayor tránsito pedestre se de la presencia racional y controlada de ciertas actividades que guardaran relación con la tradición criolla y costeña del lugar y que complementaran el paisaje, como son venta de comidas o dulces típicos, sobretodo en horas de la noche, aportando con esto a darle un mayor colorido al lugar, así como a contribuir a la economía de la población para afrontar el proceso de renovación.

- **Propuesta legal**

El proyecto planteaba la negociación con los propietarios privados de los terrenos involucrados para ejecución de los proyectos. Asimismo se contemplaba la formulación de lineamientos normativos que facilitarían la aplicación del programa de Renovación Urbana en la zona.

- **Resultados**

El Programa de Renovación Urbana de Barrios Altos no llegó a ejecutarse habiéndose quedado solo a nivel de propuesta.

El programa logró los siguientes avances:

- Estudio técnico y socioeconómico de las familias
- El anteproyecto arquitectónico para todas las zonas y estudios de los módulos de las viviendas.
- Propuestas de modelos financieros;

b.2. Renovación urbana y recuperación ambiental con participación de la sociedad civil (PRORRUA)

El proyecto PRORRUA se crea mediante el Decreto de Alcaldía N° 102 del 23 de Diciembre de 1997 como proyecto Especial de "Renovación Urbana y Recuperación Ambiental con participación de la Sociedad Civil.

El proyecto se desarrolló en el Distrito del Cercado de Lima, en Barrios Altos, comprendía los solares ubicados en Jr. Junín N° 1179,1181,1195,1197 y Jr. Cangallo No 138, 232.

Fue un proyecto conjunto elaborado por la Municipalidad Metropolitana de Lima, el Gobierno de Holanda, la ONG Holandesa (Bilance), y cuatro ONG,s peruanas: Alternativa, Cepromur, Desco y Cipur.

El Objetivo del Proyecto Integral era ejecutar acciones de impacto en el mejoramiento de las condiciones de vida de los pobladores de menores ingresos de Lima Metropolitana y facilitar los canales de comunicación y planificación conjunta entre Gobierno Local y Sociedad Civil.

- **Objetivos de la renovación urbana**

El Objetivo General del Plan de Acción de Recuperación del Centro Histórico era la puesta en marcha de modelos de intervención en la rehabilitación y renovación de viviendas con la participación cogestionada de la población, las ONGs y el Gobierno Provincial, que incidieran sobre las políticas urbanas al defender el derecho de los ciudadanos a una vivienda digna y a mantener su comunidad (barrio).

- **Propuesta social**

El programa PRORRUA tenía como objetivo social beneficiar a los habitantes pobres de áreas urbanas tugurizadas de los Barrios Altos de Lima.

- Su principal fortaleza radicaba en que era un programa que buscaba aprovechar el potencial y la capacidad de la población para organizarse en bien de la mejora de su hábitat.
- Consideraba prioritariamente el respeto al derecho de residencia, buscando no desalojar a la población más pobre.

- **Propuesta Económica-Financiera**

Se formulaba un modelo financiero piloto, orientado a familias de bajos recursos, que pudiera ser sustentable y replicable. El PRORRUA proponía un componente de subsidio, sumado al compromiso de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima – EMILIMA S.A. que cumpliría el rol de promotor.

De manera esquemática, la operación financiera consistía en lo siguiente:

- Se promovía la edificación nueva en los dos solares que contemplaba un conjunto de departamentos articulados por espacios comunes. Entre las dos edificaciones a ejecutarse se obtenía mayor número de departamentos de los requeridos para atender a la población residente, por lo que se generaba departamentos excedentes para venta externa que generaría ingresos adicionales en la operación inmobiliaria. Una de las edificaciones nuevas generaba la mayor comisión por gastos de promoción del proyecto y el otro el mejor ingreso por el financiamiento de la operación.
- Las ganancias obtenidas como resultado de las ventas de los departamentos excedentes se utilizaban como subsidio general al edificio más caro y difícil de pagar, con el objeto de hacer abordable la operación para las familias.
- Asimismo se aplicaba las ganancias adicionales como gastos operativos de la inversión inmobiliaria a ejecutarse.
- Se utilizaba los fondos provenientes del exterior para facilitar todo el proceso: los recursos provenientes de la cooperación internacional eran destinados a la viabilidad de la operación financiera.

- **Propuesta de gestión.**

El Programa PRORRUA, partía de una fórmula de gestión concertada, de cogestión que buscaba facilitar el proceso. La iniciativa del programa era municipal, concertada con otros actores de ONG`s y la cooperación internacional, involucrando a las organizaciones sociales existentes como actores activos en el proceso de gestión y ejecución.

- **Resultados**

El Programa de Renovación Urbana del PRORRUA no fue ejecutado a pesar de que las condiciones estaban dadas para la viabilidad del proyecto. Su principal debilidad fue la no inclusión de los habitantes organizados.

El programa logró los siguientes avances:

- Estudio socioeconómico de las familias;
- La aprobación de los dos anteproyectos arquitectónicos (para cada una de las zonas) y estudios de las tipologías de las viviendas;
- Se crearon instancias de gestión:

- ✓ La Secretaría Ejecutiva del proyecto, por parte de la Municipalidad Metropolitana de Lima;
- ✓ Comités de gestión a nivel de la población organizada;
- ✓ Comisiones de trabajo mixtas, entre población y ONG;
- Propuestas de modelos financieros;
- Compromiso de EMILIMA de intervenir como promotor inmobiliario.

Como se aprecia, los proyectos de vivienda con fines de destugurización formulados hasta fines de la década de los 90 no han sido ejecutados, habiéndose quedado sólo a nivel propuestas, teniendo como principal debilidad la no inclusión de los residentes involucrados.

En los últimos años, se han logrado significativos avances en el tema de la renovación urbana, existiendo una visión más conciente al respecto, sin embargo frente a los planteamientos e iniciativas promovidas históricamente desde el Estado o el gobierno local, las iniciativas formuladas por el sector privado han sido casi nulas, por decir inexistentes. Para este sector la renovación de las áreas deterioradas ha estado identificada con la demolición del marco físico obsoleto y la expulsión de los habitantes por otros de mejores recursos, en contraposición con las premisas principales de un proceso de renovación urbana que a parte de considerar la rehabilitación física debe también involucrar el aspecto social, económico, legal, para generar un verdadero cambio en nuestra realidad urbana.

Estas experiencias trucas que se generaron a fines de los 90 en el Centro Histórico de Lima marcaron una pauta para que en la década del 2000 se reflexionara sobre la necesidad de prestar atención a las áreas históricas y al grave problema de tugurización existente. Es así que surge la estrategia de llevar a cabo el Primer Programa Municipal de Renovación Urbana de la Mz. 05076 – Conjunto Habitacional la Muralla que se ejecutó entre los años 2003 al 2008 y que tuvo como objetivo fundamental la recuperación y mejora de la calidad de vida de un importante sector del Centro Histórico, revirtiendo las condiciones de deterioro existentes y que sustentaron la aplicación de una serie de programas de intervención con fines de renovación urbana.

4.1.2. Programa Municipal de Renovación Urbana de la Mz. 05076 – Conjunto Habitacional La Muralla (2003-2008)

Se presenta a continuación un resumen de la intervención del Primer Programa Municipal de Renovación Urbana de La Manzana 05076, desarrollado por la Municipalidad Metropolitana de Lima, en cuya implementación y ejecución participó la tesista, en mi calidad de Coordinadora Técnica de los Programas de Renovación Urbana de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima - EMILIMA S.A. entre los años 2003 al 2008.

El resumen que a continuación se presenta forma parte del Informe escrito final que la propia tesista redactó durante toda la ejecución del Programa en EMILIMA S.A. y que ha sido complementado con datos históricos, técnicos, legales, etc. captados directamente del trabajo de gabinete y de campo a través de la investigación cualitativa, observación y vivencia permanente; así como de la valiosa experiencia de comunicación directa con la población beneficiaria durante todo el proceso, de sus experiencias personales, sus apreciaciones durante y posteriores a la ejecución del programa.

A. Marco Referencial:

La Manzana 05076 denominada “*del Rastro y La Soledad*”, se encuentra ubicada dentro del Circuito Monumental de Primer Orden del Centro Histórico de Lima, declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad, y conforma un invaluable conjunto urbano-arquitectónico y arqueológico del Centro Histórico de Lima.

La manzana contiene importantes inmuebles de valor histórico - cultural y restos arqueológicos ligados a principios de la colonia, así como vestigios de la primera defensa ribereña del Río Rímac del siglo XVI, constituyendo un área representativa de la cuadrícula fundacional de Lima de importante valor.

Este sector presentaba al año 2003 (antes del inicio de la intervención) un alto grado de precariedad física, tugurización, insalubridad e inseguridad, característica de muchas áreas del Centro Histórico de Lima. Existencia de edificaciones en escombros, ruinosas o en peligro de colapso y carentes de servicios básicos.

Esta situación motivó que la Municipalidad Metropolitana de Lima implementara a inicios del año 2003 el Primer Programa Municipal de Renovación Urbana a cargo de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima – EMILIMA S.A., que tenía como objetivo lograr no sólo la recuperación inmobiliaria, urbanística y monumental, sino fundamentalmente la revalorización socio económica de las familias residentes, para lograr en forma efectiva el mejoramiento de la calidad de vida.

El Programa Municipal de Renovación Urbana incluyó una serie de proyectos que involucraron: la restauración y puesta en valor de las áreas monumentales y arqueológicas; la reubicación de la población residente en alojamientos temporales acondicionados por la Municipalidad de Lima acompañado de un programa de revalorización socio económica y; la construcción del Conjunto Habitacional La Muralla destinada a estas familias de extrema pobreza residentes en la zona.

B. Historia del sitio:

La Manzana 05076 “del Rastro y La Soledad” del Centro Histórico de Lima se localiza dentro de la zona de máxima protección declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad, ubicada entre la 2da. cuadra del Jirón Ancash (antes Calle del Rastro) y 1era. cuadra del Jirón Lampa (antes Calle de la Soledad), rodeada por ambientes urbano monumentales como la Plaza de Armas y edificaciones de valor importante histórico como Palacio de Gobierno, el Palacio Arzobispal, la Estación de Desamparados, la Iglesia y Convento de San Francisco y el nuevo Parque de la Muralla.

Los orígenes de esta manzana se remontan a inicios de la Colonia, con la llegada de los españoles y la fundación de la ciudad de Lima en 1535. La manzana forma parte de la cuadrícula hispánica fundacional de la ciudad de Lima y posee una localización importante y estratégica dentro del trazado urbano del siglo XVI, que sustentó la calificación de Lima como Patrimonio Cultural de la Humanidad en el año 1991.

b.1. Historia de la Calle del Rastro (Jirón Ancash cuadra 2)

El trazo de esta calle existía desde mucho antes a la fundación de Lima, Ciudad de los Reyes. Conformó el trazado prehispánico que comunicaba al valle de Lurigancho a la sierra central, y sobre ella se definió la Lima cuadrada (las dos primeras cuerdas) sin

modificar su recorrido original. Presenta un valor intrínseco por su antigüedad en la historia de la ciudad.

b.2. Evolución Urbana de la Calle del Rastro

En esta calle se estableció el primer matadero de la ciudad, el primer local de abastecimiento de carne vacuno y caprino; y en el fondo con frente a la ribera del río Rímac, el corral de los ganados mostrencos; de tal forma que a fines del siglo XVI este sector fue conocido como el “matadero y rastro de la ciudad”, hasta que en 1559 el Ayuntamiento, bajo las medidas implementadas por el virrey Andrés Hurtado de Mendoza, dispuso como medida de control sanitario y para evitar el foco infeccioso que podía producir dicha actividad comercial, que los rastros o mataderos y carnicerías ubicados frente al convento de San Francisco debían trasladarse a las faldas del Cerro San Cristóbal, al barrio de San Lázaro.

El rastro deja de funcionar definitivamente en 1568 cuando el Cabildo decide urbanizar el entorno del Convento de San Francisco, pero sigue funcionando la carnicería mayor de la ciudad como lo refiere en 1633 el mayordomo del Cabildo Don Herrera Maldonado. Continuando con el proyecto de urbanización en 1635, el Cabildo encarga a los regidores Antonio Geldres, Gonzalo Prieto de Abreu y Francisco Marques de Ávila la responsabilidad de sacar a remate público dichos solares, con la condición de entregar de la renta que se generen dos terceras partes para el Ayuntamiento y la otra tercera parte para los capellanes del Palacio de Gobierno.

Extinguido el antiguo matadero de reses, se establece un nuevo Rastro, razón por la cual se denominó hasta fines del siglo XVIII calle del Rastro de Vaca, transformándose finalmente en la calle del Rastro de San Francisco. Esta calle está declarada en la actualidad como Ambiente Urbano Monumental.

b.3. Historia de la Calle de la Soledad (Jirón Lampa cdra. 1)

Esta calle tiene su origen con la construcción del conjunto arquitectónico de San Francisco, específicamente con la formación de la Capilla de las Hermanas de Nuestra Señora de la Soledad en 1546, el nombre original que recibió fue el de “Presentación de Nuestra Señora”.

Las calles que se formaron como frontera de este conjunto fueron: Rincón de la Soledad, Callejón de San Francisco, Barranca y Viterbo. En la calle de la Soledad funcionó el corral del Concejo donde se encerraban todos los ganados mostrencos.

La primera referencia del nombre de la calle se tiene en 1691 cuando Doña Catalina Rivadeneyra ofreció comprar un solar "... en la que llaman de la Soledad". En el trazado original de la ciudad, esta calle no se concibió sino que fue producto de las habilitaciones urbanas.

La manzana del Rastro y la Soledad comprende los siguientes inmuebles, edificaciones y vestigios:

- Jr. Ancash N° 209-213-217 - Casa Bodega y Cuadra
- Jr. Ancash N° 223-225-229-231-239 - Casa del Rastro
- Jr. Ancash N° 245-247-249-251-255 - Casa Mendoza
- Jr. Ancash N° 257-259-265 - Casa del Balcón Ecléctico
- Jr. Ancash N° 273-279-285-291-297-299 esq. Jr. Lampa N° 146-154-156-162-170-182-190-198 - Casa de las Trece Puertas
- Jr. Lampa N° 100-130 - Conjunto Habitacional la Muralla
- La Muralla ribereña del siglo XVI.

C. Relevancia del sitio

La Manzana 05076 "del Rastro y La Soledad" se ubica dentro del Circuito Monumental de Primer Orden del Centro Histórico de Lima, declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad. La manzana contiene importantes inmuebles de valor histórico - cultural que son muestra representativa de la arquitectura limeña de mediados del Siglo XVIII a inicios del siglo XX; restos arqueológicos ligados a principios de la colonia así como vestigios de la primera defensa ribereña del Río Rímac que correspondería a finales de 1500 y anterior a 1640.

Esta manzana, por su ubicación privilegiada y estratégica, constituye un área representativa de la cuadrícula fundacional de Lima, al contener preexistencias sociales, históricas y culturales de invalorable características.

Los inmuebles monumentales que conforman la manzana cuentan con detalles arquitectónicos y estilísticos que le dan un significativo valor dentro de la traza urbana del Centro Histórico, otorgándole a la Calle del Rastro (Jr. Ancash cdra. 2) las características históricas que le brindan un realce como Ambiente Urbano Monumental.

Las áreas y vestigios arqueológicos con los que cuenta el sitio reafirman la importancia de la manzana. Por estas condiciones, la Manzana 05076 “del Rastro y la Soledad” es considerada como un invaluable conjunto urbano arquitectónico y arqueológico del Centro Histórico de Lima.

D. Marco Institucional

La ejecución del Primer Programa Municipal de Renovación Urbana de la Mz. 05076 – Conjunto Habitacional La Muralla fue impulsado y apoyado por las siguientes instituciones:

d.1. Municipalidad Metropolitana de Lima

La generación y puesta en marcha del Primer Programa Municipal de Renovación Urbana de la Mz. 05076, fue resultado de la gestión de la Municipalidad Metropolitana de Lima, dentro de los objetivos de Recuperación del Centro Histórico de Lima.

El gobierno local, como parte de las políticas para la Recuperación del Centro Histórico de Lima, decide coadyuvar a la destugurización, por lo que en el año 2003 pone en marcha la identificación de las microzonas de tratamiento con fines de renovación urbana del Centro Histórico de Lima. Para ello, se promulgaron los Decretos de Alcaldía N° 161, 162 y 177 por los cuales se identificaron 1,335 predios como microzonas de tratamiento de renovación urbana, disponiéndose la ejecución del Primer Programa Municipal de Renovación Urbana.

La Municipalidad decide llevar a cabo este primer programa sobre la Mz. 05076, tomando en cuenta que se trataba de una manzana conformada por inmuebles de propiedad y/o posesión municipal; encargándose esta función a la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima - EMILIMA S.A.

Así, EMILIMA S.A. lleva a cabo acciones concretas para viabilizar el programa, apoyada en una gestión municipal que respaldó su ejecución, a través no sólo de apoyo político sino también financiero y la promoción de un marco legal que posibilitara la ejecución de las diferentes etapas del programa.

d.2. Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima – EMILIMA S.A.

La Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A. – EMILIMA S.A., es una empresa de la Municipalidad Metropolitana de Lima, con personería jurídica de derecho privado, creada por Acuerdo de Concejo N° 106 del 22.05.86.

EMILIMA S.A. es Administradora del Patrimonio Inmobiliario de la Municipalidad Metropolitana de Lima, según lo dispuesto por el Acuerdo de Concejo N° 268 del 22 de octubre de 1990.

Objetivos de la empresa:

1. Saneamiento inmobiliario de la propiedad municipal.
2. Administración y Rentabilización de la propiedad municipal.
3. Recuperación inmobiliaria, Recuperación de áreas degradadas y Recuperación de espacios públicos.

Mediante Ordenanza N° 237-99-MML del 14 de octubre de 1999, se crea el Fondo Metropolitano de Renovación y Desarrollo Urbano - FOMUR, destinado a financiar proyectos de construcción, rehabilitación, remodelación, restauración, recuperación y reconstrucción inmobiliaria y equipamiento, con fines de renovación y desarrollo urbano en la provincia de Lima, encargándosele la administración del fondo al Directorio de EMILIMA S.A.

Por Decreto de Alcaldía N° 128 del 16 de diciembre de 1999, se autoriza al Directorio de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A, para que asuma funciones de administración y gestión del Fondo Metropolitano de Renovación y Desarrollo Urbano – FOMUR.

EMILIMA S.A. fue designada mediante Decretos de Alcaldía N°. 161 del 18.09.2003 y Acuerdo de Concejo N° 254 del 15.12.2003 como Unidad de Gestión para la Renovación

Urbana, encargándosele la responsabilidad de concretar la ejecución del Primer Programa de Renovación Urbana de la Mz. 05076.

Con estas responsabilidades asignadas por el gobierno local, EMILIMA S.A. tuvo a su cargo la gestión integral del proceso de renovación urbana de la Mz. 05076, que involucró la atención de los aspectos físico-técnicos, sociales, económicos financieros y legales. Se designó una Coordinación Técnica de los Programas de Renovación Urbana responsable del seguimiento de los proyectos y las acciones implementadas en cada uno de los campos señalados que estuvo a cargo de la tesista.

d.3. Instituto Nacional de Cultura

El Instituto Nacional de Cultura como organismo responsable de la preservación del Patrimonio Cultural y Monumental, apoyó el desarrollo del programa, teniendo a su cargo las siguientes acciones que permitieron la viabilidad de las intervenciones en las áreas patrimoniales de la Mz. 05076.

- Delimitación de las Áreas Intangibles de los inmuebles confortantes de la Mz. 05076 antes de la intervención.
- Revisión y aprobación de los expedientes técnicos de intervención de las áreas intangibles de los inmuebles declarados Monumentos Históricos y de Valor Monumental.
- Supervisión continua de las obras de intervención sobre las áreas monumentales y de valor monumental.
- Declaración de la Casa Bodega y Cuadra como Monumento Histórico producto del encuentro de vestigios arqueológicos como resultado de las excavaciones realizadas.
- Declaración de intangibilidad del área de protección de la muralla ribereña del Siglo XVI dentro de los límites del Conjunto Habitacional La Muralla.
- Revisión y aprobación de los proyectos de: Restauración Área Arqueológica de la Casa Bodega y Cuadra y; la Conservación y Restauración de la Muralla Ribereña del siglo XVI.

d.4. El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y el Fondo Mivivienda S.A.

Ambas instituciones a través del programa Techo Propio creado por el Ministerio y cuya administración de los subsidios está a cargo del Fondo Mivivienda S.A. apoyaron el

desarrollo del Conjunto Habitacional La Muralla dentro de los alcances del Programa Techo Propio en la Modalidad Adquisición Vivienda Nueva – Modalidad Colectiva, para lo cual fue necesario en primera instancia registrar el proyecto y obtener el Código respectivo y; posteriormente la postulación de las familias a la elegibilidad del subsidio del Bono familiar habitacional para la adquisición de las viviendas.; habiendo recibido todo el impulso y colaboración de parte de ambas instituciones para la viabilidad del tema.

E. Marco Legal

La implementación y ejecución del programa municipal de renovación urbana se sustentó en las siguientes normas, que posibilitaron el accionar de la Municipalidad y EMILIMA S.A. como gestores principales del programa.

e.1. Decreto Legislativo N° 696 Ley de Promoción a la Inversión Privada en Acciones de Renovación Urbana del 07.11.1991

El D.L. 696 en su Art. 1° establece:

“Declárese de necesidad, utilidad pública e interés social la inversión privada en acciones de renovación urbana, a nivel nacional”.

Este dispositivo legal señala en su Art. 2° que, la inversión privada dentro del marco de esta ley tiene como objetivos:

- a) La prevención y el control del deterioro urbano
- b) La **recuperación y revitalización de las áreas urbanas deterioradas.**
- c) La **recuperación y protección de los centros históricos**
- d) La **rehabilitación de predios en situación de alto riesgo** por razones de seguridad física.
- e) La **eliminación de tugurios**
- f) La sustitución de los actuales patrones de asentamiento en bajas densidades, por altas densidades en altura, tanto en áreas de tratamiento para renovación urbana, como en las áreas de expansión urbana.

El Art. 7° establece: En todo proceso de renovación urbana se reconocerá el derecho de residencia de los ocupantes de los predios a renovar. Con tal fin, los ejecutores concertarán con los pobladores las condiciones de su permanencia en las áreas

renovadas o de su reubicación en otras áreas urbanas, si no pudieran asumir la diferencia de costo derivada de las acciones de renovación.

Este D.L regula las generalidades en materia de renovación urbana y da dispositivos sobre los cuales se basó el programa de renovación urbana emprendido en el Centro Histórico de Lima.

e.2. D.S. N° 11-95-MTC Reglamento del D.L. N° 696 del 25.07.1995.

En su Reglamento N° 11-95-MTC se definió en su Art 1° a la renovación urbana como **un proceso permanente y coordinado de acciones preventivas y correctivas del deterioro físico y socioeconómico de las áreas urbanas. Tales acciones se inscriben dentro del marco general de los planes de desarrollo urbano.**

Este dispositivo legal regula los proyectos de inversión pública o privada en acciones de renovación urbana sobre áreas existentes. Igualmente, los proyectos complementarios y proyectos de renovación urbana específicos, especialmente para el realojamiento de excedentes, incluso en áreas de expansión urbana.

e.3. Ordenanza N° 237 del 14.10.1999 - Creación del Fondo Metropolitano de Renovación y Desarrollo Urbano – FOMUR y Decreto de Alcaldía N° 117 del 04.11.2000 – Reglamento del FOMUR

Crea y regula la gestión financiera y económica del Fondo Metropolitano de Renovación y Desarrollo Urbano - FOMUR, como **fondo “destinado a financiar proyectos de construcción, rehabilitación, remodelación, restauración, recuperación y reconstrucción inmobiliaria y equipamiento, con fines de renovación y desarrollo urbano en la provincia de Lima”.**

El Artículo Segundo señala que son lineamientos del Fondo:

a) Incorporar el área metropolitana de Lima en las acciones de renovación y desarrollo urbano, promoviendo la revitalización económica de la ciudad.

b) Institucionalizar la responsabilidad municipal de promover, orientar, aprobar y controlar los procesos y acciones de renovación y desarrollo urbano.

c) Promover el uso normativo de diferentes modalidades de intervención en las áreas deterioradas de la ciudad, como construcción, remodelación, restauración, rehabilitación, recuperación y reconstrucción, definiendo mecanismos legales, incentivos y formas de financiamiento para su ejecución.

d) Promover la inversión del sector privado y público en acciones de renovación y desarrollo urbano en el ámbito metropolitano de Lima.

e) Establecer mecanismos de participación y concertación efectiva de la población beneficiaria en los procesos de renovación y desarrollo urbano.

La finalidad del Fondo según lo que establece el Artículo Tercero es **actuar como instrumento financiero para la renovación y desarrollo urbano de Lima Metropolitana, priorizando el área que corresponde al Centro Histórico y el Cercado.**

Los objetivos del Fondo Metropolitano para la renovación y desarrollo urbano son según lo señala el Artículo Cuarto:

a) Promover y participar en el financiamiento de programas de viviendas económicas, orientadas a la población de escasos recursos.

b) Promover y participar en el financiamiento de programas de vivienda económicamente rentables, con la participación de inversionistas privados.

c) Promover y apoyar el financiamiento de proyectos de interés comercial, con la participación de inversionistas privados.

d) Financiar proyectos de equipamiento urbano, orientados a lograr un mayor valor de los espacios intervenidos.

e) Otros inherentes a los fines que coadyuven a la renovación urbana.

Constituyen recursos del Fondo Metropolitano de Renovación y Desarrollo urbano (Artículo Quinto):

a) Los recursos y aportes efectuados por la Municipalidad Metropolitana de Lima, tales como:

a.1 Los aportes obligatorios que deben efectuar las habilitaciones urbanas con fines industriales y comerciales en la provincia de Lima, en los porcentajes que se establezcan mediante Ordenanza de la Municipalidad Metropolitana de Lima. (En su momento se estableció que el aporte al FOMUR correspondería al 1% de los aportes

de las habilitaciones Industriales y 1% de los aportes de las habilitaciones comerciales)

a.2 Los ingresos generados por la participación del sector privado en el desarrollo de inmuebles de propiedad municipal.

a.3 El total del valor de venta o de los instrumentos financieros generados por los inmuebles que aporte la Municipalidad Metropolitana de Lima a la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A. - EMILIMA S.A.

a.4 Otros ingresos que la Municipalidad Metropolitana de Lima pueda transferirle.

b) Los ingresos generados por la venta de predios mejorados y vendidos a los actuales inquilinos.

c) Los ingresos por plusvalía generados por mejoras urbanas, implementadas por el Programa de Renovación y Desarrollo urbano.

d) Los demás ingresos generados por operaciones financieras del Fondo Metropolitano de Renovación y Desarrollo urbano.

e) Los aportes concertados de las Municipalidades Distritales, con fines de renovación y desarrollo urbano.

f) Otros aportes, donaciones e inversiones que se obtenga del sector público o privado, nacional o internacional.

El Artículo Sexto establece que los recursos del Fondo Metropolitano de Renovación y Desarrollo Urbano, serán destinados a los siguientes usos:

a) Financiar inversiones en proyectos de renovación y desarrollo urbano, de inmuebles de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, de propiedad mixta y en cualquier terreno de propiedad municipal.

b) Financiar proyectos en inmuebles de propiedad privada, en intervenciones concertadas en áreas urbanas, mediante convenios con sus propietarios y ocupantes, respetando el derecho de residencia de la población, de conformidad con lo establecido por el Decreto Legislativo N° 696 y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 011-95-MTC. Puede incluirse por excepción, obras en suelo de uso público, siempre que constituyan complemento indispensable al proyecto principal.

c) Promover fondos especiales, de carácter extraordinario y excepcional, destinados a enfrentar situaciones calificadas de riesgo o emergencia por el Concejo

Metropolitano de Lima, aplicándose a proyectos en la modalidad de rehabilitación de estructuras y servicios, en tanto coadyuve a la renovación y desarrollo urbano.

d) **Otorgar fianzas a favor de entidades financieras**, para la constitución de fondos de garantía que permitan la ejecución de los proyectos que se realicen, en concordancia con la presente Ordenanza.

e) **Adquirir inmuebles o predios necesarios para el mejor desarrollo de los programas o proyectos a ejecutarse**, conforme a las políticas metropolitanas y a las normas legales vigentes. Los montos para financiar las líneas de acción b), c) d) y e), tendrán restricciones, en tanto no propicien la descapitalización del Fondo Metropolitano de Renovación y Desarrollo Urbano.

El Artículo Séptimo establece que la administración del FOMUR estará a cargo del Directorio de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A. - EMILIMA S.A.

Mediante **Ordenanza Nº 836 del 22.09.2005** se da una modificatoria con referencia a los aportes reglamentarios para las habilitaciones urbanas en la provincia de Lima, por lo cual se dispone que sean destinados al FOMUR:

- 1% de los aportes de las habilitaciones Residenciales de Densidad Baja
- 1% de los aportes de las habilitaciones Residenciales de Densidad Media
- 3% de los aportes de las habilitaciones Industriales
- 3% de los aportes de las habilitaciones Comerciales
- 3% de los aportes de las habilitaciones Educativas y de Salud
- 3% de los aportes de las habilitaciones Otros usos.

CUADRO N° 1

APORTES REGLAMENTARIOS PARA HABILITACIONES URBANAS CON FINES RESIDENCIALES

TIPO DE HABILITACIÓN	PARA RECREACIÓN PÚBLICA	PARA PARQUES ZONALES	PARA RENOVACIÓN URBANA	PARA SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	PUBLICOS	TOTAL APORTES
	En la propia Urbanización	SERPAR	FOMUR	Al Ministerio de Educación (*)	A Municipalidad Distrital respectiva (*)	
RDB (Residencial Densidad Baja)	5%	4%	1%	2%	1%	13%
RDM (Residencial Densidad Media)	7%	2%	1%	2%	2%	14%
RDA (Residencial Densidad Alta)	16%	2%	---	2%	4%	24%

Nota.-

El tipo RDB se refiere a la Zonificación Residencial de Baja Densidad R1, R1-S y R2.

El tipo RDM se refiere a la Zonificación Residencial de Densidad Media R3 y R4.

El tipo RDA se refiere a la Zonificación Residencial de Alta Densidad R5, R6 y R8.

(*) Estos Aportes son inalienables, inembargables e imprescriptibles y, en ningún caso, podrán ser transferidos a particulares.

CUADRO N° 3

APORTES REGLAMENTARIOS PARA HABILITACIONES URBANAS CON FINES INDUSTRIALES, COMERCIALES, EQUIPAMIENTO EDUCATIVO, DE SALUD Y OTROS USOS

TIPO DE HABILITACIÓN	PARA PARQUES ZONALES	PARA RENOVACIÓN URBANA	PARA SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS	TOTAL APORTES
	SERPAR	FOMUR	En la Municipalidad Distrital respectiva (*)	
INDUSTRIA	5%	3%	2%	10%
COMERCIO	5%	3%	2%	10%
EDUCATIVO Y DE SALUD	5%	3%	2%	10%
OTROS USOS	5%	3%	2%	10%

Nota.-

Están exceptuados de Aportes la Habilitación de Equipamientos metropolitanos y sectoriales de Salud, Educación y Recreación destinados a dominio público.

(*) Se entregará a la Municipalidad Distrital en donde se ubique el terreno por habilitar. Estos Aportes son inalienables, inembargables e imprescriptibles y en ningún caso, podrán ser transferidos a particulares.

El Artículo 10° de la citada ordenanza señala con respecto a la redención de aportes en dinero; que los Aportes a que se encuentran obligados los titulares o responsables de las Habilitaciones Urbanas con fines Residenciales podrán efectuar la redención en dinero, hasta antes de la expedición de la Resolución que apruebe la Recepción de Obras de la Habilitación Urbana, de acuerdo a la valorización arancelaria, únicamente cuando el área resultante del Aporte sea menor al lote normativo, o en el caso de Habilitación Urbana de Lote Único para ejecutar simultáneamente un Conjunto Residencial. Los Aportes para Parques Zonales y para Renovación Urbana (FOMUR) a que se encuentran obligados los titulares o responsables de las Habilitaciones Urbanas con fines Industriales, Comerciales, de Equipamiento Educativo, de Salud, y de Otros Usos Especiales, podrán ser redimidos en dinero, de acuerdo a la valorización comercial de las áreas, hasta antes de la expedición de la Resolución que apruebe la Recepción de Obras de la Habilitación Urbana. Sólo para el caso del procedimiento de Habilitaciones Urbanas Ejecutadas, en el supuesto de comprobarse la inexistencia de áreas reservadas total o parcialmente para Aportes reglamentarios, procederá el pago de la redención en dinero del déficit, hasta antes de la expedición de la Resolución que apruebe la Recepción de Obras.

Por su parte, el Artículo 11° señala con respecto al Destino de los aportes para FOMUR que, los recursos provenientes de la redención en dinero de los aportes para Renovación Urbana, se aplicarán a los fines previstos por la Ordenanza Metropolitana N° 237 del 14 de octubre de 1999 que creó el Fondo Metropolitano de Renovación y Desarrollo Urbano.

Esta Ordenanza posibilitó a EMILIMA S.A. incrementar desde el 2005, los ingresos del FOMUR.

e.4. Decreto de Alcaldía N° 161 del 18.09.2003

Esta norma **identifica 07 inmuebles de la Mz. 05076, de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, como Microzonas de Tratamiento de Renovación Urbana; encargándose a EMILIMA S.A. el diseño del Primer Programa Municipal de Renovación Urbana** que incluye además de la recuperación de las casonas del Centro Histórico de Lima, la construcción de viviendas nuevas para las familias residentes en condiciones de tugurización.

e.5. Acuerdo de Concejo N° 254 del 15.12.2003 de la MML

Autoriza a EMILIMA S.A. como Unidad de Gestión para la Renovación Urbana, para que suscriba las promesas de venta de las viviendas que se construyan a favor de las familias calificadas ocupantes de los predios municipales ubicados en la Mz. 5076 que fueron identificados como microzonas de tratamiento.

Encarga a EMILIMA S.A. la responsabilidad de concretar la ejecución del Programa de Renovación Urbana.

e.6. Resolución Directoral N° 00042/INC-DREPH del 30.01.2004

Por la cual el Instituto Nacional de Cultura, delimita las áreas intangibles de los inmuebles de:

- Jr. Ancash N° 209-213-217 – Casa Bodega y Cuadra
- Jr. Ancash N° 223-225-229-231-239 – Casa del Rastro
- Jr. Ancash N° 245-247-249-251-255 – Casa Mendoza
- Jr. Ancash N° 257-259-265 – Casa del Balcón Ecléctico

e.7. R.D.N. No. 1327-2004-INC del 13.12.2004

Declaración del inmueble ubicado en Jr. Ancash 209-211-213-217 – Casa Bodega y Cuadra como Monumento Histórico de la Nación por el Instituto Nacional de Cultura.

F. Estado del sitio antes de la intervención

f.1. Aspecto físico:

La Mz. 05076 del Centro Histórico de Lima evidenciaba al año 2003 serios problemas urbanos que justificaban la aplicación de un Programa de Renovación Urbana.

En la Mz. 05076 existían al 2003, 07 inmuebles: 3 inmuebles de valor monumental, 2 inmuebles declarados como Monumento Históricos y 02 inmuebles sin valor monumental:

- Jr. Ancash N° 209-213-217 - **Casa Bodega y Cuadra: Monumento Histórico**
- Jr. Ancash N° 223-225-229-231-239 - **Casa del Rastro: Valor Monumental**
- Jr. Ancash N° 245-247-249-251-255 - **Casa Mendoza : Valor Monumental**
- Jr. Ancash N° 257-259-265 - **Casa del Balcón Ecléctico: Valor Monumental**
- Jr. Ancash N° 273-279-285-291-297-299 esq. Jr. Lampa N° 146-154-156-162-170-182-190-198 - **Casa de las Trece Puertas: Monumento Histórico**
- Jr. Lampa N° 132: Sin valor monumental
- Jr. Lampa N° 100: Sin valor monumental

Las edificaciones presentaban un alto nivel de deterioro físico y tugurización de la zona desde hacía más de 30 años, producto de la sobre utilización y falta de mantenimiento adecuado, lo que derivó en condiciones de precariedad, existiendo incluso inmuebles declarados fincas ruinosas, en peligro de colapso y otras colapsadas y en escombros.

El grave estado de deterioro de las edificaciones aunado a los altos índices de hacinamiento social configuraban esta área como una de las más inseguras del Centro Histórico de Lima. La precariedad de los inmuebles, la obsolescencia de las redes de servicios básicos y la contaminación ambiental comprometían seriamente la calidad de vida de las familias residentes, lo que derivó en una situación de decadencia físico-social extrema que afectó seriamente el patrimonio monumental, ocasionando la pérdida de importantes preexistencias de valor histórico.

A esta situación de deterioro de los inmuebles se sumaba que los servicios básicos (en su mayoría de uso común), presentaban serios problemas de desgaste producto de la antigüedad y la falta de mantenimiento. Los servicios comunes se encontraban en

pésimas condiciones de salubridad, ocasionando graves problemas de salud y de contaminación. Existían redes de servicios clandestinas, habilitadas informalmente lo que representaba un alto riesgo para la seguridad de las edificaciones y los residentes.

Asimismo, el deterioro de muchas redes internas de las edificaciones, ocasionaron filtraciones provocando humedecimiento y debilitamiento estructural de éstas, además de la contaminación del ambiente.

En la Mz. 5076 predominaban las edificaciones acondicionadas con materiales precarios: madera, calaminas, cartón, plástico, etc., representando un alto riesgo para las personas, seguido de edificaciones de adobe y quincha en mal estado; y un número minoritario de viviendas de ladrillo. La informalidad, la obsolescencia y la pobreza urbana eran las características principales de este sector antes de la intervención.

Las condiciones de habitabilidad en la Mz. 05076 al 2003 eran consideradas críticas, principalmente por la ocupación informal y precaria de los inmuebles, constituyendo una zona de alta vulnerabilidad por inminente riesgo de colapso y/o siniestros producto del estado de las edificaciones, los servicios y las severas condiciones de tugurización.

En uso de suelo predominante en la manzana era el residencial, la vivienda se alternaba con otras actividades comerciales informales y de talleres que hacían altamente vulnerable la zona. El uso residencial se concentraba principalmente tanto en los inmuebles en peligro de colapso como en las edificaciones monumentales.

f.2. Aspecto Social:

De acuerdo al censo realizado en el 2003, en la Mz. 05076 del Centro Histórico de Lima habitaban un total de 112 familias que involucraba un total de 424 personas. (Ver cuadro anexo 01)

Del total de habitantes, el 60.14% (255 personas) estaba constituida por población adulta y el 39.86% (169 personas) por población menor de edad. De la población menor de edad el 91.12% (154 personas) estaban en edad escolar (5-17 años) y el 8.88% (15 personas) eran niños de 0-4 años.

El número promedio de miembros por familia era de 5 personas y el promedio de hijos por familia de 3.

De los 7 inmuebles conformantes de la Mz. 05076, 06 de ellos presentaban serias condiciones de tugurización. Los índices de hacinamiento aunados al deterioro físico de los inmuebles comprometían seriamente las condiciones de habitabilidad de la población. El inmueble restante estaba desocupado por haber colapsado sus estructuras a fines de la década de los 90.

La tugurización se derivó fundamentalmente de la subdivisión de los grupos familiares; los antiguos inquilinos fueron albergando a sus descendientes, los cuales constituyeron nuevos hogares y continuaron viviendo en la casa de los padres y/o fueron ocupando otras áreas desocupadas dentro de la misma manzana, produciéndose una saturación y sobre utilización del espacio.

La población tenía un nivel de organización muy débil, lo que favorecía la formación de grupos opuestos debido a intereses personales o de grupos, existiendo conflictos internos que generaban enfrentamientos constantes de las familias al no poderse integrar a partir de intereses comunes.

f.3. Aspecto Económico

Del total de familias existentes, el 90% tenían un ingreso mensual familiar inferior a los S/. 800.00 Nuevos soles y sólo el 10% tenían ingresos superiores a los 800.00 nuevos soles mensuales.

La gran mayoría de la población económicamente activa de la Mz. 05076 desarrollaba actividades de manera independiente (comercio informal y servicios varios). Era minoritario el número de trabajadores dependientes formales.

En referencia al valor de suelo de los terrenos de la Mz. 05076, es preciso indicar que las tendencias de depreciación de suelo e inmuebles se vino dando de manera progresiva en los últimos años debido al deterioro creciente del área y las condiciones de tugurización existentes, lo que incidía directamente en la devaluación del entorno urbano. El valor por m² de terreno de la Mz. 05076 al año 2003, cuando se encontraba tugurizado, era de \$14.75 dólares americanos.

f.4. Aspecto legal

La Mz. 05076 del Centro Histórico de Lima estaba conformada por 07 inmuebles de propiedad y/o posesión de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

La Mz. 05076, aglutinaba todas las formas de ocupación informal: existía 01 inmueble tipo callejón, 01 inmueble tipo quinta, 01 inmueble tipo corralón, 02 casonas subdivididas y 02 casonas en estado ruinoso.

Un 60% de las edificaciones se encontraban en condición de alquiler, mientras que el 40% se hallaban ocupadas de hecho, este último porcentaje revela la ocupación irregular de algunas zonas de la Mz. 05076, las cuales habían sido invadidas arbitrariamente en los últimos años.

Estos 07 inmuebles fueron declarados como Microzonas de tratamiento con fines de Renovación Urbana mediante Decreto de Alcaldía N° 161 del 18.09.2003 por la problemática urbana que presentaban, disponiéndose que se ejecutara en ellos el primer Programa Municipal de Renovación Urbana, designándose a EMILIMA S.A. como Unidad Ejecutora.

f.5. Aspecto ambiental

La Mz. 05076 afrontaba principalmente dos graves problemas ambientales. En primer lugar, la alta vulnerabilidad de la zona a siniestros por el riesgo al colapso inminente de las edificaciones; y en segundo lugar, los serios índices de contaminación existentes.

Los problemas de contaminación tenían su origen principal en el hacinamiento y la falta de salubridad producto de la carencia de instalaciones sanitarias en buen estado y la presencia de residuos sólidos como consecuencia de la eliminación de desechos; así como la falta de medidas higiénicas de la población en general.

G. Objetivos y estrategias

g.1 Objetivo General :

Ejecutar una intervención de renovación urbana en la Mz. 05076 del Centro Histórico de Lima que permita mejorar la calidad de vida de las familias residentes, eliminando las condiciones de tugurización y precariedad físico - social existentes así como la recuperación de los inmuebles con valor patrimonial.

g.2. Objetivos Específicos:

- Eliminar las condiciones de tugurización en la Mz. 05076 del Centro Histórico de Lima.
- Saneamiento físico legal de los inmuebles de propiedad municipal
- Reducir el déficit de vivienda en el Centro Histórico de Lima.
- Quebrar la marginalidad financiera de los grupos sociales en extrema pobreza e incorporarlos al sistema financiero.
- Llevar a cabo la reubicación temporal de las familias residentes de la Mz. 05076 durante el tiempo que demanden la ejecución de las obras de vivienda nueva.
- La revalorización socio-económica de las familias residentes.
- Desarrollar programas de asistencia social integral: bio-psico – social con las familias participantes del Programa de Renovación Urbana que posibilite la reinserción socio-económica de las familias dentro de sus nuevas viviendas.
- Desarrollar programas de capacitación de talleres productivos y ocupacionales que permita a las familias el desarrollo de actividades productivas que les permitan asumir el costo de su renovación y su inserción en el mercado laboral (generación de empleo urbano)

- La conservación y puesta en valor de los hallazgos arqueológicos y muralla ribereña del S. XVI.
- La restauración y puesta en valor de los inmuebles de valor monumental y monumentos históricos.

H. Acciones del gobierno local

A inicios del 2003, la Municipalidad Metropolitana de Lima impulsó como parte de los objetivos de la Recuperación del Centro Histórico de Lima, su destugurización, habiéndose implementado el Primer Programa Municipal Integral de Renovación Urbana de la Manzana 05076; que fue el resultado de un proceso de gestión participativa que contempló el desarrollo minucioso de cada una de las etapas y la creación de mecanismos y estrategias que permitieran viabilizar las acciones proyectadas en el campo social, económico, legal y técnico. En mi calidad de Coordinadora Técnica de los Programas de Renovación Urbana de EMILIMA S.A.; posición que desempeñé del 2003 – 2008, tuve la oportunidad de participar en todo el proceso de gestión. Por ello desde mi visión profesional y particular como arquitecta y coordinadora del programa, pretendo mostrar la experiencia desarrollada en la presente tesis.

Este programa incluyó la restauración y puesta en valor de las áreas monumentales y arqueológicas; la reubicación de la población residente de extrema pobreza en alojamientos temporales acondicionados por la Municipalidad Metropolitana de Lima, con el soporte de un programa de revalorización socio económica y la construcción del Conjunto Habitacional La Muralla destinado a estas familias de extrema pobreza residentes en el área de intervención.

El Programa Municipal de Renovación Urbana de la Mz. 05076 fue diseñado bajo un **“modelo integral y participativo”** donde se contempló como ejes estratégicos: el trabajo de gestión social concertada con la población, la reubicación temporal de familias, la capacitación laboral y generación de empleo para la población beneficiaria asegurando su participación en las obras de restauración y edificación nueva, logrando de esta manera contribuir al financiamiento de su nueva vivienda; así como la atención social de los grupos familiares beneficiarios, con el fin de lograr su reinserción socio-económica en su nuevo hábitat, asegurando de esta manera el mejoramiento de su calidad de vida y la sostenibilidad de la intervención.

I. Descripción del Programa Municipal de Renovación Urbana de la Manzana 05076

El Programa Municipal de Renovación Urbana de la Manzana 05076 se inició en Enero del 2003 y está previsto su término en el 2012. El programa incluyó la ejecución de los siguientes proyectos:

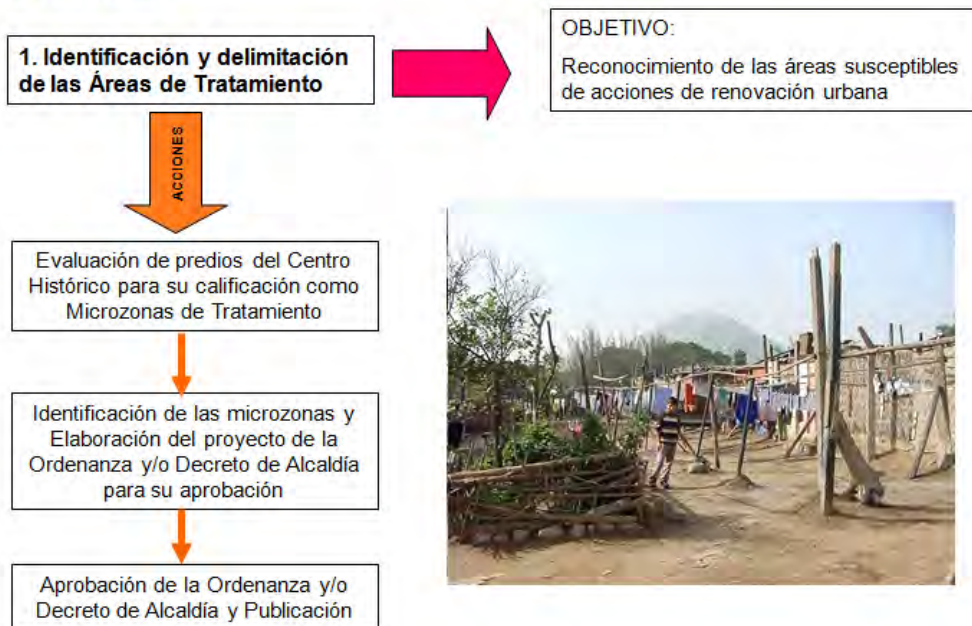
Proyectos	Estado actual
1. Reubicación Temporal de familias	Ejecutado
2. Restauración de la Casa Bodega y Cuadra	En Ejecución
3. Restauración de la Casa del Rastro	Ejecutado
4. Restauración de la Casa Mendoza	Ejecutado
5. Restauración de la Casa del Balcon Eclecticó	Ejecutado
6. Restauración de la Casa de las Trece Puertas	Ejecutado
7. La Conservación y Restauración de la Muralla Ribereña del siglo XVI	Ejecutado
8. Restauración Área Arqueológica de la Casa Bodega y Cuadra	En Ejecución
9. Construcción del Conjunto Habitacional La Muralla	Ejecutado

Elaboración Propia

J. Saneamiento físico – legal de los inmuebles conformantes de la Mz. 05076

En el año 2003 que se decide emprender la ejecución del Programa de Renovación Urbana de la Mz. 05076, se da como primer paso la promulgación del Decreto de Alcaldía N° 161 del 18.09.2003, que identifica los 07 inmuebles conformantes de la Mz. 05076, de “propiedad” de la Municipalidad Metropolitana de Lima, como Microzonas de Tratamiento de Renovación Urbana; encargándose a EMILIMA S.A. el diseño del Primer Programa Municipal de Renovación Urbana, en cumplimiento del Art. 3 del D.L. N° 696 Ley de promoción a la inversión privada en materia de renovación urbana y el Art. 6 del D.S. N° 11-95-MTC Reglamento del D.L. N° 696.

ETAPAS DE LOS PROGRAMAS DE RENOVACIÓN URBANA



Elaboración Propia

Para concretar la ejecución de los proyectos descritos que comprendieron el programa de renovación urbana, fue imprescindible iniciar un proceso de saneamiento legal de los inmuebles conformantes de la Mz. 05076.

Se llevó a cabo una evaluación técnico legal para verificar las condiciones físicas, de ocupación, tenencia y propiedad de los inmuebles. Se determinó que los 7 inmuebles conformantes de la Mz. según la tipología edilicia y de ocupación, correspondían a: 01 inmueble tipo callejón, 01 inmueble tipo quinta, 01 inmueble tipo corralón, 02 casonas subdivididas y 02 casonas en estado ruinoso.

Según la categoría patrimonial, de los 7 inmuebles conformantes de la Mz. 05076 habían: 3 inmuebles de valor monumental, 2 inmuebles declarados como Monumento Históricos y 02 inmuebles sin valor monumental.

ETAPAS DE LOS PROGRAMAS DE RENOVACIÓN URBANA



Elaboración Propia

El diagnóstico técnico derivó en lo siguiente:

Ubicación	Nombre	Tipología edilicia	Condición	Categoría patrimonial
Jr. Ancash N° 209-213-217	Casa Bodega y Cuadra	Callejón	Tugurizado	Monumento Histórico
Jr. Ancash N° 223-225-229-231-239	Casa del Rastro	Quinta	Tugurizado	Valor Monumental
Jr. Ancash N° 245-247-249-251-255	Casa Mendoza	Casonas en estado ruinoso	Deshabitado	Valor Monumental
Jr. Ancash N° 257-259-265	Casa del Balcón Ecléctico	Casona subdividida	Tugurizado	Valor Monumental
Jr. Ancash N° 273-279-285-291-297-299 esq. Jr. Lampa N° 146-154-156-162-170-182-190-198	Casa de las Trece Puertas	Casona subdividida	Tugurizado	Monumento Histórico
Jr. Lampa N° 132		Casonas en estado ruinoso	Tugurizado	Sin valor monumental
Jr. Lampa N° 100		Corralón	Tugurizado	Sin valor monumental

Elaboración Propia

Por su parte, el diagnóstico legal concluyó en lo siguiente:

Ubicación	Propiedad	Posesión	Situación de ocupación	Áreas y linderos / Condición del terreno
Jr. Ancash N° 209-213-217 Casa Bodega y Cuadra	Titularidad registral a nombre de la MML	MML y administración a cargo de EMILIMA S.A.	Alquilado a varias familias	Sin delimitación de linderos. Área del terreno en varas. Predio rustico
Jr. Ancash N° 223-225-229-231-239 Casa del Rastro	Titularidad registral a nombre de la MML	MML y administración a cargo de EMILIMA S.A.	Alquilado a varias familias	Sin delimitación de linderos. Área del terreno en varas. Predio rustico
Jr. Ancash N° 245-247-249-251-255 Casa Mendoza	Titularidad registral a nombre de la MML	MML y administración a cargo de EMILIMA S.A.	Deshabitado	Sin delimitación de linderos. Área del terreno en varas.v Predio rustico
Jr. Ancash N° 257-259-265 Casa del Balcón Ecléctico	Titularidad no saneada a favor de la MML.	MML y administración a cargo de EMILIMA S.A.	Alquilado a 1 familia y ocupación de oficinas de la MML	Sin delimitación de linderos. Área del terreno en varas. Terreno rustico
Jr. Ancash N° 273-279-285-291-297-299 esq. Jr. Lampa N° 146-154-156-162-170-182-190-198 Casa de las Trece Puertas	Titularidad registral a nombre de la MML	MML y administración a cargo de EMILIMA S.A.	Alquilado a varias familias	Delimitación de linderos y Área del terreno. Terreno urbano
Jr. Lampa N° 132	Titularidad registral a nombre de la MML	MML y administración a cargo de EMILIMA S.A.	Alquilado a varias familias	Sin delimitación de linderos. Área del terreno en varas. Terreno rustico
Jr. Lampa N° 100	Titularidad no saneada a favor de la MML.	MML y administración a cargo de EMILIMA S.A.	Alquilado a varias familias	Sin delimitación de linderos. Área del terreno en varas Terreno rustico

Elaboración Propia

Luego de la búsqueda y análisis registral de las partidas correspondientes, se encontró dentro de la Mz. 05076, un predio inmatriculado que no había sido identificado inicialmente como parte de la manzana. Esto derivó en la inclusión del predio dentro del del área de intervención del programa y por ende el inicio de su proceso de saneamiento

legal que incluyó la inmatriculación e inscripción de primera de dominio. Fue designado con la Nomenclatura de Jr. Lampa N° 101.

Ubicación	Propiedad	Posesión	Condición
Jr. Lampa N° 101	Inmatriculado	MML	Ocupado por varias familias



PREDIOS CONFORMANTES DE LA MZ. 05076

Dado que gran parte de los predios figuraban en el Registro de propiedad inmueble como “predios rústicos” tuvo que realizarse un procedimiento ante la MML para el reconocimiento de la condición urbana de los inmuebles a través de una Resolución de Habilitación Urbana de Oficio, donde se reconocía la condición de los inmuebles de la Mz. 05076 como conformantes de un entorno urbano consolidado con servicios existentes.

Este reconocimiento de la condición urbana del área posibilitó la obtención de los documentos previos como el Certificado de Zonificación y Vías, el Certificado de

Parametros Urbanisticos y Edificatorios y la Factibilidad de Servicios para el área designada para la construcción del conjunto habitacional La Muralla.

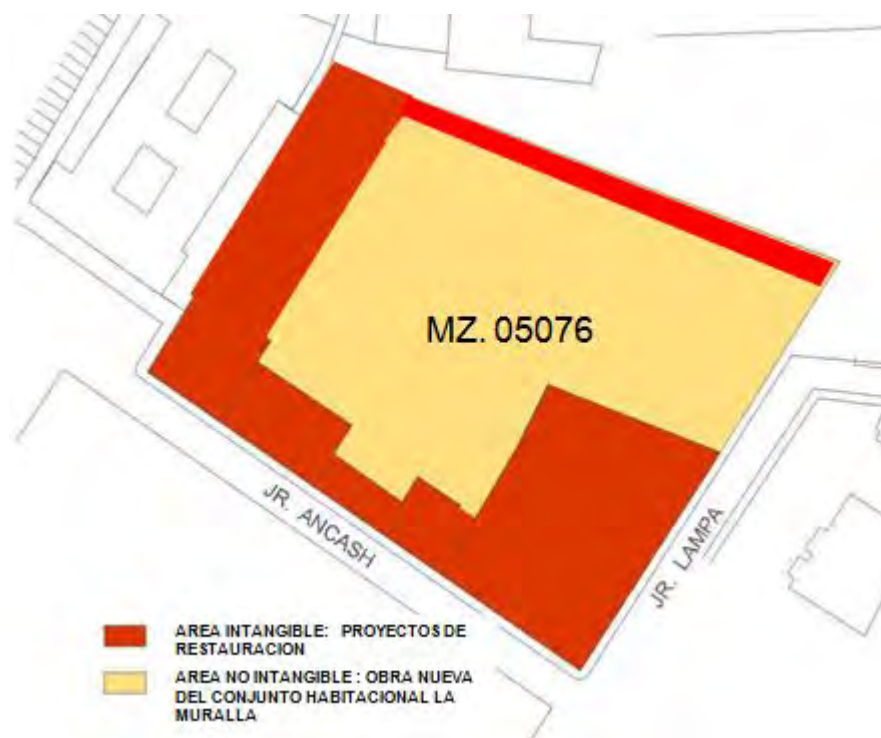
En virtud de la categoría monumental de la gran mayoría de los predios y de su condición de tugurización, se llevó a cabo conjuntamente con el Instituto Nacional de Cultura un proceso de delimitación de las áreas intangibles de los predios (Área a preservarse y restaurarse) y las áreas susceptibles de demolición y que serían destinadas a la construcción del Conjunto habitacional La Muralla cuyos beneficiarios serían los mismos residentes de la manzana.

Esta delimitación de área intangibles por el INC dio como resultado:

Ubicación	Área Intangible	Intervención
Jr. Ancash N° 209-213-217 Casa Bodega y Cuadra	Todo el inmueble	Restauración integral
Jr. Ancash N° 223-225-229-231-239 Casa del Rastro	Primera crujía (sección) de la quinta	Restauración de primera crujía y demolición área posterior
Jr. Ancash N° 245-247-249-251-255 Casa Mendoza	Primera crujía (sección) de la casona	Restauración de primera crujía crujía y demolición área posterior
Jr. Ancash N° 257-259-265 Casa del Balcón Ecléctico	Primera crujía (sección) de la casona	Restauración de primera crujía crujía y demolición área posterior
Jr. Ancash N° 273-279-285-291-297-299 esq. Jr. Lampa N° 146-154-156-162-170-182-190-198 Casa de las Trece Puertas	Todo el inmueble	Restauración integral
Jr. Lampa N° 132	Sin valor (sin área intangible)	Demolición total
Jr. Lampa N° 100	Sin valor (sin área intangible)	Demolición total
Jr. Lampa N° 101	Área de emplazamiento de la muralla de Lima S. XVII y muralla ribereña S. XVI.	Demolición parcial y restauración del área de la muralla de Lima y muralla ribereña.

Elaboración Propia

AREAS INTANGIBLES Y NO INTANGIBLES DE LA MZ. 05076



El requerimiento del proyecto exigía llevar a cabo un proceso de reestructuración predial con la finalidad de primero: aislar las áreas intangibles sujetas a restauración en partidas registrales independientes, para lo cual era necesario subdividir los inmuebles (las áreas intangibles de las áreas no intangibles) y en segundo término: acumular las áreas “no intangibles”, susceptibles de demolición, para llevar a cabo el proyecto de construcción del Conjunto habitacional La Muralla.

El proceso de saneamiento de los inmuebles incluyó 3 fases:

1. En una primera fase se tuvo que regularizar el saneamiento de la titularidad a favor de la MML sobre los predios no registrados a su nombre ante los Registros Públicos de Lima.
2. En una segunda fase se tuvo que realizar la rectificación de áreas y linderos de los inmuebles que no contaban con delimitación de linderos y áreas actualizadas ante los Registros Públicos de Lima.
3. Se procedió a la subdivisión registral de las áreas intangibles y las áreas no intangibles (susceptibles de demolición) por cada inmueble, para después dar paso a un proceso de acumulación de las áreas no intangibles, (con excepción del

Monumento de la Casa Bodega y Cuadra y Casa de las Trece Puertas que conservaron su condición de predio independiente por ser Monumentos Históricos), donde se llevó a cabo la construcción del Conjunto Habitacional la Muralla.

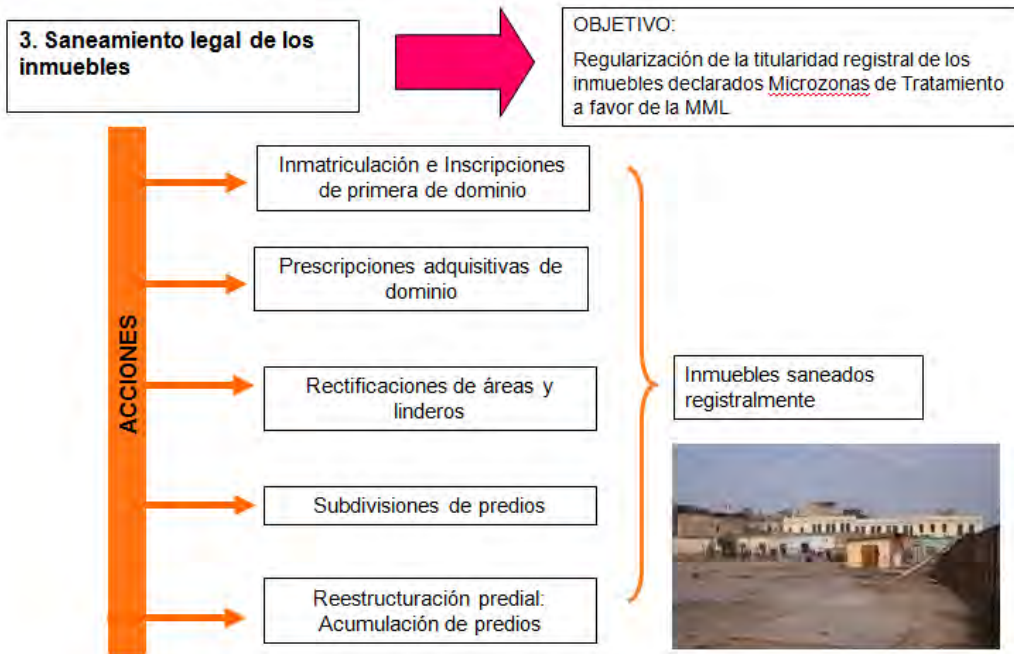
4. La independización y declaratoria de fábrica de las unidades inmobiliarias conformantes del Conjunto Habitacional La Muralla en SUNARP.

Se llevaron a cabo los siguientes procesos:

Ubicación	Propiedad	Procedimiento de inscripción de titularidad a favor de la MML	Proceso de regularización de áreas y linderos.	Subdivisión y Acumulación
Jr. Ancash N° 209-213-217 Casa Bodega y Cuadra	Titularidad registral a nombre de la MML	----	Procedimiento no contenciosos de Rectificación de áreas y linderos	-----
Jr. Ancash N° 223-225-229-231-239 Casa del Rastro	Titularidad registral a nombre de la MML	----	Procedimiento no contenciosos de Rectificación de áreas y linderos	Subdivisión de área intangible del área no intangible. Acumulación del área no intangible con el resto de las áreas de similar condición de la Mz.
Jr. Ancash N° 245-247-249-251-255 Casa Mendoza	Titularidad registral a nombre de la MML	-----	Procedimiento no contenciosos de Rectificación de áreas y linderos	Subdivisión de área intangible del área no intangible. Acumulación del área no intangible con el resto de las áreas de similar condición de la Mz.
Jr. Ancash N° 257-259-265 Casa del Balcón Ecléctico	Titularidad no saneada a favor de la MML.	Prescripción Adquisitiva de dominio	Procedimiento no contenciosos de Rectificación de áreas y linderos	Subdivisión de área intangible del área no intangible. Acumulación del área no intangible con el resto de las áreas de similar condición de la Mz
Jr. Ancash N° 273-279-285-291-297-299 esq. Jr. Lampa N° 146-154-156-162-170-182-190-198 Casa de las Trece Puertas	Titularidad registral a nombre de la MML	-----	----	-----
Jr. Lampa N° 132	Titularidad registral a nombre de la MML	----	Procedimiento no contenciosos de Rectificación de áreas y linderos	Acumulación del área no intangible con el resto de las áreas de similar condición de la Mz.
Jr. Lampa N° 100	Titularidad no saneada a favor de la MML.	Prescripción Adquisitiva de dominio	Procedimiento no contenciosos de Rectificación de áreas y linderos	Acumulación del área no intangible con el resto de las áreas de similar condición de la Mz.
Jr. Lampa N° 101	Predio inmatriculado	Inmatriculación y primera de Dominio	----	Acumulación del área no intangible con el resto de las áreas de similar condición de la Mz.

Elaboración Propia

ETAPAS DE LOS PROGRAMAS DE RENOVACIÓN URBANA



Elaboración Propia

Sobre el área que el INC declaró como “intangible” y que fueron subdivididas, fueron conservadas sus inscripciones en la partida registral originaria del predio. Se diseñaron y ejecutaron los proyectos de restauración correspondientes, para los cuales hubo que obtener la autorización del INC y la licencia de obra correspondiente de la MML.

RENOVACION URBANA SOSTENIBLE DE LA MZ. 05076: RESTAURACION DE LAS AREAS INTANGIBLES



Jr. Ancash N° 209-213-217
Casa Bodega y Cuadra



Jr. Ancash N° 223-225-229-231-239
Casa del Rastro



Jr. Ancash N° 245-247-249-251-255
Casa Mendoza



Jr. Ancash N° 257-259-265
Casa del Balcón Ecléctico



Jr. Ancash N° 273-279-285-291-297-299 esq. Jr. Lampa N° 146-154-156-162-170-182-190-198
Casa de las Trece Puertas



Jr. Lampa N° 100-130
Conjunto Habitacional la Muralla

Sobre las áreas “no intangibles” acumuladas se desarrolló el diseño y ejecución del Conjunto Habitacional La Muralla, que involucró la construcción de 70 viviendas unifamiliares para las familias beneficiarias, antiguas residentes de la Mz. 05076.

Este proyecto, luego de la acumulación de los lotes subdivididos contempló el trámite de licencia de obra del conjunto habitacional otorgada por la MML. Posteriormente, una vez encaminadas las obras, se llevó a cabo la anotación preventiva de la pre-declaratoria y pre-independización de las unidades inmobiliarias y el correspondiente reglamento interno, procedimientos que fueron anotados definitivamente en la partida registral correspondiente, después de obtenida la conformidad de obra y la declaratoria de fábrica por la MML.



CONSTRUCCION CONJUNTO HABITACIONAL LA MURALLA



K. Etapas del proceso:

k.1. Sensibilización de la población

El Proyecto de Renovación Urbana consideró desde su inicio involucrar a la **población residente** en el área como **beneficiarios directos del proyecto**, buscando respetar su **derecho de residencia**, tal como lo señala el Art. 36 y 37 del D.S. 11-95-MTC - Reglamento del D.L. 696 de Promoción a la Inversión privada en acciones de renovación urbana. Este respeto al derecho de residencia fue de la mano con el **eje estratégico del programa, la participación social**; en la medida que se reconocía en ella el medio para conseguir el objetivo de la intervención, ya que constituía un interés prioritario de la Municipalidad y la población residente la destugurización de la zona y el mejoramiento de su calidad de vida.

Es así que las acciones se inician con un trabajo previo de diagnóstico social que posibilitó la identificación de las familias residentes en el área a cargo de la Municipalidad Metropolitana de Lima a través de la Dirección de Participación vecinal y posteriormente de Emilima S.A.

Se empadronó un total de 112 familias residentes en el área de intervención, las cuales fueron evaluadas según residencia probada en el lugar, antigüedad, conformación del grupo familiar, tenencia de propiedad, etc. siendo materia de un proceso de calificación que dio como resultado un total de 90 familias beneficiarias.

Aquí, desde mi experiencia directa, quiero hacer una salvedad respecto al tema del trabajo que se llevó a cabo con la determinación de los grupos beneficiarios, ya que éste fue materia de cuestionamiento por algunas ONGs que trabajan en la zona del Centro Histórico, y que asumieron una dura crítica al proyecto porque aseguraban que el proceso de calificación no fue totalmente incluyente con todas las familias ocupantes. Ante esto es importante señalar que el proceso de calificación de las familias conllevó determinar el cumplimiento de las consideraciones establecidas por el D.S. 11-95-MTC, que establece que el derecho de residencia le asiste a los grupos familiares que tienen residencia comprobada en el lugar, no tienen vivienda o propiedad en otro lado, así como la determinación de su libre voluntad de participación.

El trabajo de calificación tomó en cuenta todos estas condicionantes, llegándose a establecer que un número importante de familias tenían residencia esporádica en el lugar y/o poseían vivienda o propiedad en otro lado.; por lo que de acuerdo a la normativa vigente de renovación urbana no podían ser incluidos como beneficiarios del programa, al ser éste dirigido al que no tenía vivienda propia. A esto se sumó la libre voluntad de participación del programa. Respecto a este último punto es importante señalar que todas las familias sin excepción fueron involucradas e informadas del proyecto que se pretendía desarrollar desde un inicio y fue de libre elección su participación, existiendo un número mínimo de familias que no confiaron inicialmente en el programa y decidieron por propia voluntad no formar parte del mismo.

A todas estas familias que no resultaron beneficiarias del programa (en total 22), no se les dejó a su libre albedrío, sino que se realizó un trabajo de concertación y consenso con cada una de ellas. A las familias que no tenían residencia permanente o tenían propiedad en otro lado se les instó pacíficamente a que desocuparan la vivienda que poseían en la manzana 5076 y se les ayudó a trasladarse a su propiedad, asumiendo la Municipalidad los costos de dicho traslado. Con las familias que decidieron voluntariamente no participar se concertó para que realizaran la desocupación pacífica, no sin antes negociar con ellas su traslado a otros inmuebles municipales en condición de alquiler, situación que fue admitida por la mayoría. Sólo en un número minoritario de casos (03) tuvo que realizarse juicios de desalojo y aplicó sólo a aquellos casos de posición frontal al desarrollo del proyecto, pero que la misma población beneficiaria respaldó por apoyo a su objetivo común de renovación de su hábitat.

El trabajo de sensibilización social contempló una evaluación socio económica y acercamiento directo a cada una de las familias beneficiarias con la finalidad de reconocer sus características, ganar su confianza y poder formular un programa acorde con sus necesidades.

Este trabajo estuvo a mi cargo a lo largo de todo el programa, en mi condición de Coordinadora Técnica de Renovación Urbana, y reconozco en esta etapa de sensibilización como una de las más difíciles, justamente por lo mencionado en el marco teórico respecto a que *“las personas afectadas por la exclusión, debido a la gravedad de sus experiencias y sus traumas, pueden carecer de las habilidades sociales, de la estabilidad psicológica o de las destrezas básicas para impulsar su participación, por lo que actitudes como la conflictividad, la apatía, la anomia, la desconfianza y la*

desesperanza, suelen incidir negativamente, generando un círculo de auto-exclusión que se refuerza externamente con la profundización de su situación y desaniman las prácticas de participación". La desconfianza, la conflictividad, la apatía fueron algunas de las principales características presentes en muchos grupos familiares residentes de la mz. 05076, que sumidos en un ambiente de degradación físico- social, desarrollaron durante muchos años traumas y carencias que generaron actitudes hostiles que hubo que escuchar, trabajar y atender para poder involucrarlos y asegurar su participación en el proceso.

Asegurar la participación directa de la población no constituía una tarea fácil, por ello fue necesario en primer término la organización del grupo beneficiario, con la finalidad de lograr involucrar a los ocupantes de los diferentes inmuebles que conformaban la manzana para relacionarlos y orientarlos hacia el objetivo común de la recuperación del área y el mejoramiento de su calidad de vida.

k.2. Organización de la población

EMILIMA S.A., en su calidad de Unidad de Gestión para Renovación Urbana tenía la misión de llevar a cabo un proceso participativo. Por ello, se decidió implementar como estrategia inicial en la forma de participación, la **participación por delegación**, por el cual (como se mencionó en el marco teórico) *"se utilizan agentes intermediarios entre los gobernantes y los gobernados. Ello se logra a través de una representación, en donde la delegación recae sobre la elección de individuos de la misma colectividad, a los que se les otorgan poderes que asumen en nombre de la misma"*.

Por ello, una de las acciones iniciales en el 2003 fue la conformación de un **Comité de Gestión, integrado por un grupo de representantes de las familias residentes de cada inmueble involucrado**, con los cuales se **coordinó la gestión del programa durante todo el tiempo que demandó su ejecución**, al amparo del Art. 46° del D.S. N° 11-95-MTC - Reglamento del D.L. N° 696 Ley de Promoción a la inversión privada en acciones de renovación urbana.

Complementariamente, EMILIMA S.A. promovió que la población residente conformara una organización asociativa con personería jurídica, "ASOCIACION DE RESIDENTES DE LAS MICROZONAS DE TRATAMIENTO DE LA MANZANA 5076 – RASTROS DE SAN FRANCISCO", que posibilitó las mayores ventajas para lograr el

financiamiento del proyecto de vivienda a través de su postulación al Programa Techo Propio en su Modalidad Adquisición Vivienda Nueva – Postulación Colectiva.

La participación directa de la población involucrada se previó desde el inicio del programa hasta su conclusión, habiéndose constituido en un factor clave para la gestión del programa. Las estrategias implementadas para asegurar la participación activa y directa de la población las expondré más adelante, pero es importante mencionar que **la participación** se constituyó en un **mecanismo de gestión** para alcanzar el **modelo de hábitat** deseado, ya que la opinión de la población fue importante como una forma de garantizar la correcta toma de decisiones sobre el espacio, que asegurara la apropiación por parte de la población de los lugares creados para satisfacer sus necesidades.

k.3. Reubicación temporal de familias

Después de 1 año y medio de iniciado el intenso trabajo de gestión social con la población residente de la Mz. 05076, en Agosto del 2004 se dio curso al proceso de reubicación temporal de las familias residentes, con la finalidad de iniciar la ejecución de las obras de vivienda nueva del Conjunto Habitacional La Muralla y las correspondientes obras de restauración de los inmuebles con valor histórico - patrimonial.

El realojamiento se llevó a cabo de manera concertada con la población y se fue dando de manera gradual a lo largo de aproximadamente 5 meses. La reubicación de las familias se llevó a cabo de manera voluntaria, tanto en los alojamientos temporales construidos en el distrito de Surco, como en alojamientos elegidos o acondicionados por las familias en los lugares de su elección (viviendas de familiares, viviendas de alquiler u otros).

El proceso de negociación con cada una de las familias estuvo a mi cargo y constituyó un proceso difícil en la medida que había que responder a las expectativas y necesidades de la población pero también a sus inseguridades. La reubicación marcó una etapa importante en el proceso porque significó por un lado, el convencimiento y compromiso de la población con el cambio y por el otro dio la pauta para el inicio de la ejecución de las obras y dar paso a la mejora del entorno urbano.

- **Construcción de los Alojamientos**

Entre Julio y Octubre del 2004, EMILIMA S.A. construyó en terrenos de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima ubicados en el distrito de Surco, 02 alojamientos temporales para las familias beneficiarias del programa, con financiamiento del Fondo Municipal de Renovación Urbana – FOMUR.

Los alojamientos temporales estaban ubicados, uno en la Av. República de Panamá que contaba con 24 viviendas y el otro en la Calle Catalino Miranda que contaba con 32 viviendas. Las viviendas temporales acondicionadas en material prefabricado, disponían de 2 ambientes con un área total de 18 m².

Los alojamientos contaban con ambientes comunes como: Comedor, guardería, sala de estar, tópicos, oficina de reunión, área de juego para niños, áreas de recreación, jardines, lavandería- tendal y servicios higiénicos; ambientes que fueron acondicionados con la finalidad de optimizar las condiciones habitacionales de las familias e iniciar el proceso de adaptación de estos grupos humanos a su nueva forma de hábitat.

- **Mudanza**

En el mes de Agosto del 2004, la Municipalidad Metropolitana de Lima a través de EMILIMA S.A. inició al traslado de las familias residentes de la Mz. 05076, estableciéndose como estrategia que la reubicación sea voluntaria y en el lugar que cada familia eligiera. Las familias que no tenían un lugar para su realojamiento, fueron trasladados a los alojamientos temporales, mientras que aquellas personas que disponían de algún espacio o ambiente para trasladarse (inmuebles de alquiler, casas de familiares) fueron movilizados a estas áreas de su elección previo proceso de negociación.

De las familias participantes del Programa de Renovación Urbana, 42 fueron reubicadas en los alojamientos temporales y 70 familias fueron realojadas voluntariamente en sus propios alojamientos elegidos en 12 distritos de Lima Metropolitana.

La mudanza de las primeras familias beneficiarias hacia el alojamiento temporal de República de Panamá (que fue el primero en concluirse) se llevó a cabo un día domingo

por la noche con el apoyo decidido de la población. La mudanza fue un proceso gradual y paulatino que se desarrolló a lo largo de aproximadamente 5 meses y que fue coordinado familia por familia.

Con las familias que decidieron voluntariamente irse a alojamientos distintos se negoció las condiciones de ese traslado. Si el lugar donde iban a trasladarse demandaba la mejora o implementación de alguna obra, se estableció que la familia asumía los costos de los materiales para dicha mejora y EMILIMA S.A. asumía los costos de la mano de obra. De esa manera, una vez ejecutada la mejora o acondicionamiento del lugar donde se trasladaría la familia, se procedía a la mudanza.

Se estableció como estrategia de la reubicación que vivienda que era desocupada por una familia para ser trasladada a su alojamiento respectivo era demolida inmediatamente con el apoyo de personal obrero y de la propia población que fue contratada por EMILIMA S.A. especialmente para ese fin, recibiendo un jornal por su trabajo. Esta estrategia fue implementada con la finalidad de impedir que la vivienda fuese invadida por terceros. Una vez demolida la vivienda se implementaba personal policial en el área para garantizar la seguridad de la manzana.

k.4. Ejecución de los proyectos

k.4.1. Restauración de las Áreas Monumentales

Este proyecto contempló la restauración de los siguientes inmuebles conformantes de la Mz. 05076:

- **Restauración de la Casa Bodega y Cuadra**

Ubicación: Jr. Ancash N° 209-213-217.

La Casa Bodega y Cuadra es una casa virreinal de mediados del siglo XVIII, conformada por dos plantas y una larga prolongación de galerías subterráneas en su interior (área arqueológica). En su interior, durante el proceso de desmontaje y demolición, fueron encontrados importantes vestigios arqueológicos que correspondían a inicios de la colonia. Fue declarada como Monumento Integrante del Patrimonio Cultural de la Nación mediante Resolución N° 1327/INC del 03.12.2004.

Las obras de restauración se iniciaron en el 2004 con la liberación de construcciones precarias en el zaguán de ingreso y la intervención en la fachada, recuperando y restaurando la carpintería de madera: marcos, hojas de puertas entabladas, portada principal y balcones.

El Monumento Histórico fue motivo de diversos estudios, habiéndose ejecutado un proyecto de investigación arqueológica que permitió el descubrimiento de vestigios históricos de inicios de la colonia. Asimismo, las excavaciones realizadas permitieron el hallazgo de más de 200,000 restos de valor arqueológico entre piezas completas y fragmentos correspondientes a los siglos XVI, XVII, XVIII, XIX y XX, los cuales fueron declarados ante el INC y se dispuso sean materia de un proceso de restauración para su conservación. La restauración se inició en el año 2004 y a la fecha no ha sido concluida.

- **Restauración de la Casa del Rastro**

Ubicación: Jr. Ancash N° 223-225-229-231-239.

La Casa del Rastro es un inmueble de dos pisos que fue construido a principio del Siglo XXI (1,913), de arquitectura moderna y estilo ART DECO que tiene la condición de inmueble de Valor Monumental. El INC declaró como área intangible y objeto de restauración, la primera crujía del inmueble, constituido en la primera planta por un hall de ingreso y dos tiendas y por dos secciones en el segundo piso con ingresos separados desde el Jr. Ancash.

Las obras de restauración se ejecutaron considerando la consolidación de los muros de adobe y quincha, la restauración de las escaleras, el resane de las molduras de yeso, la reintegración de los elementos ornamentales faltantes y la implementación de las áreas de servicio necesarias para su utilización. La fachada ha sido intervenida con la recuperación de la carpintería de madera. La restauración se inició en el 2004 y fue concluida en el 2009.

En la actualidad este inmueble está destinado como sede de las oficinas administrativas del Programa de Recuperación del Centro Histórico de Lima – PROLIMA y de EMILIMA S.A.

- **Restauración de la Casa Mendoza**

Ubicación: Jr. Ancash N° 245-247-249-251-255.

Inmueble de Valor Monumental de principios del Siglo XX (1906). Constituido por dos niveles, de arquitectura moderna de estilo neoclásico con reminiscencia republicana.

Debido a un derrumbe producido en los años ochenta, el inmueble quedó inhabitable y prácticamente sólo quedaba en pie la fachada cuando se dio inicio al proceso de restauración en el año 2004. El INC determinó la restauración de la fachada y hacia el interior se contempló una intervención de obra nueva.

La restauración incluyó el reforzamiento estructural del inmueble, la restauración de la fachada incluyó la recuperación de los vanos originales y de la carpintería de madera, incluyendo balcones y escalera.

A través de una de las puertas principales de este inmueble (Jr. Ancash) se ubica el ingreso lateral al Conjunto Habitacional La Muralla. Actualmente en este inmueble funcionan oficinas administrativas de EMILIMA S.A.

- **Restauración de la Casa del Balcon Eclectico**

Ubicación: Jr. Ancash N° 257-259-265.

Inmueble de Valor Monumental de inicios del S. XX, constituido por 2 niveles. Presenta en su fachada principal elementos correspondientes a varios estilos arquitectónicos, destacando la presencia de un balcón de madera de estilo ecléctico, lo cual dio origen a su nombre.

El INC declaró como intangible el área correspondiente a la primera crujía de la casa. Las obras de restauración comprendieron la fachada, con la recuperación de la carpintería de madera, el balcón y las molduras y al interior la conservación y puesta en valor de los ambientes techados, escalera y patio interior con una teatina en fierro y vidrio.

La restauración fue concluida en el año 2010 y actualmente funcionan oficinas administrativas de EMILIMA S.A.

- **Restauración de la Casa de las Trece Puertas**

Ubicación: Jr. Ancash N° 273-279-285-291-297-299 esq. Jr. Lampa N° 146-154-156-162-170-182-190-198.

Inmueble declarado Monumento Histórico y conformado por una extensa casa residencial y establecimientos de comercio de fines de siglo XIX, conjunto que data en su actual fisonomía neoclásica, del último tercio del siglo XIX.

Su arquitectura es de estilo neoclásico con reminiscencia republicana. El inmueble está conformado por tres patios, dos en la primera planta y uno en la segunda planta, lo que evidencia la constitución de tres casas independientes, también con ingresos independientes a los segundos pisos.

Los trabajos de restauración incluyeron el reforzamiento de la estructura, la remoción de elementos extraños, la restauración de la carpintería de madera: escaleras, balcones, puertas y ventanas, así como la complementación de la edificación restaurada con obra nueva donde se ubican las áreas de servicio de la casa. La recuperación de los ambientes y patios interiores de la casa se han orientado a respetar su fisonomía original, llevándose a cabo intervenciones que han buscado conservar los materiales y técnicas constructivas tradicionales.

La restauración de la fachada comprendió la recuperación integral de la mampostería de adobe y quincha, carpintería de madera de los balcones de antepecho, portones y ventanas. Los trabajos de reintegración de elementos faltantes de carpintería se realizaron empleando maderas originales.

La propiedad de la Casa de las Trece Puertas ha sido transferida en el 2010 de la Municipalidad Metropolitana de Lima a favor de la Caja Metropolitana de Lima, la cual ha implementado su local institucional.

- **La Conservación y Restauración de la Muralla Ribereña del Siglo XVI**

Producto de las excavaciones y movimiento de tierras para la construcción del Conjunto Habitacional La Muralla, se descubrieron los restos de la Muralla ribereña del siglo XVI, constituida por vestigios arqueológicos de piedra con argamasa de calicanto

que corresponden a la primera defensa ribereña de la cuenca del río Rímac que servía como protección de la ciudad y que fue construida entre fines del siglo XVI y anterior a 1640.

La restauración y puesta en valor de la muralla se dio entre el 2006 – 2007 y comprendió trabajos de liberación, limpieza, desalinización y consolidación de la mampostería de piedra, además de medidas de protección para su exhibición e iluminación monumental.

▪ **Restauración Área Arqueológica de la Casa Bodega y Cuadra**

Producto de las investigaciones arqueológicas realizados en la Casa Bodega y Cuadra, se realizaron importantes hallazgos constructivos (arquerías, pisos, restos de mampostería, etc) que evidencian la evolución urbana del Siglo XVI al Siglo XX, siendo uno de los pocos inmuebles que representa en sus vestigios, cinco siglos de intervención urbana y donde se han encontrado más de 200 mil restos arqueológicos entre piezas y fragmentos de piezas que muestran la transición urbana de la cultura Prehispánica a la Colonia y evolución hasta el periodo republicano, y que puso de manifiesto el fluido tráfico marítimo en el Pacífico Ibérico.

Los hallazgos encontrados otorgaron a la Casa Bodega y Cuadra un significativo valor histórico que permitió su reconocimiento como Patrimonio Cultural de la Nación. Su restauración y puesta en valor tienen como objetivo asegurar su revitalización y pronta incorporación al Circuito Monumental de Primer Orden del Centro Histórico de Lima.

Al ubicarse la Manzana 05076 “del Rastro y la Soledad” dentro del Circuito Turístico de Primer Orden del Centro Histórico de Lima, las edificaciones monumentales han sido destinadas en su mayoría a usos institucionales, culturales o relacionados a la actividad turística.

Las áreas arqueológicas de la Casa Bodega y Cuadra están siendo materia de un proceso de conservación y puesta en valor porque el objetivo es que sean expuestas como museo de sitio. Los restos y evidencias arqueológicas encontrados (vasijas, cerámica, utensilios y otros) producto de las excavaciones realizadas, se tiene previsto sean exhibidas en un museo que forme parte de los atractivos históricos y turísticos del área.

k.4.2. Construcción del Conjunto Habitacional La Muralla

- **Obras de Demolición:**

Culminada la reubicación de las familias se dio inicio a las obras de desmontaje y demolición de las edificaciones precarias de la Manzana 05076, para luego dar paso a los trabajos preliminares de movimiento de tierras y la construcción de las viviendas nuevas, proceso que contó con la participación directa de la población involucrada, la cual colaboró (como se ha mencionado anteriormente) a través de jornales de trabajo en la desocupación y desmontaje de sus propias viviendas, habiendo EMILIMA S.A. cancelado sus jornales respectivos como parte de la estrategia de brindar apoyo socioeconómico a la población y contribuir a la inclusión de la población en el mercado laboral formal.

- **El proyecto**

Debido a diferentes factores de carácter técnico, el proyecto arquitectónico sufrió varios cambios a lo largo del proceso de su implementación.

El primer anteproyecto arquitectónico del conjunto habitacional contempló 84 viviendas unifamiliares de 3 pisos distribuidos en las áreas “no intangibles” de las 7 microzonas de tratamiento que conformaban la Mz. 05076. La primera modificación del anteproyecto surgió a raíz de la declaración de la Casa Bodega y Cuadra como Monumento Histórico, lo que representó una reducción significativa del área a destinar al proyecto habitacional y por consiguiente la reducción del número de viviendas.

La segunda modificación se da a raíz del descubrimiento de la Muralla Ribereña del S. XVI, lo que originó que el INC determinara una “franja de protección intangible” de la misma de 6.00 ml de ancho por todo su largo. Esto derivó nuevamente en otra importante reducción de área para la construcción de viviendas.

Finalmente, un estudio de suelos (realizado posterior a la demolición de las edificaciones precarias) determinó que el suelo sobre el cual se emplazaba el proyecto de viviendas era “relleno”, es decir suelo totalmente inestable. Esto conllevó a que se hicieran múltiples consultas sobre las posibles opciones estructurales para dar solución al tema de mal suelo. Todas las soluciones planteadas resultaban altamente costosas,

además que no garantizaban plenamente el comportamiento de las edificaciones posterior a la edificaciones ante la presencia de riego en áreas verdes y ante un sismo.

Es así que se toma la decisión de cimentar las edificaciones directamente sobre buen suelo (el cual se encontraba 6.00 ml por debajo del nivel de la vereda del Jiron Lampa. Este factor técnico aunado a la importante reducción de área útil para las viviendas derivó en la alternativa de optar por un nuevo planteamiento arquitectónico y desarrollar un proyecto a desnivel, que se ajustase a las condicionantes de suelo y con bloques en altura (5 pisos) con un desarrollo de dúplex en la parte inferior y triplex en la parte superior (en la zona de mal suelo) y bloques de 3 pisos (triplex) en las zonas de buen suelo.

Esta decisión de modificar el proyecto se vio reforzada por la idea de entregar el proyecto consolidado en su totalidad y terminado al 100% en la parte externa, ésto con la finalidad de que con los años no se alterara la imagen del conjunto. Hacia el interior las viviendas se entregaron en casco habitable, dejándole al nuevo propietario la facultad de terminar sus viviendas con los acabados que desearan, de acuerdo a sus posibilidades. Esto fue un factor que generó mucha aceptación en la población y que ha permitido a las familias ir realizando inversiones progresivas en sus nuevas viviendas y dotándolas de una imagen e identidad propia de cada grupo familiar.

▪ **Obras de vivienda nueva: Conjunto Habitacional La Muralla.**

Las obras del Conjunto Habitacional La Muralla se dieron inicio a fines de Julio del 2005 con el movimiento masivo de tierra, lo que permitió el hallazgo de restos arqueológicos ligados a inicios de la colonia y de la primera defensa ribereña que correspondería a finales de 1500 y anterior a 1640, los cuales fueron materia de un monitoreo arqueológico para su conservación y puesta en valor.

Luego de concluidos los trabajos de movimiento de tierras se da inicio el 1ro de Diciembre del 2005 a la construcción de las viviendas nuevas, habiéndose culminado las obras en Diciembre del 2007 e inaugurado el Conjunto Habitacional La Muralla el 18 de Enero del 2008., lo cual se logró con la participación directa de la población beneficiaria (hombres y mujeres) que fueron empleados como mano de obra, siendo capacitados constantemente en las diversas labores de construcción.

La Propuesta urbanística:

Al encontrarse la propuesta, adyacente a la prolongación de La Muralla de Lima, y por ser ésta de carácter histórica y monumental, se adoptó el nombre de Conjunto Habitacional La Muralla, al proyecto de vivienda nueva del Programa de Renovación Urbana de la Manzana 05076 “del Rastro y la Soledad”.

- El espacio público: la propuesta urbana en general asume las circulaciones y los recorridos de su entorno inmediato - calles, zaguanes, alamedas - y los extiende hacia el interior. Esta prolongación articula el conjunto con la trama urbana de la ciudad y conduce su dinámica comercial hacia el interior, de este modo se desarrollan una serie de espacios públicos de diferentes características.
- La plazoleta central: definida por la rampa principal, se constituye en el espacio articulador de las manzanas, facilita una serie de recorridos y circulaciones fluidas, y concentra a su vez las dinámicas propias del conjunto; a todo esto se suma la jardinería y el mobiliario planteado, los cuales contribuyen al uso del espacio.
- Los pasajes peatonales: ubicados entre uno y otro bloque se configuran no sólo como espacios servidores de las unidades de vivienda sino también como integradores del conjunto. Las perspectivas abiertas en uno y otro lado colaboran en la percepción del espacio.
- Las alamedas: recorren el conjunto longitudinalmente en sentido paralelo al río Rímac, y el Jirón Ancash; éstos son espacios en los cuales se concentra el mobiliario urbano y el tratamiento paisajístico. Su trazado y perspectiva asumen las variantes que la volumetría de los diferentes bloques propone en cada frente. Las alamedas y calles interiores poseen un carácter recreativo a través de los usos y funciones que en estos se dan.
- Los patios comunes; desarrollados al interior de los bloques, constituyen un espacio abierto, el cual, dadas sus características, se constituye en el espacio de encuentro de los grupos familiares y facilitan la apropiada iluminación y ventilación de los ambientes interiores.

La propuesta urbanística trata de encontrar un equilibrio entre área construida y espacio abierto, a fin de mejorar las condiciones de habitabilidad que la zona, debido a la densidad que ofrece.

Niveles, Superficies y Tratamientos

El conjunto urbano encuentra en los niveles y cotas del Jirón Ancash su nivel referencial, lo cual define sobre la llegada del Jirón Lampa un desnivel de 5.40 mt. Esta diferencia de niveles permite el desarrollo de diversas zonas de recreación, abiertas al público; éste es el caso de las áreas inmediatas al acceso desde el cruce de los jirones Lampa y Amazonas, el cual admite el desarrollo de un anfiteatro natural así como áreas de recreación pasiva.

Los límites de la intervención se definen claramente a través de una serie de planos y jardineras que marcan el perfil de las alamedas hacia el río y hacia la propiedad vecina, Casa Bodega y Cuadra. En el primer caso, este sirve de fondo a los restos de la muralla existente, y en el segundo caso, facilitan la articulación entre el área intangible del monumento histórico y la obra nueva: una gran rampa define los límites.

Las superficies presentan distintos tratamientos y texturas, según el uso, el carácter del lugar y las características de los espacios sean estos públicos o privados. De esta manera, se alternan superficies en cemento pulido, frotachado y bloques; definiendo tejidos y tramas que animan el desarrollo de las circulaciones, áreas de estar, terrazas, entre otros. Del mismo modo, las superficies verticales asumen diferentes acabados a fin de compensar la gran escala que algunos de los paramentos tienen y en otros casos, las jardineras, terrazas buscan integrar las volumetrías a la topografía, las plataformas y los tratamientos de las áreas abiertas.

Las Funciones

El conjunto hacia el Jirón Lampa plantea el desarrollo de un estructura de carácter comercial, la cual busca integrarse al monumento de la Casa de las Trece Puertas; para ello se ha buscado extender los ritmos de vanos e ingresos que el monumento plantea, generando un sistema de pórticos y áreas de circulación techadas, las cuales facilitan la integración con las áreas ubicadas en la parte contigua a la muralla. Se trata de configurar, a través de este espacio, una adecuada transición entre lo público y lo privado, una puerta de ingreso a un área residencial y comercial a la vez.

Las actividades recreativas encuentran su espacio propio en los diferentes sub espacios creados y desarrollados en cada uno de los sectores y bloques. Estos tienen un carácter pasivo; el mobiliario, las pérgolas, luminarias, tratamientos de superficies, vegetación, entre otros, permiten y facilitan su uso.

La propuesta urbana facilita y permite las actividades comerciales que eventualmente pudieran darse al interior del conjunto, las circulaciones, pasajes y alamedas, así como los tratamientos, plantean retiros y ambientes adecuados para estos usos.

Por su cercanía con otras edificaciones y espacios de carácter monumental, este conjunto podría integrarse al desarrollo de actividades culturales de mediana escala. Los espacios abiertos, anfiteatros, plazuelas entre otros ambientes públicos, debidamente acondicionados, pueden formar parte de la infraestructura apropiada para el desenvolvimiento de estos usos.

Propuesta Arquitectónica:

La propuesta arquitectónica se desarrolló sobre un área útil de 4,353.09 m²; en ésta se han planteado una serie de bloques de vivienda unifamiliar así como áreas libres y de recreación. El número de viviendas que se desarrollan en este conjunto asciende a 70 unidades: 30 unidades tipo dúplex y 40 tipo triplex. Incluye 4 locales comerciales, 1 local comunal, 1 sala de usos múltiples, un local para serenazgo, un local con fines turísticos y 2 depósitos comunes.

El conjunto está conformado por cinco bloques, las cuales definen una serie de espacios públicos de diferentes escalas y jerarquías. Los bloques han sido planteados siguiendo criterios de orden funcional, espacial y constructivo. En cada uno los casos están conformados por módulos de vivienda típicos, en los cuales se organizan espacios multifuncionales.

Los bloques tienen diferentes tipos; éstos se han definido a partir de las características del espacio público al cual se aproximan. En el caso del bloque A, éste es de dos niveles hacia el jirón Lampa, debido al carácter comercial que este tiene, mientras que al interior presenta seis niveles.

El bloque A tiene en el frente externo un primer nivel de comercio, mientras que en los niveles superiores se desarrolla un área de usos múltiples. Sin embargo la expresión de las elevaciones afirma una doble altura en correspondencia con la escala del monumento histórico ubicado entre los jirones Lampa y Ancash (Casa de las Trece Puertas).

El mismo bloque, es de seis niveles al interior del conjunto. Los dos primeros conformados por viviendas tipo dúplex, un tercer nivel de comercio y tres niveles superiores definidos por viviendas tipo triplex.

Las unidades de vivienda de dos niveles asumen el modelo de organización espacial típico, el mismo que sigue los patrones desarrollados en los bloques típicos B y C. Este modelo está conformado en el primer nivel por un ambiente abierto de carácter social (sala comedor) al que se suman el baño, cocina y patio, mientras que en el nivel superior se encuentran tres dormitorios y baño.

Las unidades de tres niveles al igual que en la planta inferior, presenta un primer piso de ambientes sociales, un segundo nivel de dormitorios y un tercero definido por un dormitorio y una área abierta, la cual puede ser empleada como lavandería o como un dormitorio más.

De igual modo, el tratamiento de elevaciones hacia el interior del conjunto, propone los parámetros a seguir en las otras manzanas. Hacia el frente más extenso se propone un sistema de puertas, mamparas y vanos en un primer nivel, los cuales ocupan gran parte del módulo; en el segundo nivel un ritmo de vanos menos extensos, mientras que el tercer nivel los vanos son de menor dimensión, en la medida que se trata de la parte posterior de los locales comerciales.

El frente hacia el malecón del río (el más angosto) plantea una serie de vanos de distinta jerarquía. En este frente destacan no sólo los tratamientos de carpintería de puertas de ingreso y lavanderías, sino también los volúmenes derivados de este uso. El juego volumétrico sugerido, describe una relación de pertenencia con el lugar, y con las características formales de la arquitectura tradicional.

El conjunto desarrolla dos bloques denominadas típicos, debido a las características de las unidades que las conforman, es decir, unidades tipo dúplex y otras tipo triplex. Sin embargo, cada una de los bloques presenta un número diferente de unidades. El bloque

B presenta 12 viviendas en los dos primeros niveles y 12 en los superiores, haciendo un total de 24 unidades, mientras que el bloque C se organiza con 8 viviendas en la parte baja y 8 en la parte alta, con un total de 16 unidades.

Espacialmente, un ambiente de uso múltiple, servicios higiénicos y un kitchenet describen el patrón común de las unidades. En este caso, las unidades se benefician del espacio central de servicio, a modo de patio anexo al kitchenet, lo cual facilita la iluminación y ventilación de la unidad de vivienda.

La organización y disposición de los bloques típicos generan un espacio abierto a modo de pasaje. El mismo que facilita la integración entre el espacio central ubicado al interior del conjunto, y la alameda hacia la muralla. Su orden y perspectiva se anima con la disposición de vanos, jardineras, aleros y otros elementos que conforman las elevaciones. Las elevaciones laterales por su lado, conservan las características del bloque A, tanto en composición de vanos como en volumetría.

Con referencia a los bloques D y E; la disposición y forma de éstos siguen los perfiles dejados por las edificaciones vecinas. Su desarrollo es lineal, en una sola crujía, el trazo irregular de algunos de los límites posteriores, obedece a los linderos de los edificios vecinos, la mayor parte monumentos históricos. Sin embargo, esta irregularidad se resuelve en las áreas de servicio, las cuales varían de dimensión según el caso.

El bloque D, presenta dos frentes debido a su forma, un volumen longitudinal que gira para ser parte del frente de ingreso al conjunto por el jirón Ancash. En este caso, las elevaciones presentan un volumen bajo ubicado en esquina en el cual se ubica el Local Comunal, el mismo que permite un patio abierto en el nivel superior. La longitudinal elevación, semejante al del bloque B, esta conformada por balcones en voladizo en el nivel superior; éstos a su vez se encuentran alineados con los vanos del segundo y primer nivel, conformando ejes virtuales, que se suceden a lo largo de la elevación, equilibrándola respecto a la horizontalidad del volumen.

Del mismo modo, el bloque E, plantea una secuencia de elevaciones y planos, que se van sucediendo en diferentes zonas y sectores: hacia el ingreso por el jirón Ancash, a la plazoleta central y a la alameda central. En cada caso, la integración de un plano con otro se da a partir de alineamientos de vanos, desplomes y otros detalles de menor escala, que sumados a la volumetría total del bloque, configuran un volumen homogéneo,

continuo y unitario. Este bloque presenta unidades de vivienda tres niveles; las cuales complementan la escala de la calle central, su distribución se adecua a la propuesta típica de los bloques B y C.

El sistema estructural del conjunto es la albañilería confinada; el cual por sus características, define no sólo las proporciones y volumetría de cada una de los bloques, sino también las del espacio interior. Una planta libre, de usos múltiples, es factible a partir del sistema planteado; del mismo modo que el tratamiento de las superficies de fachada; en este último caso, la disposición de los vanos siguen ritmos y dimensiones en función del espacio interior al cual sirven y no en base a las estructuras que lo conforman, como es el caso de los sistemas estructurales no convencionales.

L. Programa de Revalorización socio-económica de las familias

Como se ha mencionado anteriormente, la finalidad del programa de renovación urbana no sólo lo constituyó la dotación de una vivienda nueva sino la mejora de la calidad de vida de la población en todos sus aspectos. Por ello, como parte de una estrategia integral, se implementó en Diciembre del 2004, un programa de asistencia social integral para las familias beneficiarias, ya que por tratarse de grupos vulnerables afrontaban serios problemas de índole social entre los que se pueden mencionar: violencia familiar, delincuencia, drogadicción, alcoholismo, desempleo, problemas de salud, etc.

Este programa tuvo dentro de su visión, misión y objetivos particulares los siguientes:

- **Visión**

Contribuir a mejorar la calidad de vida de las familias beneficiarias del Programa Municipal de Renovación Urbana de la Mz. 05076, a través de la promoción de la capacitación laboral, la generación de empleo y la atención social de los grupos familiares mediante programas integrales de desarrollo bio-psico social, educativo y cultural.

- **Misión**

- Brindar servicios de promoción de la educación, de capacitación laboral y socio cultural con el fin de mejorar la calidad de vida de las familias beneficiarias.

- Promoción y generación de empleo de los grupos familiares asegurando su inserción en el mercado laboral formal.
- Brindar servicios de asistencia social, legal, psicológicos, de salud, entre otros dirigidos a la atención prioritaria de los grupos familiares, sobre todo la población de alto riesgo (niños, adulto mayor).

▪ **Objetivo General**

Contribuir a la revalorización socio económica de las familias beneficiarias del programa de renovación urbana a través de la potencialización de sus habilidades personales, fomentando la capacitación técnica, la inserción en el mercado laboral y la atención psico-social de los grupos familiares con la finalidad de mejorar su calidad de vida.

▪ **Objetivos Específicos**

- Fomentar la participación social de la población beneficiaria a lo largo de todo el proceso de renovación urbana con la finalidad de lograr su identificación con las acciones desarrolladas.
- Incentivar la capacitación laboral y la generación de empleo con el propósito de mejorar los ingresos del grupo familiar y su desarrollo personal.
- Promover el desarrollo de mejores hábitos de vida, costumbres, convivencia tendientes a mejorar la calidad de vida a través de programas socio-culturales y educativos
- Contribuir al desarrollo personal y psico-social con el propósito de mejorar las relaciones interpersonales y de grupo.

Como parte del programa de revalorización socio-económica desarrollado entre el 2004 al 2008, se desarrollaron con la población beneficiaria actividades de capacitación laboral en: construcción civil; restauración en carpintería, forja, yesería; jardinería y mantenimiento de áreas verdes; labores de seguridad y vigilancia de inmuebles; así como el desarrollo de talleres productivos de manualidades, artesanía y repostería, etc. que

posibilitó la inserción de las familias en el mercado laboral y formar parte de la población económicamente activa.

La Municipalidad de Lima como parte del programa, ha venido brindando desde el 2004, incluso hasta la fecha, puestos de trabajo a la población que les ha permitido afrontar los costos de sus nuevas viviendas y la mejora de sus ingresos.

Además se brindó del 2004 al 2008, servicios de atención psicológica personalizada y talleres psicológicos grupales, desarrollo de actividades educativas, recreativas y de promoción socio-cultural que conllevaran a mejorar hábitos, costumbres, estilos de vida, convivencia y otros, todo esto dirigido al mejoramiento de la calidad de vida, entendida ésta como la satisfacción de necesidades de forma integral que conlleva al bienestar de la persona y facilita el desarrollo y crecimiento de ella.

▪ **Estrategias y logros en la Participación social y productiva**

- Se involucró a los residentes de la Mz. 05076 (constituido por grupos sociales vulnerables) en el proceso de renovación urbana de su hábitat, logrando su participación en todas las etapas del proceso, desde el planeamiento inicial del mismo, la toma de decisiones, la fase de ejecución y posterior reinsersión en su entorno renovado.
- Respeto a las organizaciones sociales de base (dirigentes) de cada predio conformante de la Mz. 05076; y conformación de un Comité de Gestión integrado por los representantes de cada predio, como grupo que lideró la representatividad de todo el grupo social beneficiario del programa y participó activamente en la implementación de cada una de las acciones a llevar a cabo como parte de la gestión del programa de renovación urbana.
- Se conservó el carácter residencial de la manzana rehabilitada, garantizando la permanencia de la población residente, evitando la expulsión de las familias y la exclusión social.
- Capacitación laboral de la población beneficiaria (hombres, mujeres, jóvenes, adultos mayores) en áreas de: construcción civil; restauración: carpintería, forja, yesería; jardinería y mantenimiento de áreas verdes; seguridad y vigilancia, talleres

productivos de manualidades, artesanía, repostería, etc., por parte de personal especializado contratado por EMILIMA S.A.

- Capacitación de un grupo de jóvenes de la población beneficiaria en la Escuela Taller de Lima en técnicas especializadas de restauración, a través de becas de estudios proporcionadas por EMILIMA S.A. en convenio con la Agencia Española de Cooperación Internacional - AECI .
- La dotación de puestos de trabajo a jóvenes a través de la Escuela Taller de Lima en obras de restauración en inmuebles con valor patrimonial del CHL y de la Mz. 05076.
- Generación de empleo formal para el 80% de los grupos familiares beneficiarios, en puestos de trabajo brindados por la Municipalidad Metropolitana de Lima y EMILIMA S.A., en los rubros sobre los cuales se brindó capacitación, permitiendo no sólo el incremento de los ingresos familiares sino la identificación del poblador con el proceso de renovación al participar en la restauración de las áreas monumentales de la Mz. 05076 y la construcción de sus propias viviendas.
- Desarrollo de programas de inclusión social de la mujer y los jóvenes en diferentes actividades productivas, asumiendo un rol protagónico en el proceso de renovación urbana y la construcción de las nuevas viviendas.
- Incorporación de la población “Adulto mayor” en talleres productivos y dotación de empleo en actividades para su edad, logrando mejorar su calidad de vida y elevando en muchos casos su autoestima al sentirse útiles y apoyar a su familia.
- Incorporación de la población infantil en talleres productivos que ha permitido la potencialización y desarrollo de capacidades y habilidades manuales.
- Atención y tratamiento especial a personas con problemas de violencia familiar, delincuencia, drogadicción, etc. a través de talleres y terapias conducidos por personal especializado.
- Desarrollo de actividades socio culturales y recreativas, dirigidas a fomentar la integración familiar y la solidaridad entre los miembros de los grupos beneficiarios.

- Implementación de programas de soporte y orientación psico-social con las familias beneficiarias, con el fin de mejorar las relaciones interpersonales y cuyos resultados han permitido una mejor adaptación y aceptación al medio.
- Desarrollo de actividades de promoción de la educación y valores que han permitido mejorar hábitos de vida, convivencia, respeto por la persona, entre otros.
- Implementación de actividades de promoción al cuidado del medioambiente: reciclaje, talleres de hábitos de higiene, salubridad, etc. que posibilitó educar a la población en este tema.
- Implementación de trabajos de grupo a nivel de las familias, que permitió superar el índice de deserción escolar en porcentaje elevado (85%).
- Generación de plusvalía urbana a través de las intervenciones realizadas y que ha sido trasladada a favor de las familias beneficiarias, convertidos ahora en nuevos propietarios de las viviendas construidas, cuyo valor a la fecha se ha triplicado.
- Apoyo financiero del sector público a la población beneficiaria para la adquisición de la vivienda a través de 2 canales. El primero, mediante el programa de vivienda “Techo Propio – Adquisición vivienda nueva” que impulsa el estado, con el otorgamiento del subsidio del Bono Familiar Habitacional y el segundo; a través de los créditos hipotecarios otorgados por la Caja Metropolitana de Lima (organismo financiero de la Municipalidad Metropolitana de Lima); lo que ha permitido la recuperación de la inversión realizada por EMILIMA S.A. a través del FOMUR.

M. Financiamiento

El monto total de la inversión del programa de Renovación Urbana de la Mz. 05076 alcanzó a : \$ US 4'500,000 de dólares americanos

El Fondo Metropolitano de Renovación y Desarrollo Urbano – FOMUR se constituyó en el principal instrumento financiero del Programa de Renovación Urbana, habiéndose financiado desde el 2003 la ejecución de proyectos de restauración, puesta en valor de áreas arqueológicas y monumentales así como acciones de demolición y obra nueva del Conjunto Habitacional la Muralla en la Manzana 05076.

El FOMUR financió el 100% de la construcción del Conjunto Habitacional La Muralla, asegurando la conclusión de las obras urbanísticas y arquitectónicas. Como una de las estrategias en el aspecto técnico se consideró la conclusión del conjunto y de las viviendas hacia el exterior, entregándose las viviendas hacia el interior en casco terminado, con la finalidad que la propia población beneficiaria culmine los acabados. Esto último, con la finalidad que el costo de la vivienda ingresara dentro de un valor máximo de S/. 33,500 nuevos soles (\$US 10,000.00 dólares americanos), que en ese momento era condicionante del programa Techo Propio en la modalidad de Adquisición de vivienda nueva.

Lo que se buscó fue lograr la consolidación final del conjunto hacia el exterior con la finalidad de evitar deformaciones o alteraciones, tomando en cuenta la importante ubicación del proyecto en el Centro Histórico de Lima, dejando en potestad de los nuevos propietarios la culminación de los acabados de sus viviendas al interior.

El financiamiento para la construcción de las viviendas tuvo la estructura siguiente:

CONCEPTO	Ahorro (a)	Financiamiento FOMUR (b)	Costo Total
Costo unitario vivienda S/.	S/. 3,350.00	S/. 30,150.00	S/. 33,500.00
Costo por 70 viviendas S/.	S/. 234,500.00	S/. 2'110,500.00	S/. 2'345,000.00

(a) Ahorro de los grupos familiares por S/ 234,500.00

(b) Financiamiento del Fondo Municipal de Renovación Urbana S/. 2'110,500.00

De la adquisición de la vivienda.

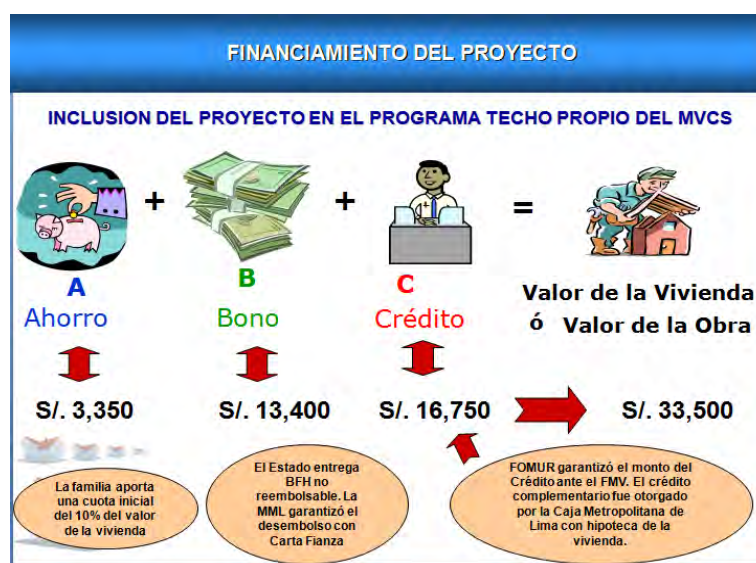
El FOMUR constituye un fondo revolvente destinado a proyectos de renovación y desarrollo urbano; en este sentido, como parte de las estrategias financieras se contempló la recuperación de los recursos invertidos.

Luego de que los beneficiarios aportaran su cuota inicial y una vez finalizada la construcción y la entrega de las viviendas, el FOMUR recibió 2 transferencias: por un lado, el subsidio proveniente del estado a través del Bono Familiar Habitacional de Techo Propio, del cual fueron beneficiarias las familias a través del Fondo Mivivienda S.A. y en segundo lugar, los recursos provenientes del crédito hipotecario de la Caja Metropolitana de Lima. El objetivo fue que el fondo recuperara recursos para ser invertidos nuevamente en programas de renovación y desarrollo urbano.

La participación complementaria del Fondo Mivivienda a través del Programa Techo Propio del Gobierno Central, constituyó un mecanismo para la recuperación de recursos del FOMUR. EMILIMA S.A. promovió y coordinó la postulación de las familias participantes a la 7ma. Convocatoria del Programa Techo Propio en la Modalidad de Adquisición Vivienda Nueva (Postulación Colectiva), habiéndose obtenido la calificación del 100% de las familias beneficiarias a la elegibilidad y obtención del Bono Familiar Habitacional (BFH), habiendo sido garantizadas por el FOMUR.

La Caja Metropolitana de Lima se constituyó en el ente financiero encargado de otorgar los créditos hipotecarios por la diferencia del costo de la vivienda.

Estructura de adquisición de la vivienda:



CONCEPTO	Ahorro (a)	BFH - Subsidio Estado (Techo Propio) (b)	Crédito Caja Metropolitana de Lima (c)	Total
Costo unitario vivienda	S/. 3,350.00	S/. 13,400.00	S/. 16,750.00	S/. 33,500.00

- (a) Ahorro del grupo familiar
- (b) Subsidio del Estado a través del BFH – Techo Propio que retornó al FOMUR
- (c) Crédito hipotecario de la Caja Metropolitana de Lima que retornó al FOMUR

Este esquema de financiamiento fue aplicado a todas las viviendas del Conjunto habitacional, con la finalidad de que puedan ser enmarcadas dentro del Programa Techo Propio – Modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva. Sin embargo, las viviendas triplex, por poseer mayor área, así como algunas ubicaciones de duplex y triplex en esquina fueron consideradas con un mayor valor (S/. 3,500.00 nuevos soles adicionales), que fue aceptado y asumido por los beneficiarios, quienes eligieron libremente dichas viviendas y cancelado esta diferencia directamente a Emilima S.A., como un adicional fuera del valor de vivienda ante el Programa Techo Propio y del crédito hipotecario brindado por la Caja Metropolitana de Lima.

N. Rol del fondo rotatorio – FOMUR en el Programa Municipal de Renovación Urbana

Por Ordenanza N° 237 del 14.10.1999 se creó el Fondo Metropolitano de Renovación y Desarrollo Urbano – FOMUR como fondo **“destinado a financiar proyectos de construcción, rehabilitación, remodelación, restauración, recuperación y reconstrucción inmobiliaria y equipamiento, con fines de renovación y desarrollo urbano en la provincia de Lima”** y cuya administración está a cargo del Directorio de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A. - EMILIMA S.A.

Como se ha mencionado líneas arriba, El Fondo Metropolitano de Renovación y Desarrollo Urbano – FOMUR se constituyó en el principal instrumento financiero del Programa de Renovación Urbana, cumpliendo la finalidad para la que fue creada según lo establece el Artículo Tercero de la citada ordenanza que es **“actuar como instrumento financiero para la renovación y desarrollo urbano de Lima Metropolitana, priorizando el área que corresponde al Centro Histórico y el Cercado”**.

Respecto del cumplimiento de los lineamientos del FOMUR, descritos en la Ord. 237, el Programa municipal de renovación urbana de la Mz. 05076 aportó en:

- Institucionalizar la responsabilidad municipal de promover, orientar, aprobar y controlar los procesos y acciones de renovación y desarrollo urbano.

El Programa de renovación urbana de la Mz. 05076 fue gestado e impulsado por la Municipalidad Metropolitana de Lima, siendo la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima – EMILIMA S.A. la Unidad promotora y ejecutora del programa; como tal fue la responsable, por encargo directo de la Municipalidad, de controlar y dirigir todas y cada una de las acciones que el programa involucró.

De esta forma, la Municipalidad, en su calidad de gobierno local, asumió institucionalmente la responsabilidad y liderazgo de afrontar la resolución de la problemática urbana de este sector del centro histórico, encaminando un programa que atendiera el problema de la vivienda, con fines de destugurización.

- Promover el uso normativo de diferentes modalidades de intervención en las áreas deterioradas de la ciudad, como construcción, remodelación, restauración, rehabilitación, recuperación y reconstrucción, definiendo mecanismos legales, incentivos y formas de financiamiento para su ejecución.

El Programa de renovación urbana de la Mz. 05076, de acuerdo a lo establecido por el Art. 11º del D.S. N° 11-95-MTC, reglamento del D.L. N° 696 - Ley de promoción privada en acciones de renovación urbana, aplicó dentro del área de acción (por la complejidad de su problemática), diferentes modalidades de intervención: remodelación, rehabilitación, restauración, erradicación, construcción nueva y recuperación, tanto en las áreas declaradas intangibles como en el área destinada a la construcción del Conjunto habitacional La Muralla. Para ello, se realizó un proceso de saneamiento físico legal de los inmuebles que involucró varias acciones (descritas en el ítem J del presente capítulo), además de un arduo proceso de concertación con cada uno de los ocupantes de los inmuebles para su desocupación y posterior accionar. Cada una de estas intervenciones contó con sus correspondientes expedientes técnicos y su presupuesto de ejecución, cuyo financiamiento fue asumido por el FOMUR, por tratarse de propiedad municipal y estar facultado el fondo para destinar recursos en inmuebles de propiedad de la

Municipalidad Metropolitana de Lima de acuerdo a lo señalado en el Art. Sexto de la Ord. 237.

- Establecer mecanismos de participación y concertación efectiva de la población beneficiaria en los procesos de renovación y desarrollo urbano.

El eje fundamental en el aspecto social del Programa de renovación urbana de la Mz. 05076 ha sido la participación social y la concertación con la población beneficiaria a lo largo de todo el proceso de renovación. Para ello, como se ha descrito anteriormente, se implementaron y pusieron en práctica una serie de estrategias que posibilitaron la inclusión de los grupos familiares involucrados en cada una de las fases del proceso: antes, durante y después de concluidas las acciones físicas de renovación.

La concertación y participación social constituyó el principal mecanismo para asegurar que los recursos del FOMUR destinados a la ejecución de las acciones de renovación urbana iban dirigidos a los residentes y grupos más comprometidos y necesitados del área.

Respecto al cumplimiento de los objetivos del FOMUR para la renovación y desarrollo urbano son según lo señala el Artículo Cuarto de la Ord. 237, se puede concluir que el Programa de renovación urbana de la Mz. 05076 logró:

- Promover y participar en el financiamiento de programas de viviendas económicas, orientadas a la población de escasos recursos.

El FOMUR constituyó el ente financiero principal para la promoción y ejecución del Conjunto Habitacional la Muralla, que concretó la construcción de 70 viviendas de interés social cuyos beneficiarios fueron los grupos familiares de bajos recursos que residían en la Mz. 05076, antes de la intervención, en condiciones de tugurización.

El proyecto fue enmarcado dentro del Programa de vivienda de interés social "Techo propio" impulsado por el Estado a través del MVCS y el Fondo Mivivienda (FMV), constituyéndose el FOMUR en la entidad que garantizó a las familias ante el FMV para el registro del proyecto y la postulación de las familias a la elegibilidad del subsidio del Bono familiar habitacional, el cual fue otorgado a los

grupos familiares de escasos recursos, contribuyendo a subsidiar el 40% del valor de la vivienda.

EMILIMA S.A. como administradora del Fondo Metropolitano de Renovación y Desarrollo Urbano - FOMUR, destinó los recursos del mismo (según lo establece el Art. Sexto de la Ord. 237) a los siguientes usos:

- **Financiar inversiones en proyectos de renovación y desarrollo urbano, de inmuebles de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima**, de propiedad mixta y en cualquier terreno de propiedad municipal.

El Programa de Renovación Urbana de la Mz. 05076 fue desarrollado íntegramente sobre terrenos de propiedad municipal. Al ser uno de los problemas prioritarios del centro histórico de Lima, la tugurización; y siendo objetivo primordial del gobierno local llevar adelante programas que contribuyan a solucionar el problema de la vivienda y su destugurización, es que la MML decide emprender acciones de renovación urbana sobre predios municipales que adolecieran de tal problemática, no sólo como un ejemplo de lo que el gobierno local podía o debía hacer en favor de la renovación urbana del centro histórico, sino como prototipo de intervención que pudiese utilizar los recursos del FOMUR para su financiamiento.

- **Otorgar fianzas a favor de entidades financieras**, para la constitución de fondos de garantía que permitan la ejecución de los proyectos que se realicen, en concordancia con la presente Ordenanza.

Si bien, para llevar a cabo la ejecución del Conjunto Habitacional La Muralla dentro de los alcances del programa Techo Propio, se pensó en algún momento que el FOMUR otorgara fianzas a favor de entidades financieras como garantía para la ejecución, este mecanismo no fue empleado. Sin embargo, lo que sí se aplicó, fue la emisión de cartas de garantía del FOMUR a favor del Fondo Mivivienda como respaldo a los beneficiarios en la fase de postulación a la elegibilidad del subsidio del Bono familiar habitacional, por concepto de disponibilidad del ahorro (10% del valor de la vivienda), que en esa fecha era requisito indispensable para la postulación al BFH, habiendo contribuido de esta

manera el FOMUR al otorgamiento del BFH a los grupos familiares de bajos recursos residentes en la Mz. 05076.

- **Adquirir inmuebles o predios necesarios para el mejor desarrollo de los programas o proyectos a ejecutarse**, conforme a las políticas metropolitanas y a las normas legales vigentes.

Durante el proceso de saneamiento físico legal de los inmuebles conformantes de la Mz. 05076, se llegó a determinar la existencia de un predio inmatriculado colindante al hoy Parque de la Muralla, por lo que se tuvo que realizar el procedimiento legal de inmatriculación e inscripción de primera de dominio ante los Registros Públicos de Lima. Si bien se trató de una adquisición no remunerada de un predio, por el cual el FOMUR no realizó desembolso de recursos para la adquisición, si se asumieron los costos registrales para el reconocimiento del predio como propiedad municipal, habiéndose favorecido con esta adquisición el desarrollo y la ejecución del proyecto del Conjunto Habitacional La Muralla.

Ubicación	Propiedad	Procedimiento de inscripción de titularidad a favor de la MML	Proceso de regularización de áreas y linderos	Subdivisión y Acumulación
Jr. Lampa N° 101	Pedio inmatriculado	Inmatriculación y primera de Dominio	-----	Acumulación del área no intangible con el resto de las áreas de similar condición de la Mz.5076

Según lo establece el Art. Quinto de la Ord. 237, constituyen recursos del FFOMUR los siguientes:

a) Los recursos y aportes efectuados por la Municipalidad Metropolitana de Lima, tales como:

- Los aportes obligatorios que deben efectuar las habilitaciones urbanas con fines industriales y comerciales en la provincia de Lima, en los porcentajes que se establezcan mediante Ordenanza de la Municipalidad Metropolitana de Lima. (En su momento se estableció que el aporte al FOMUR correspondería al 1% de los aportes de las habilitaciones Industriales y 1% de los aportes de las habilitaciones comerciales).

Mediante **Ordenanza N° 836 del 22.09.2005** se da una modificatoria con referencia a los aportes reglamentarios para las habilitaciones urbanas en la provincia de Lima, por lo cual se dispone que sean destinados al FOMUR:

- 1% de los aportes de las habilitaciones Residenciales de Densidad Baja
- 1% de los aportes de las habilitaciones Residenciales de Densidad Media
- 3% de los aportes de las habilitaciones Industriales
- 3% de los aportes de las habilitaciones Comerciales
- 3% de los aportes de las habilitaciones Educativas y de Salud
- 3% de los aportes de las habilitaciones Otros usos.

Cuando se inicia el programa en el año 2003, el FOMUR tenía reducidos fondos para afrontar el financiamiento de los proyectos, debido a que durante años EMILIMA S.A. había descuidado la recaudación de dinero y terrenos provenientes de los aportes obligatorios del 1% de las habilitaciones urbanas con fines comerciales e industriales. EMILIMA S.A. a partir del 2004 llevó a cabo una campaña agresiva de recaudación de fondos para el FOMUR, a través de la cobranza de adeudos por aportes de habilitaciones urbanas no pagos, recaudación que mejoró significativamente con la promulgación de la Ord. 836.

- El total del valor de venta o de los instrumentos financieros generados por los inmuebles que aporte la Municipalidad Metropolitana de Lima a la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A. - EMILIMA S.A.

Complementariamente a la recaudación de aportes, la MML por Acuerdo de Concejo aprobó la transferencia de inmuebles municipales como aporte del capital para el FOMUR, autorizando su venta por subasta pública y que los fondos recaudados fueran destinados a los programas de renovación urbana.

Del cuadro anexo, Recaudación de aporte de habilitación urbana – FOMUR, periodo 2002 – 2011, se puede apreciar los ingresos año por año que ha tenido el FOMUR por concepto de aportes de las habilitaciones urbanas, además de los fondos provenientes de las subastas públicas de inmuebles de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima que fueron transferidos al FOMUR como aporte de capital por la Municipalidad para fines de proyectos de renovación urbana.

**RECAUDACION APORTE DE HABILITACION URBANA - FOMUR
PERIODO 2002 AL 2011**

MES	RECAUDACION DE APORTE DE HABILITACIONES URBANAS EN NUEVOS SOLES											
	AÑO 2002	AÑO 2003	AÑO 2004	AÑO 2005	AÑO 2006	AÑO 2007	AÑO 2008	AÑO 2009	AÑO 2010	AÑO 2011		
ENERO				34,654.90	27,908.67	16,732.06	17,867.70	100,609.62	288,439.98	906,186.84		
FEBRERO				37,940.72	37,362.28	24,317.35	9,871.75	184,042.33	79,874.21	362,146.25		
MARZO				79,133.01	69,334.92	71,392.98	260,968.66	455,749.99	72,592.20	797,666.96		
ABRIL				244,624.70	31,520.95	7,613.73	176,271.92	446,639.84	60,793.55	366,024.09		
MAYO				90,925.28	102,802.32	5,866.16	432,186.74	54,360.72	61,806.24	546,842.59		
JUNIO				8,428.41	11,091.01	201,555.70	155,351.82	204,446.68	696,983.76	491,312.10		
JULIO				154,596.05	13,018.74	50,588.18	54,230.93	113,343.26	179,573.45	351,835.43		
AGOSTO				390,427.03	14,590.30	110,129.26	256,313.55	185,037.12	1,204,189.22	191,911.40		
SETIEMBRE				0.00	437,814.66	42,227.88	491,748.22	1,393,211.66	539,497.92	1,267,718.41		
OCTUBRE				36,765.44	31,704.65	93,464.86	29,361.02	148,387.10	178,169.82	1,054,788.50		
NOVIEMBRE				0.00	39,927.00	29,242.15	3,100.88	125,391.96	77,881.11	420,411.17		
DICIEMBRE				182,748.41	150,681.45	6,240.14	7,539.44	110,164.73	48,132.87	177,420.00		
RECAUDACION DIRECTA	348,158.25	309,352.64	1,701,061.00	1,260,243.95	967,756.95	661,558.20	1,906,679.00	3,065,635.02	3,487,934.33	6,934,263.74		
SUBASTA PUBLICA	0.00	0.00	0.00	0.00	1,445,133.98	0.00	0.00	458,620.25	2,036,655.37	0.00		
TOTAL \$/.	348,158.25	309,352.64	1,701,061.00	1,260,243.95	2,412,890.93	661,558.20	1,906,679.00	3,524,255.27	5,524,589.70	6,934,263.74		

Informacion FOMUR, Enero 2012.
RECAUDACION APORTE FOMUR 2002-2011.

Fuente: EMILIMA S.A.

- Otros ingresos que la Municipalidad Metropolitana de Lima pueda transferirle.
 - Los ingresos generados por la venta de predios mejorados y vendidos a los actuales inquilinos.
 - Los ingresos por plusvalía generados por mejoras urbanas, implementadas por el Programa de Renovación y Desarrollo urbano.

Para poder iniciar en el año 2003 los trabajos de restauración de los inmuebles de la Mz. 05076, que formaban parte del programa de renovación urbana, se tuvo que aprobar en la MML una transferencia de recursos provenientes del presupuesto municipal que ayudara a ejecutar los trabajos asumidos, con el consecuente respaldo de la plusvalía que se generaría en los inmuebles restaurados de propiedad municipal y que permitirían incrementar los activos del gobierno local.

La posterior construcción del Conjunto Habitacional La Muralla permitió la transferencia de las viviendas ejecutadas a favor de los grupos familiares de bajos recursos que habían habitado la manzana en condiciones de inquilinato, posibilitando la recuperación de los recursos invertidos por el FOMUR a través de la transferencia de: i) los ahorros (cuotas iniciales ascendentes al 10% del valor de la vivienda) de los adquirentes, ii) el Bono familiar habitacional de Techo propio otorgado por el FMV (40% del valor de la vivienda) y iii) el crédito hipotecario otorgado por la Caja Metropolitana de Lima (50% del valor de la vivienda).

La mejora realizada en el sector por el programa de renovación urbana a través de los proyectos de restauración y obra nueva del Conjunto habitacional La Muralla, permitieron la generación de plusvalía urbana a favor no sólo de las nuevas viviendas sino de las edificaciones, áreas comunes del conjunto e inmuebles patrimoniales (que permanecieron como propiedad municipal), pudiendo la MML capitalizar esta plusvalía a su favor.

En la actualidad la MML alquila algunos de los comercios y edificaciones que forman parte del conjunto habitacional generando rentabilidad. Los inmuebles patrimoniales han sido destinados la mayoría de ellos a sedes de dependencias municipales, habiendo capitalizado la plusvalía sobre el propio valor de las propiedades municipales. En el caso concreto de la Casa de las Trece Puertas, su venta a la Caja

Metropolitana de Lima, quien la viene utilizando como sede institucional, ha permitido a la MML una rentabilización del inmueble por la plusvalía generada por su restauración y puesta en valor.

La experiencia del Programa de renovación urbana de la Mz. 05076, representa una clara muestra de la forma en que los recursos del FOMUR pueden ser utilizados en programas de recuperación y renovación urbana. Si bien, existe la idea que el FOMUR invirtió recursos a fondo perdido en este programa, y que los proyectos ejecutados resultaron más costosos que los montos de recuperación económica, la realidad según se ha descrito es otra; porque el FOMUR ha podido recuperar los fondos invertidos a través de los diferentes canales mencionados: ingreso monetario de los ahorros(cuotas iniciales), subsidios, crédito hipotecarios, plusvalías generadas.

Se debe tener presente que cuando se habla de plusvalía o rentabilidad generada producto de una intervención de esta naturaleza, no puede estar referida sólo a una recuperación de tipo económico medible cuantitativamente. En intervenciones como ésta hay que referirnos también y sobre todo a las plusvalías o rentabilidades urbanísticas-arquitectónicas, sociales, ambientales, patrimoniales-culturales, que son fundamentalmente medibles de manera cualitativa, pero que constituyen sin lugar a dudas indicadores de la mejora de la calidad de vida en el espacio regenerado, objetivo prioritario de la renovación urbana.

O. Rentabilidad del programa

El concepto de rentabilidad ha ido cambiando con el tiempo y ha sido usado de distintas formas, siendo éste uno de los indicadores más relevantes para medir el éxito de un sector, subsector o incluso un negocio o proyecto.

Por décadas, la rentabilidad de un proyecto ha sido asociada únicamente a una rentabilidad económica, es decir la recuperación monetaria de una inversión sobre determinado proyecto, pero actualmente no puede hablarse de que un proyecto es exitoso sólo porque es rentable económicamente, porque hay otros factores que van más allá del tema meramente económico-financiero.

“Cuando hablamos de **la rentabilidad de un proyecto**, pensamos inmediatamente en el beneficio económico a obtener. Pero la rentabilidad es un concepto muy amplio que, en función del tipo de proyecto, puede incluir aspectos más cualitativos o intangibles, como pueden ser el conocimiento adquirido, las mejoras operativas conseguidas o incluso la “rentabilidad social”, derivada de aquellos beneficios que un proyecto puede reportar al entorno en el que se desarrolla, lo cual es especialmente relevante (...)”¹⁹⁸

Para decir que un proyecto es rentable no sólo basta con obtener indicadores de tipo cuantitativo que ayude a reflejar las ganancias monetarias sino también de indicadores cualitativos que muestren los beneficios del mismo en otros aspectos igualmente importantes y que no necesariamente pueden ser medidos por indicadores numéricos.

“Todo proyecto de inversión genera efectos o impactos de naturaleza diversa, directos, indirectos, externos e intangibles. Estos últimos rebasan con mucho las posibilidades de su medición monetaria y sin embargo no considerarlos resulta pernicioso por lo que representan en los estados de ánimo y definitiva satisfacción de la población beneficiaria o perjudicada.

En la valoración económica pueden existir elementos perceptibles por una comunidad como perjuicio o beneficio, pero que al momento de su ponderación en unidades monetarias, sea imposible o altamente difícil materializarlo. En la economía contemporánea se hacen intentos, por llegar a aproximarse a métodos de medición que aborden los elementos cualitativos, pero siempre supeditados a una apreciación subjetiva de la realidad.

No contemplar lo subjetivo o intangible presente en determinados impactos de una inversión puede alejar de la práctica la mejor recomendación para decidir, por lo que es conveniente intentar alguna metódica que inserte lo cualitativo en lo cuantitativo”.¹⁹⁹

Es así que para evaluar la rentabilidad del Programa Municipal de Renovación Urbana de la Mz. 05076 – Conjunto Habitacional La Muralla, no se puede hablar únicamente de una rentabilidad económica que pueda ser medida en indicadores cuantitativos sino sobre todo de la rentabilidad cualitativa en los aspectos social, urbano-arquitectónico, ambiental y patrimonial-cultural.

¹⁹⁸ <http://blog.doolphy.com/es/2011/04/20/como-medir-la-rentabilidad-de-un-proyecto/>. Cómo medir la rentabilidad de un proyecto. Publicado el 20 abril, 2011 por Miguel Fernández Calero

¹⁹⁹ <http://www.monografias.com/trabajos16/proyecto-inversion/proyecto-inversion.shtml>

o.1. Rentabilidad económica

Como bien se ha señalado, la rentabilidad económica está directamente relacionada al beneficio económico de un negocio o proyecto.

“(…) cuando se habla de la rentabilidad del capital invertido, se trata de la relación entre los beneficios obtenidos, y las inversiones realizadas para obtenerlos.”²⁰⁰

“Se denomina rentabilidad económica a la medida del rendimiento que en un determinado periodo de tiempo producen los capitales utilizados en el mismo. Esto supone la comparación entre la renta generada y los medios utilizados para obtenerla con el fin de permitir la elección entre alternativas o juzgar la eficiencia de las acciones realizadas.”²⁰¹

En el caso del Programa Municipal de Renovación Urbana de la Mz. 05076 – Conjunto Habitacional La Muralla, para medir su rentabilidad económica, debemos diferenciar los 2 grandes proyectos que éste consideró. Por un lado, la Restauración de las áreas monumentales y por el otro, la construcción del Conjunto Habitacional La Muralla.

Es necesario tener presente que la rentabilidad económica de este programa no sólo debe medirse por las utilidades generadas con respecto a la inversión realizada. Como se ha explicado anteriormente, el FOMUR financió la ejecución de este programa; al ser éste un fondo rotatorio dirigido a la ejecución de proyectos de renovación y desarrollo urbano; por lo que se buscó fundamentalmente la recuperación de los fondos invertidos así como la generación de plusvalías que finalmente revirtieran no sólo sobre la propiedad municipal sino sobre todo en el entorno urbano y social.

En lo que corresponde a la restauración de las áreas monumentales, cada uno de los inmuebles declarados como de Valor Monumental o Monumentos Históricos contó con un expediente técnico de restauración y un presupuesto dirigido a la ejecución de obras para la puesta en valor de las estructuras existentes con fines de su conservación.

²⁰⁰ <http://www.iniciativasempresariales.com/Adistancia/Rentabilidad.pdf>

²⁰¹ <http://www.buenastareas.com/ensayos/Rentabilidad-y-Factibilidad/150827.html>

Una vez ejecutadas las obras de restauración, el principal indicador de rentabilidad que se tiene es que el valor por m² de estos inmuebles antes de su intervención era de \$US 50.00 dolares americanos por m², mientras que después de la restauración el valor se incrementó a \$ US 1,000.00 por m². De acuerdo a esto se aprecia que el m² de inmueble se incrementó en 20 veces su valor después de restaurado, lo que pudo ser capitalizado por la Municipalidad Metropolitana de Lima en su condición de propietaria de los inmuebles; incrementándose significativamente el valor de sus activos fijos municipales.

Esta capitalización ha sido aprovechada por la Municipalidad y el FOMUR, quien ha alquilado algunos de estos espacios, otros los está utilizando para el funcionamiento de algunas dependencias municipales y otras (como el caso específico de la Casa de las Trece Puertas) ha sido vendida a la Caja Metropolitana de Lima, donde actualmente funciona su sede institucional.

En el caso del Conjunto Habitacional La Muralla, las viviendas fueron vendidas a los beneficiarios del programa en S/. 33,500 Nuevos soles (\$US 10,000.00 al tipo de cambio del 2008). A los beneficiarios únicamente se les trasladó en propiedad la vivienda y la alícuota correspondiente al terreno que ocupan los bloques de vivienda; las áreas comunes que incluyen: circulaciones, pasadizos, puentes, jardines, áreas verdes, los locales comerciales, el local comunal, locales de oficina, incluyendo 1 vivienda que no fue vendida, han quedado como propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, siendo la Municipalidad co-propietaria conjuntamente con los residentes de las viviendas del conjunto habitacional, por tanto, la Municipalidad ha capitalizado también con la plusvalía ganada por su propiedad con la inversión realizada, incrementando su activo fijo municipal de manera importante.

o.2. Rentabilidad social

Como se ha indicado, en programas como éste, en que el objetivo no ha sido únicamente del tipo físico sino sobre todo social, ambiental, cultural; etc., no puede revisarse sólo su rentabilidad económica sino fundamentalmente el impacto que el programa ha producido en su entorno social. La rentabilidad social puede ser definida como:

"La evaluación cuantitativa de los resultados sociales, cualitativos, de una inversión pública, privada o mixta en un proyecto definido y en un grupo objetivo específico.

Es una evaluación cuantitativa, ya que debe permitir generar comparaciones que generan a su vez indicadores "fiscales"; de resultados sociales, ya que lo que importa es el desarrollo social; cualitativos, porque a la sociedad y sus necesidades se les debe considerar como "cualidades" y no como "cantidades". ²⁰²

La rentabilidad social de este programa radica en varios puntos:

- El importante apoyo del programa a grupos desfavorecidos, que habitaban la zona en condiciones precarias de tugurización.
- La eficiencia en el manejo de los recursos humanos, traducida en la incorporación de la participación de la población beneficiaria en favor de la recuperación de su hábitat y entorno urbano inmediato.
- El importante beneficio generado en la población local, la cual no sólo se ha visto favorecida por la renovación de sus viviendas sino fundamentalmente por la mejora en su calidad de vida ²⁰³ que se ve reflejada en los siguientes indicadores positivos:
 - El deshacinamiento del área
 - El acceso de la población a la propiedad de la vivienda (que conforma el patrimonio básico del ser humano).
 - La mejor de los niveles de seguridad en el sector.
 - El acceso directo de la población a servicios básicos de manera independiente
 - El acceso cercano a servicios e infraestructura básica complementaria (salud, educación, transporte, etc.)
 - La cercanía a un patrimonio histórico y espacios públicos renovados.
 - El acceso al crédito a la población de bajos recursos.

²⁰² <http://www.eumed.net/libros/2005/hec/42b.htm>

²⁰³ Para Luengo (1998). La calidad de vida urbana está dada por las condiciones óptimas que rigen el comportamiento del espacio habitable en términos de confort asociados a lo ecológico, biológico, económico-productivo, socio-cultural, tipológico, tecnológico y estético en sus dimensiones espaciales.

- La mejora en los niveles de educación a través de los talleres y programas de capacitación brindados.
 - La mejora de los ingresos de la población a través de los empleos generados.
 - Promoción a la igualdad de género, al incorporar a la mujer en actividades de capacitación y empleo que ha favorecido no sólo su independencia económica sino el aumento de valores como: superación, autoestima, etc.
 - El acceso a la recreación, el descanso y las tareas domésticas no sólo en las nuevas viviendas sino en los espacios comunes complementarios.
- La acción de la Municipalidad Metropolitana de Lima como gestor, que demuestra que el gobierno local con actitudes decididas puede llevar a cabo acciones importantes en beneficio del centro histórico de Lima.
- El impacto de la intervención en la forma de vida de la población porque la nueva vivienda ha traído consigo nuevos patrones de vivencia y conducta de grupo e individual, superándose muchos de los problemas sociales existentes antes de la intervención:
- Reducción de los niveles de delincuencia
 - Reducción de los índices de consumo de droga y alcohol
 - Eliminación de la venta de droga en el área
 - Reducción de niveles de violencia intrafamiliar y entre grupos

o.3. Rentabilidad urbana – arquitectónica

La rentabilidad urbano – arquitectónica del Programa Municipal de Renovación Urbana de la Mz. 05076 – Conjunto Habitacional La Muralla va directamente ligada a la generación de plusvalía que se ha producido en el área de intervención y su entorno inmediato como consecuencia de la intervención.

“La plusvalía urbana se produce por el incremento de los valores del suelo por la inversión directa del Estado o por actores privados mediante obras y proyectos de

infraestructura, es un concepto ligado directamente a la inversión, el valor del suelo y mecanismos de redistribución".²⁰⁴

"El concepto de plusvalía urbana tiene que ver con el mayor valor que adquiere el suelo urbano debido a las condiciones generales de acumulación de valor que produce el desarrollo urbano como son la aglomeración, la accesibilidad y la disponibilidad. Este mayor valor de los predios no tiene ninguna relación con el esfuerzo de los propietarios y en consecuencia se clasifica como una renta, como una economía externa, definida esta última por Paul Samuelson como el efecto favorable producido sobre terceros por la actuación de otra persona o empresa."²⁰⁵

En lo que respecta al aspecto urbano, es necesario destacar el importante incremento de valor de suelo que ha sufrido el área después de la intervención del programa. En una tasación realizada por Emilima S.A. en el año 2004 sobre los terrenos en condición de turgurización, se determinó que valor del suelo en esta zona era de \$ US 14.76 por metro cuadrado; valor que después de la intervención se vio incrementado a \$US 1,200.00 dólares el metro cuadrado²⁰⁶, lo que evidencia el importante impacto de las mejoras físicas realizadas en la revalorización de esta área importante del centro histórico.

A esto debe sumarse la importante mejora en la calidad urbanística del sector que el programa ha contribuido a elevar, no sólo con la restauración de los inmuebles patrimoniales que han posibilitado generar en los ejes de Jr. Ancash cdra. 2 y Jr. Lampacra. 1, nuevos atractivos en beneficio del turismo y la calidad del espacio urbano; sino también a través de la construcción del Conjunto habitacional la Muralla que urbanísticamente ha constituido un aporte innovador por cuanto destaca elementos importantes como el aprovechamiento del desnivel del terreno, el uso de conectores como puentes, rampas, uso de pérgolas, espacios de estar, áreas verdes, jardines, etc.; y que representa lo que puede realizarse en el centro en beneficio de la población local, ejemplificando que se puede ejecutar obras con urbanismo y arquitectura de calidad para la gente de bajos recursos y que es destacado por los residentes, gente del sector y el turista.

²⁰⁴ http://www.centralamericalink.com/es/Analisis/Sobre_el_Metro_y_la_plusval%C3%ADa_urbana/

²⁰⁵ <http://www.crc.gov.co/files/ConocimientoAmbiental/POT/puertotejada/Anexo1.pdf>

²⁰⁶ Dato obtenido de Emilima S.A.

En lo que respecta a la parte arquitectónica, el hecho de haber desarrollado un proyecto arquitectónico acorde con su entorno y que destaca las características arquitectónicas resaltantes de los inmuebles del centro histórico de Lima, ha generado un importante atractivo en la zona. El conjunto habitacional resalta por su arquitectura, el uso del espacio, generando que sea apreciado por los transeuntes y turistas que ven en él un elemento de valor complementario del circuito monumental de primer orden del centro histórico.

Si hablamos de indicadores cuantitativos, como se mencionó anteriormente, las viviendas fueron vendidas a los beneficiarios del programa en S/. 33,500 Nuevos soles (\$US 10,000.00 al tipo de cambio del 2008). Hace aproximadamente 2 años (2010), la Caja Metropolitana de Lima realizó una tasación de los inmuebles, habiendo tasado las viviendas duplex en S/. 85,000.00 Nuevos soles (\$US 30,350.00) y las viviendas triplex en S/. 105,000 nuevos soles (\$ US 37,500.00).²⁰⁷

De este dato se desprende que al año 2010 (después de 2 años de entregado el proyecto), las viviendas dúplex habían incrementado en 254% su valor de venta, mientras que las viviendas triplex incrementaron en 313% su valor de transferencia.

Si consideramos que al 2012, la importante dinámica inmobiliaria que viene afrontando nuestro país, sobre todo la ciudad de Lima va en incremento, es previsible que actualmente el valor de dichas edificaciones se haya incrementado aún más. De acuerdo a la tendencia de incremento, se estima que actualmente el precio de las viviendas dúplex deben oscilar en los S/. 200,000 Nuevos soles (\$US 74,000.00) y las viviendas triplex alrededor de los 230,000 Nuevos soles (\$ US 85,000.00)²⁰⁸

Esto nos hace ver que la plusvalía que se ha generado en los últimos 4 años (2008 – 2012) desde la entrega de las viviendas ha sido significativa y es el resultado de la inversión realizada en el área y de factores externos, como el boom inmobiliario que vivimos y que ha posibilitado el incremento significativo de los inmuebles en los últimos años. Es así que esta plusvalía ganada no sólo se ha trasladado a los actuales propietarios de los inmuebles (quienes son los directamente beneficiarios) sino que ha repercutido también sobre su entorno inmediato, ya que al adquirir mayor valor los

²⁰⁷ Dato proporcionado por la Vice-Presidenta de la Junta de Propietarios, Sra. Patricia Santander en una entrevista hecha en Marzo 2012.

²⁰⁸ Estimaciones porcentuales según crecimiento del Mercado inmobiliario en Lima.

inmuebles, el área se revaloriza y genera en la actualidad mayor nivel de atracción inmobiliaria.²⁰⁹

Otro indicador importante en la rentabilidad arquitectónica, es el valor que han adquirido estos inmuebles y que ahora se ve reflejado en el pago de impuestos prediales y arbitrios que van en favor de los ingresos del Municipio de Lima, que ahora puede rentabilizar sobre antiguas áreas decadentes por las que percibía ingresos ínfimos o simplemente no los percibía; y que actualmente representan su valor en los impuestos que pagan los propietarios por ellos; constituyéndose en un importante ingreso para la Municipalidad.

o.4. Rentabilidad ambiental

Por otro lado, es sumamente importante considerar el impacto ambiental²¹⁰ que la ejecución de un proyecto produce, generando rentabilidad en su área de intervención y entorno inmediato.

“Además del aspecto económico y financiero, también existe la llamada rentabilidad social. Esta, como contrapartida de la económica, considera que un Estado o institución gubernamental (pero también en casos empresas privadas) deben rendir más beneficios que pérdidas a la sociedad en la que se encuentran inmersos (...)

En este sentido, se entiende que el único objetivo de un proyecto no es generar dinero, sino también devolver algo a la sociedad, a nivel social, económico y ambiental. La rentabilidad social está vinculada al nuevo concepto de **sustentabilidad o sostenibilidad**, que supone que tanto los individuos como las empresas y los gobiernos deben incluir entre sus fines una idea de desarrollo que no agote las posibilidades de desarrollo de las generaciones futuras”.²¹¹

²⁰⁹ En las entrevistas realizadas a la población local entre Febrero – Marzo del 2012, como parte de la evaluación ex post del Conjunto, se nos manifestó el interés que genera el conjunto en la población externa que continuamente ingresa y consulta sobre viviendas en venta o alquiler y manifiesta su interés por residir en el lugar.

²¹⁰ Se entiende por **impacto ambiental** el efecto que produce una determinada acción sobre el medio ambiente en sus distintos aspectos. http://es.wikipedia.org/wiki/Impacto_ambiental

²¹¹ <http://www.definicionabc.com/economia/rentabilidad.php>

Es indiscutible la rentabilidad en el aspecto ambiental que el Programa Municipal de Renovación Urbana de la Mz. 05076 – Conjunto Habitacional La Muralla ha tenido en el área de intervención, contribuyendo a elevar la calidad medioambiental de esta zona prioritaria del centro histórico de Lima.

Si bien, es difícil cuantificar los indicadores de rentabilidad económica del impacto ambiental, es posible hablar de indicadores cualitativos en los que se ve reflejada esta rentabilidad medioambiental y de sustentabilidad del sector:

- Reducción significativa de los niveles de contaminación
- Alta mejora de la sanidad y salubridad de las viviendas (dotación de servicio de agua y desagüe independiente para cada vivienda)
- Alta mejora en la eliminación de desechos y residuos sólidos
- Alto incremento de áreas verdes y de jardines
- Importante incorporación de áreas de recreación activa y pasiva

La intervención de esta manzana ha repercutido en su entorno inmediato. Hoy en día, al haberse revalorizado la calidad ambiental de esta zona ubicada en el circuito monumental de primer orden del centro histórico, conforma junto con las edificaciones monumentales y espacios urbanos aledaños, como el Parque de la Muralla, un importante atractivo que es necesario sostener en el tiempo.

o.5. Rentabilidad patrimonial - cultural

En una reciente publicación de la UNESCO, *The power of culture for development* (2010) se sostiene que la cultura es -en todas sus dimensiones- un componente fundamental del desarrollo sostenible y, desde el punto de vista funcional, una potente herramienta para el desarrollo económico, la estabilidad social y la protección del medio ambiente, a través del patrimonio tangible e intangible, las industrias creativas y diversas formas de expresiones artísticas.

“La cultura no es sólo un bien intangible que debemos conservar y promocionar; es también un negocio rentable si se sabe gestionar”.²¹²

²¹² <http://revistagestioncultural.wordpress.com/category/la-cultura-tambien-es-negocio/>

“Además de una intención social y educativa, el patrimonio tiene que gestionarse con el fin de su protección para futuras generaciones. Aunque existe un abanico de normas y leyes para su conservación, nuestro patrimonio ha estado hasta hace poco tiempo lejos de ser correctamente protegido y adecuadamente utilizado desde el punto de vista social. Como señala Menéndez (1995:156) "la conservación es un paso previo y necesario por **rentabilizar el patrimonio** como instrumento de dinamización científica, educativa y lúdica dirigido a la comunidad, que es el objetivo capital y final de la gestión del patrimonio". La necesidad de un cambio en las estrategias de intervención hacia el patrimonio, que complemente las tareas de conservación, protección e investigación con el uso público es cada vez más manifiesta. Así, se hace necesaria la búsqueda de mecanismos para que este creciente interés de la sociedad hacia la comprensión del significado de los restos materiales de su pasado sirva a la vez para el disfrute, la educación y el ocio así como la salvaguarda del patrimonio.”²¹³

Como se señala en la cita anterior, la conservación y puesta en valor del patrimonio histórico-cultural de un área es el paso previo y necesario para su rentabilización; y esto es lo que se puso en práctica en el Programa de Renovación Urbana de la Mz. 05076 como una de las estrategias fundamentales para su éxito y sostenibilidad, llevando a cabo las restauraciones de los inmuebles y elementos declarados como Valor Monumental o Monumentos Históricos, permitiendo no sólo su rentabilización económica sino sobre todo la creación de conciencia en la preservación por parte de la población local quienes participaron directamente del proceso de recuperación.

“La preservación y el uso del patrimonio cultural en el desarrollo económico y social deben utilizarse para mejorar la calidad de vida de los pueblos, particularmente la de los grupos menos favorecidos o en mayor riesgo, realizando entre otras actividades la creación de conciencia”.²¹⁴

Es así que tomando en consideración esto último, a través de la ejecución de la restauración de los inmuebles declarados de Valor Monumental y Monumentos Históricos, se logró crear conciencia en la población beneficiaria de bajos recursos, a través primero, de su capacitación en talleres de formación directamente ligados a la

²¹³ http://www.naya.org.ar/turismo/congreso/ponencias/margalida_castells2.htm

²¹⁴ <http://asesoriaculturalyturistica.blogspot.com/2009/06/patrimonio-y-rentabilidad-social.html>

restauración del patrimonio y segundo, con la dotación de empleo en labores de restauración de los inmuebles y elementos patrimoniales: casonas de la Mz. 05076, muralla ribereña y otros.

“El Patrimonio se extiende ahora desde diferentes facetas, no sólo históricas, sino también paisajísticas, industriales, tradicionales y contemporáneas. La actuación sobre el patrimonio crea empleo cualificado, fija la población y es enormemente rentable”.²¹⁵

La restauración y puesta en valor de los inmuebles monumentales conformantes de la Mz. 05076 han generado una rentabilidad medible no sólo económicamente sino que ha generado impactos en los aspectos: político, social, cultural y ambiental.

“El concepto de **Rentabilidad** parte del hecho de que un bien patrimonial surge y permanece a partir de una funcionalidad (sirve para algo). De unos beneficios. Por eso se llama “bien”. Pero esta rentabilidad del patrimonio cultural va mucho más allá de la rentabilidad económica. Es ésta incluso la de menor importancia.

Las rentabilidades: Económica, política, social, ambiental, cultural.

ECONÓMICA: El patrimonio puede generar divisas, turismo, venta. Pueden propiciar otros negocios: ventas de cosas a su alrededor.

POLÍTICA: Pueden generar gobernabilidad, transmisión de idearios. Sentido ciudadano. Gobernabilidad.

SOCIAL: Sentido colectivo. Espíritu municipal, colectivo. Cohesiona, integra.

AMBIENTAL (ECOLÓGICA): Equilibrio ambiental y psicológico. Descanso, desestrés, salud.

CULTURAL: Generan identidad, sentido de pertenencia. Aportan conocimientos. Ligan generaciones, fortalece imaginarios colectivos, incrementa el capital simbólico de la comunidad. Da fuerza espiritual, cohesión nacional. Historia compartida. Goce estético, sentidos urbanos. Conserva técnicas (constructivas, culinarias, etc.)”²¹⁶

²¹⁵ <http://revistagestioncultural.wordpress.com/2011/03/12/la-rentabilidad-del-patrimonio-cultural-supone-50-000-millones-de-euros/>

²¹⁶ CASTRILLON ROLDAN, Jairo Adolfo. Patrimonio Cultural, uso social y sostenibilidad. La herencia que recibimos...la herencia que dejamos. Charla introductoria al 16º Foro de Cultura de Bello. 2006.

Desde el punto de vista económico, como ya se ha mencionado anteriormente, el principal indicador de rentabilidad que se tiene después de culminadas las obras de restauración, es que el valor por m² de estos inmuebles antes de su intervención era de \$US 50.00 dolares americanos por m², mientras que después de la restauración el valor se incrementó a \$ US 1,000.00 por m²; habiéndose incrementado el m² de edificación en 20 veces su valor después de restaurado, lo que ha sido capitalizado por la Municipalidad Metropolitana de Lima como propietaria de los inmuebles; incrementándose significativamente el valor de sus activos fijos municipales.

Desde el punto de vista político, la Municipalidad Metropolitana de Lima en su calidad de gobierno local ha logrado la gestión eficiente de los proyectos de restauración de inmuebles patrimoniales del centro histórico, demostrando que es capaz de llevar adelante iniciativas a favor de la recuperación cultural, creando mecanismos legales y estrategias concertadas con las instituciones y población involucradas.

Desde el punto de vista social, la restauración de los inmuebles generó en la población beneficiaria del programa un sentido colectivo de respeto por el patrimonio y la vez integrador al haber sido involucrados directamente en la ejecución de las obras, a través de talleres de capacitación y empleo, lo cual repercutió no sólo en los inmuebles de la Mz. 05076, sino que varios de los beneficiarios trabajan hasta la actualidad en labores de restauración de inmuebles que se vienen realizando en otros sectores del centro histórico de Lima o de otros distritos como Barranco.

Desde el punto de vista ambiental, la intervención y restauración de estos inmuebles patrimoniales, anteriormente en estado decadente y con serios problemas de contaminación y compromiso ambiental, ha posibilitado la recuperación de su equilibrio ambiental, al haberseles devuelto sus características arquitectónicas iniciales y dotado de mejoras en su infraestructura y servicios, que ha traído consigo mejora en su funcionalidad, operatividad y calidad ambiental, proporcionando ahora al usuario mayores condiciones de salubridad y confort.

Finalmente, desde el punto de vista cultural, las intervenciones con fines de recuperación del patrimonio llevadas a cabo en la Mz. 05076 generaron identidad y sentido de pertenencia en la población local, quienes durante su participación en el

proceso de recuperación demostraron interés en el aprendizaje de técnicas de conservación y colaboraron directamente en las labores de puesta en valor, sintiéndose hasta la actualidad identificados con el tema no sólo porque varios de ellos laboran hasta la actualidad en trabajos de restauración patrimonial sino porque vienen conservando el patrimonio restaurado dentro y fuera del conjunto habitacional.

Asimismo, la intervención de los inmuebles monumentales del Jr. Ancash cdra. 2 y Jr. Lampa cdra. 1 así como la muralla ribereña, ha permitido fortalecer el imaginario colectivo del circuito monumental de primer orden del centro histórico, ya que los usuarios y turistas han incorporado como parte de su recorrido obligatorio de este circuito a estos inmuebles puestos en valor, posibilitando no sólo un goce y admiración estética y arquitectónica sino creando un sentido urbano al sector, repercutiendo de manera importante en favor del turismo, quienes aprecian y valoran en esta zona una parte de nuestra cultura.

“El turismo cultural es muy rentable ya que genera más riqueza que el gasto hecho en conservación por nuestros representantes públicos”.²¹⁷

P. Validación de objetivos de la renovación urbana en el Programa de Renovación Urbana de la Mz. 05076

En el Capítulo III. Marco teórico, dentro de los objetivos de la renovación urbana se describieron los objetivos específicos que todo proyecto o programa dirigido a la regeneración urbanística de un área comprometida debe lograr. Es así que de la validación de estos objetivos en la intervención del Programa de Renovación Urbana de la Mz. 05076, se puede concluir:

▪ Objetivos Urbano-Arquitectónicos

- Propiciar el uso eficiente y sistemático del suelo urbano.

La intervención del Programa de Renovación Urbana de la Mz. 05076 desde su concepción buscó y ha logrado el uso eficiente del suelo urbano de este importante sector de la ciudad. Se respetó el uso prioritario residencial con la consecuente valoración de las edificaciones patrimoniales existentes en la manzana, destinadas

²¹⁷ <http://patrimonioyturismocultural.blogspot.com/2011/05/conservacion-del-patrimonio-historico.html>

actualmente a usos complementarios: institucionales y comerciales que fortalecen la vocación turística del área.

- Optimizar el aprovechamiento del suelo, las edificaciones y los servicios existentes en las áreas a renovar.

Ligado a lo anterior, la intervención ha logrado que el aprovechamiento del suelo, las edificaciones y los servicios logren una adecuada articulación, confluyendo dentro de la manzana los usos y funciones de las edificaciones nuevas con las edificaciones y elementos patrimoniales de manera armónica.

- Crear diseños en términos de espacio, funcionalidad y costos, adecuados al grupo comprometido y al conjunto urbano.

Como se ha mencionado, el programa contempló 2 grandes proyectos. Por un lado, la restauración de las edificaciones patrimoniales, la cual fue realizada conservando las estructuras y características originales de los inmuebles, respetando el entorno urbano y adecuándolos a la funcionalidad actual.

Por el otro, la construcción del Conjunto habitacional La Muralla, cuyo diseño en términos urbanísticos y arquitectónicos genera aportes y destaca elementos de la morfología y características de los espacios urbanos e inmuebles del centro histórico: Además de un adecuado aprovechamiento del desnivel del terreno, el uso de conectores como puentes, rampas, uso de pérgolas, espacios de estar, áreas verdes, jardines, etc.; se destaca el rescate de elementos arquitectónicos como la rememoración de los balcones de cajón, el ritmo de los vanos, las arquerías, etc., que con un lenguaje sencillo se inserta armónicamente con la tipología edilicia del centro.

El hecho de ser un conjunto destinado a población de bajos recursos, no constituyó un factor que fue en desmedro de la calidad arquitectónica y urbanística del conjunto, por el contrario, el objetivo de la intervención desde un inicio fue diseñar una propuesta acorde con las características del centro y destinado a la población pobre que residía en el área en condiciones de tugurización. Pero para que estos 2 factores puedan conjugarse fue necesario la creación de mecanismos de índole legal (creación de normas, ordenanzas particulares), social (incorporación de la participación social) y económico-financiero (alternativas de financiamiento y acceso a crédito) que hicieran viable la ejecución del programa de renovación urbana; siendo el Conjunto la Muralla un ejemplo de que puede realizarse buena arquitectura para la

gente de bajos recursos, sólo es necesario una adecuada gestión y la creación y puesta en práctica de estrategias idóneas para su viabilidad.

Los costos de la renovación integral de la Mz. 05076 fueron asumidos por el Fondo revolvente del FOMUR, y como tal se previeron los mecanismos para la recuperación de los recursos invertidos, logrando enmarcarse los costos de las viviendas del conjunto habitacional dentro de los valores permisibles del Programa Techo Propio – Adquisición vivienda nueva, permitiendo que el FOMUR recuperara la inversión en las viviendas a través de las cuotas iniciales de los adquirientes, el subsidio del Bono familiar habitacional del MVCS y el crédito hipotecario de la Caja Metropolitana de Lima. El costo restante ha sido capitalizado por el FOMUR a través de la plusvalía generada de los inmuebles municipales restaurados e intervenidos, los alquileres de las tiendas comerciales, la venta de inmuebles restaurados como la Casa de las Trece Puertas.

- Poner en valor, recuperar o conservar los espacios e inmuebles de valor histórico - monumental.

El Programa de Renovación Urbana de la Mz. 05076 ha tenido como uno de sus principales logros la restauración y puesta en valor de los inmuebles, espacios y elementos de valor patrimonial de este sector: desde la restauración de las áreas intangibles de los inmuebles de valor monumental y monumentos históricos, que ha conllevado la puesta en valor de los espacios públicos de Jr. Ancash cdra. 2 y Jr. Lampa cdra. 1, hasta la restauración de la muralla ribereña del S. XVI y el área arqueológica de la Casa Bodega y Cuadra, lo que ha representado un importante aporte en la recuperación de esta manzana, otorgándole valor agregado al circuito monumental de primer orden del centro histórico de Lima.

- Contribuir al control y planificación del crecimiento urbano, mediante una orientación adecuada del proceso de densificación del casco urbano.

Como parte del programa se consideró en el diseño de la Manzana, no sólo mantener el perfil urbano de los Jirones Ancash cdra 2 y Lampa cdra. 1, sino también una adecuada densificación del área con ocupación de vivienda y usos complementarios.

Si bien existían factores sociales como el tener que brindar vivienda a 90 familias beneficiarias, esto tuvo que ser sopesado con la generación de una arquitectura de calidad y una adecuada densidad. Si bien el área permitía un mayor nivel de

ocupación del suelo, se prefirió apostar por una arquitectura urbanística y arquitectónicamente más atractiva y que a su vez no vuelva a saturar socialmente el área, evitando con ello una densificación excesiva del sector, habiéndose logrado un equilibrio entre el área, los usos y la ocupación existente.

▪ **Objetivos Sociales**

- Contribuir a la optimización de la calidad de vida de la población involucrada en los procesos de renovación urbana, procurando un hábitat funcional en términos de célula habitacional y de servicios públicos, equipamiento comunal e infraestructura urbana.

La construcción del conjunto Habitacional La Muralla ha posibilitado no sólo dotar a a población local de una nueva vivienda “digna” sino de la mejora significativa de su calidad de vida, permitiendo contar de una infraestructura segura, que cumple los requerimientos funcionales de habitabilidad, con servicios básicos independientes, equipamiento como local comunal y cercano a servicios básicos complementarios como: educación, salud, transporte, etc.

- Garantizar el respeto al derecho de residencia, evitando el desarraigo de la población de su hábitat.

La premisa fundamental del Programa de Renovación Urbana de la Mz. 05076 fue el respeto al derecho de residencia de la población del área de intervención, tal como lo señala el Art. 7º del D.L N° 696 – Ley de promoción a la inversión privada en acciones de renovación urbana. Los beneficiarios de las viviendas del Conjunto habitacional La Muralla han sido la población que habitaba el área en condiciones de tugurización, por tanto el programa ha logrado no sólo mantener la residencialidad de esta manzana sino la población que por tantos años la ocupaba, evitando la expulsión y fortaleciendo su arraigo en la zona.

- Garantizar en toda acción de Renovación Urbana, la **participación directa de la población involucrada**, de modo que los proyectos respondan a las necesidades de los diferentes grupos sociales, generando la inclusión social.

Otra de las estrategias inclusivas fundamentales que aseguraron la ejecución de la intervención ha sido la incorporación de la participación social de la población residente, la cual fue involucrada en el proceso desde su inicio hasta la finalización de las acciones.

El programa involucró a la población en todas y cada una de sus etapas, buscando con ello la concientización e identificación de los grupos con la renovación de su hábitat, de modo que se logró su colaboración y buena disposición en cada fase: organización, reubicación, ejecución de las obras, programa de revalorización socio-económica, etc.

- Fomentar la organización activa de la población.

Una de las estrategias sociales iniciales del programa de renovación urbana fue la organización de la población. Antes del inicio de la intervención, la población residente tenía una organización pre-existente, constituida por dirigentes en cada uno de los tugurios conformantes de la manzana; la Municipalidad y Emilima S.A., tomando como base esta organización inició el trabajo social con ellos y conformó el Comité de Gestión (representantes de la población) con quienes se concertó y dirigió la participación de la comunidad de inicio a fin del programa.

- **Objetivos Económicos**

- Adecuar el crédito para financiamiento de los proyectos de intervención, de acuerdo con la real capacidad adquisitiva de la población.

Al ser la población objetivo del programa, los grupos familiares residentes de bajos recursos económicos de la Mz. 05076, uno de los objetivos fundamentales fue la creación de mecanismos para hacer accesible el crédito para la adquisición de la nueva vivienda a estas familias. Por ello, desde un inicio se concertó con el MVCS y el Fondo Mivivienda la incorporación del Conjunto la Muralla dentro de los alcances del programa de vivienda de interés social Techo Propio en la modalidad de Adquisición Vivienda Nueva para el acceso de la población al subsidio estatal del bono familiar habitacional.

Para incorporar el proyecto de La Muralla al programa Techo Propio fue necesaria una serie de acciones, creación y/o modificación de normas, mecanismos a nivel del MVCS, del Municipio que hicieran posible su viabilidad, involucrando también a las instituciones financieras como la Caja Metropolitana de Lima para aperturarse al crédito a los sectores de más bajos recursos, experiencia a partir de la cual, la Caja asumió mayor nivel de involucramiento con este tipo de proyectos de vivienda de interés social.

- Fomentar posibilidades de autofinanciamiento de los programas y asegurar el uso adecuado de las plusvalías generadas.

El financiamiento del programa a través de recursos del fondo rotatorio del FOMUR permitió que conforme se recuperaban o incrementaban los recursos, éstos fueran invertidos directamente en las acciones emprendidas porque el objetivo final no sólo era una recuperación económica de los fondos invertidos sino sobre todo una rentabilidad social, urbano-arquitectónica, cultural y ambiental, convirtiéndose en un proceso cíclico donde se invertían recursos según ingresaban pero a su vez, los propios logros y mejoras alcanzadas generaban plusvalía urbana en el sector que iba siendo capitalizada.

Finalmente, la plusvalía que se ha generado ha revertido por un lado, en la propia población adquirente de las viviendas que ha visto incrementado significativamente el valor de sus viviendas y por el otro, en la Municipalidad de Lima, cuya propiedad municipal ha aumentado su valor de manera importante en beneficio de la colectividad y de sus propios activos fijos.

- Fomentar **la creación de empleos** que permita a la población afrontar los costos de la renovación.

La creación y dotación de empleo para la población beneficiaria como mecanismo para asegurar el pago de sus nuevas viviendas y la sostenibilidad de los grupos familiares constituyó una estrategia fundamental en el campo socio-económico. Ello fue posible de la mano con un tema de capacitación y talleres de formación en diferentes especialidades técnicas: restauración, obras civiles, jardinería, seguridad, talleres manuales, etc, que posibilitaron el poder dotar a la población de un empleo formal que les brindó la accesibilidad al crédito hipotecario por parte de la caja Metropolitana de Lima para la adquisición de sus nuevas viviendas.

- Impulsar la participación de la inversión pública y privada en el financiamiento de los programas.

Como se ha mostrado, el compromiso de la Municipalidad Metropolitana de Lima no sólo se manifestó como gestor principal del programa sino en su participación directa en el financiamiento con recursos públicos del fondo rotatorio del FOMUR.

Es la Municipalidad, quien en su rol de gobierno local debe buscar impulsar este tipo de acciones de renovación con compromiso social; la participación de la inversión

privada sólo se va a dar en este tipo de proyectos en la medida que se creen los mecanismos pero sobre todo el apoyo y respaldo institucional que facilite las acciones.

- **Objetivos Legales**

- Lograr el saneamiento legal de los terrenos y edificaciones de las áreas comprometidas en los procesos de renovación urbana.

Para concretar la ejecución de los proyectos descritos que comprendieron el programa de renovación urbana, fue imprescindible llevar a cabo un proceso de saneamiento legal de los inmuebles conformantes de la Mz. 05076.

El proceso de saneamiento de los inmuebles incluyó 4 fases:

1. En una primera fase se tuvo que regularizar el saneamiento de la titularidad a favor de la MML sobre los predios no registrados a su nombre ante los Registros Públicos de Lima.
2. En una segunda fase se tuvo que realizar la rectificación de áreas y linderos de los inmuebles que no contaban con delimitación de linderos y áreas actualizadas ante los Registros Públicos de Lima.
3. Se procedió a la subdivisión registral de las áreas intangibles y las áreas no intangibles (susceptibles de demolición) por cada inmueble, para después dar paso a un proceso de acumulación de las áreas no intangibles, (con excepción del Monumento de la Casa Bodega y Cuadra y Casa de las Trece Puertas que conservaron su condición de predio independiente por ser Monumentos Históricos), donde se llevó a cabo la construcción del Conjunto Habitacional La Muralla.
4. La independización y declaratoria de fábrica de las unidades inmobiliarias conformantes del Conjunto Habitacional La Muralla en SUNARP.

Este saneamiento posibilitó la regularización registral de todos los predios involucrados y las nuevas unidades creadas.

- Garantizar la creación de los mecanismos normativos y legales que permitan asegurar la viabilidad y sostenibilidad de los programas de intervención.

Para viabilizar la ejecución del programa de renovación urbana fue necesaria e imprescindible la creación de mecanismos normativos y legales que viabilizaran las diferentes fases del proceso. A nivel municipal se dieron:

- a. El Decreto de Alcaldía N° 161 que identificó las microzonas de intervención con fines de renovación urbana de la Mz. 05076.
- b. Se aprobó el Acuerdo de Concejo N° 254 que autorizó a EMILIMA S.A. como Unidad de Gestión para la Renovación Urbana, para que suscriba las promesas de venta de las viviendas que se construyan a favor de las familias calificadas ocupantes de los predios municipales ubicados en la Mz. 5076.
- c. Se emitieron Resoluciones para la declaración de Oficio de los predios de la mz. 05076 como “Urbanos” y poder viabilizar las intervenciones sobre ellos.
- d. Se dieron Acuerdos de Concejo específicos para transferir inmuebles municipales a favor del fondo rotatorio del FOMUR para su subasta y utilización de los fondos de dichas ventas como aportes de capital para la ejecución de las obras del Programa de renovación urbana de la Mz. 05076.
- e. Se dio la Ordenanza N° 836 que posibilitó incrementar los ingresos del FOMUR, estableciéndose que además de los aportes de habilitaciones urbanas con fines comerciales e industriales se sumaran también los aportes del 2% provenientes de las habilitaciones urbanas con fines residenciales de baja y media densidad.

A nivel del gobierno central, el MVCS y el Fondo Mivivienda, a raíz de la primera experiencia de apoyo del Conjunto Habitacional la Muralla como primer proyecto Techo Propio en tugurios del centro histórico, tuvieron que flexibilizar varias de las normas que regía este programa del estado; el cual en sus inicios no estaba adaptado para la óptima calificación de familias de extrema pobreza a la elegibilidad del subsidio estatal. La experiencia de La Muralla marcó un hito importantes en el MVCS porque del proceso de calificación de familias y resultados se dieron mejoras a la normativa que flexibilizaron a futuro muchos de los proyectos enmarcados en Techo Propio.

Desde el Instituto Nacional de Cultura, se dieron las siguientes normativas:

- a. La emisión de las correspondientes Resoluciones de declaración de las áreas intangibles de todos los inmuebles conformantes de la Mz. 05076.

- b. Las Resoluciones de aprobación de los Expedientes técnicos de restauración de las áreas intangibles de los inmuebles conformantes de la Mz. 05076.

Cabe resaltar que estos mecanismos legales fueron implementados a lo largo del proceso permitiendo concretar las acciones que el programa contemplaba.

- **Objetivos Ambientales**

- Adecuar al ecosistema el diseño de los asentamientos humanos.

La renovación urbana de la Mz 05076 consideró la adecuación de los inmuebles patrimoniales existentes y las nuevas edificaciones al contexto urbano del centro histórico, respetando su morfología y características urbanísticas y arquitectónicas, constituyendo un proyecto “amigable” con el medio en el que se emplaza.

- Lograr el mantenimiento de las condiciones de compatibilidad entre las diversas actividades urbanas.

La renovación urbana de la Mz. 05076 ha logrado respetar la vocación de residencialidad existente en la manzana antes de su intervención, incorporando adicionalmente otros usos compatibles con el tema residencial como el comercial e institucional, obteniendo como resultado en la actualidad un equilibrio entre las actividades urbanas que se generan al interior de la manzana y su entorno inmediato.

- Eliminar los factores de contaminación.

Desde el momento que la intervención del Programa de Renovación Urbana de la Mz. 05076 ha dotado de nuevas condiciones de habitabilidad y funcionalidad a los inmuebles existentes y los nuevos ejecutados, se ha logrado reducir significativamente los niveles de contaminación en este sector, la creación y mejora de la infraestructura con calidad, la dotación de servicios básicos, la creación de áreas verdes y jardines, la recuperación de inmuebles deteriorados, entre otros son factores que han contribuido a favor del medio ambiente.

- Lograr y mantener un paisaje urbano acorde con los requerimientos climáticos, de seguridad y en general, de habitabilidad.

Las acciones físicas y el cambio social producido al interior de la Mz. 05076 después de su intervención posibilitaron un mejoramiento general en las condiciones de habitabilidad y seguridad del área. Con el mejoramiento y la construcción de nuevas

edificaciones se ha devuelto calidad de vida a la zona, las condiciones de vivencia derivadas de una buena infraestructura, dotación de servicios, espacios de recreo, etc han posibilitado no sólo la mejora del entorno urbano antes gravemente degradado, sino una nueva forma de vida para la población residente en favor del medio ambiente.

▪ **Objetivos de gestión.**

- Garantizar la concertación de todos los actores involucrados en los procesos.
La clave fundamental para la viabilidad del programa fue la concertación de todos los actores involucrados: Municipalidad, Emilima S.A., el MVCS, Fondo Mivivienda, el Instituto Nacional de Cultura y la población beneficiaria, quienes, desde cada una de sus competencias y alcances participaron en el logro de los objetivos del programa.

- Asegurar la sistematización del proceso y su sostenibilidad en el tiempo.
Una de las principales falencias del programa radica en la falta de su sistematización. La Municipalidad y Emilima S.A. como unidad de gestión y ejecutora no llevaron a cabo la documentación de este proceso que pudiera servir como fuente de consulta y brindara los instrumentos y estrategias llevadas a cabo para que sirvan como guía y aplicarlas en futuros programas similares.

Asimismo, si bien han existido estrategias encaminadas a la sostenibilidad del programa como el factor de la capacitación y empleo para asegurar el pago de las viviendas por sus adquirientes, entre otras, han existido desde el punto de vista social, falencias y errores como la no continuidad del programa de revalorización socio económica post entrega de las viviendas, que hubiesen contribuido a mejorar los niveles de convivencia actuales pero sobre todo la educación en normas y conductas de ocupación de sus nuevas viviendas y del conjunto para asegurar su preservación y mantenimiento en el tiempo, que es uno de los problemas de que adolece actualmente.

Q. Dificultades y deficiencias del Programa de Renovación Urbana de la Mz. 05076

q.1. Dificultades

A continuación resumiré las dificultades que, desde mi visión directa de la ejecución del programa, se dieron durante el desarrollo del mismo y que me permito clasificar según los principales aspectos:

q.1.1. En el aspecto social:

- **Las características del grupo poblacional beneficiario:** La principal dificultad del programa en este aspecto lo constituyó el propio segmento y grupo poblacional con el que se trabajó el programa, que generó una ardua labor de gestión social que hubo que realizar a lo largo de todo el proceso de manera concertada. Como se ha mencionado anteriormente, el grupo residente de la Mz. 05076 estaba constituido por población en condiciones de pobreza, con comportamientos socialmente negativos: delincuencia, drogadicción, violencia familiar, etc, además de problemas psicosociales: ausencia de expectativas que se manifestaban en apatía, falta de autoestima, afectividad, identidad, reciprocidad, etc. Estas características poblacionales generaron que se tuviera que desarrollar un trabajo social cercano e incluso personalizado con cada familia o sus integrantes, para vencer muchas de estas “dificultades” que constituían factores de riesgo importantes para el posible fracaso del programa. Se era consciente en la Municipalidad y EMILIMA S.A. que sin el apoyo y respaldo de la población, el programa corría continuamente el riesgo de no prosperar, por lo que el trabajo social fue eje fundamental para la realización del programa.
- **La desconfianza:** Derivada de la anterior, otra dificultad importante fue la desconfianza que hubo que vencer de parte de la población local. Por lo mismo que se trataba de un grupo poblacional socialmente deprimido y que había afrontado durante décadas la indiferencia de las autoridades respecto a su problemática física y social, fueron muy recelosos al inicio para aceptar la propuesta y el apoyo que les ofrecía la Municipalidad de Lima para llevar a cabo un programa de renovación urbana en la manzana donde habitaban. Esta desconfianza tuvo que ser afrontada con un trabajo directo y personalizado con la población tanto a nivel del Comité de

Gestión, con el que se tenía reuniones periódicas para informarles los avances, como con la asamblea poblacional en su totalidad. Además de un trabajo con cada grupo familiar para afianzar su confianza en el gobierno local (como impulsor del programa), así como para aceptar una a una las acciones que se tenían previstas ejecutar a lo largo de todo el proceso. Este trabajo fue asumido en equipo por los profesionales de EMILIMA S.A.: arquitectos, abogados, asistentes sociales, psicólogos, etc, que desde nuestros roles respectivos tuvimos que ganarnos la confianza del grupo humano.

Debo mencionar que gran parte de este trabajo social recayó en mi persona. Como Coordinadora técnica del programa de renovación urbana, tuve que asumir un rol protagónico en la gestión de concertación y diálogo con la población, convirtiéndome en el nexo fundamental entre la población beneficiaria y EMILIMA S.A.

Al inicio fue una tarea difícil de afrontar, porque desde mi posición de técnico no tenía la experiencia suficiente para asumir una tarea de trabajo social. La convivencia diaria con una población con serios problemas sociales fue complicada, conocer sus problemas, escuchar sus necesidades, requerimientos, fue complejo; pero se logró manejar a través del diálogo constante y la apertura a responder todas y cada una de las interrogantes y dudas que se presentaban. Manejar un grupo humano de estas características resultó un reto pero que se asumió con un gran sentido de responsabilidad social, y considero que la concertación se convirtió en pieza clave del éxito del programa.

- **Rechazo de la población beneficiaria a casos sociales extremos:** Como parte del proceso de organización social y de postulación colectiva al programa Techo propio, la población local tuvo que constituir un Asociación debidamente reconocida por los grupos familiares beneficiarios del programa e inscrita en los Registros Públicos, para formalizar su postulación al subsidio del estado (Bono Familiar Habitacional).

Es así que la propia población decidió excluir de su programa y de la "Asociación Rastro de San Francisco" (denominación por ellas elegida), a aquellas personas que socialmente eran rechazadas por el grupo, debido a situaciones de conflicto social extremo. Fueron concretamente 2 casos de personas que comercializaban droga dentro de la manzana y que ellos decidieron no incluir como beneficiarios. Con estas 2 casos se tuvo que realizar una labor de negociación para su retiro definitivo del

área en los mejores términos. A una de ellas se le detectó propiedad en otro lugar y se le apoyó en su traslado y en el otro se le realojó en un inmueble de alquiler en la zona de Barrios Altos.

- **La oposición de ONG's de la zona:** El programa tuvo en la ONG CIDAP, una organización que obstaculizó el proceso de concertación con la población. CIDAP, es una ONG con más de 25 años de trabajo social en el Centro Histórico; sin embargo, ante una falta de información cercana del programa y sus acciones, difundió comunicaciones abiertas de oposición ante la presunta violación de derechos de las familias, argumentando que no se respetaba el derecho de residencia de la población local. Asimismo, incitó a un grupo de residentes en contra del proyecto y los instó a no formar parte del mismo, porque difundió la idea equivocada de que la Municipalidad expulsaría a la población del proyecto. Esto originó un pequeño grupo opositor que no creyó en el programa y que posteriormente, cuando las obras se hicieron evidentes, reconocieron que se dejaron influenciar negativamente y finalmente tuvieron que ser parte del proceso de concertación con el gobierno local.

EMILIMA S.A. y la propia población local en su momento, respondió todas y cada una de las denuncias que esta ONG realizó a nivel de varias instancias locales e internacionales, habiéndose desvirtuado sus afirmaciones con argumentos tangibles. Es importante destacar que la propia población beneficiaria organizada en determinado momento, hizo frente a este organismo, respaldando y defendiendo ellos mismos su programa ante los representantes de CIDAP y solicitaron su no intervención en el tema; hecho después del cual CIDAP dejó de obstaculizar el proceso.

- **El proceso de reubicación temporal de las familias:** Llevar a cabo el proceso de reubicación temporal fue difícil. Primero, para vencer la desconfianza de la población de salir de su hábitat, con el temor de pensar que ya no regresarían. Segundo, porque la reubicación, al llevarse a cabo de manera voluntaria, se dio en diferentes zonas de Lima: algunas familias fueron reubicadas en los alojamientos temporales construidos para tal fin, mientras que otros fueron reubicados en viviendas de alquiler, casa de familiares, en diferentes distritos de Lima. Por esa razón, la reubicación constituyó una tarea ardua que tuvo que llevarse a cabo durante un periodo aproximado de 6 meses, en trabajo conjunto con la población.

La reubicación en áreas distintas a los alojamientos temporales fue materia de negociación con cada familia, para lo cual, en muchos casos, hubo que acondicionar dichos espacios de reubicación, estableciéndose que la Municipalidad a través del FOMUR asumía la mano de obra de dichos trabajos de acondicionamiento y las familias el costo de los materiales.

Una vez desocupadas las viviendas precarias de la zona, se procedía a su demolición inmediata, a cargo de la propia población local (que recibía un jornal de trabajo por dicha labor), y la colocación de seguridad para evitar una posible invasión del área. Debido a este riesgo de invasión constante, la alerta de resguardo de toda la manzana hasta su desocupación total y posterior ejecución fue permanente.

- **La dispersión de los grupos familiares en la reubicación temporal:** Como se señaló anteriormente, la reubicación no sólo se llevó a cabo en los alojamientos temporales sino en viviendas de alquiler, casa de familiares, en diferentes distritos de Lima. Esto generó que el programa de asistencia social se dificultara, en la medida de no tener toda la población cautiva en un sólo lugar, que posibilitara una atención más integral de todos los grupos familiares. Por lo mismo, la labor de asistencia en los alojamientos fue más eficiente y constante, habiéndose logrado mayores avances en la atención de estas familias.

Sin embargo, a pesar de este inconveniente, el programa de atención social pudo hacerse efectivo al resto de las familias que no residía en los alojamientos temporales, a través de sus puestos de trabajo. Los centros de empleo se convirtieron en los principales núcleos articuladores para reunir a los grupos familiares. Al estar concentrados las labores de trabajo en las casonas de la Mz. 5076 (obras de restauración), en la construcción de las viviendas de La Muralla (obras civiles), en la construcción del Circuito mágico del Parque de la Reserva (obras civiles, restauración, seguridad, jardinería, mantenimiento, etc.); esto permitía que los profesionales responsables del trabajo social, pudiésemos realizar un seguimiento constante a los grupos familiares para atención de su problemática y necesidades.

- **La construcción de los alojamientos:** Cuando EMILIMA S.A. inició la planificación de la reubicación temporal de familias, se realizó una encuesta, determinándose que más del 50 % de los grupos familiares beneficiarios no tenían un lugar para su

reubicación. Es así que surgió la necesidad de construcción de alojamientos para albergar temporalmente a las familias durante todo el tiempo que demandara la ejecución de las obras de vivienda nueva del Conjunto Habitacional La Muralla.

El primer paso era ubicar un terreno donde implementar los alojamientos temporales. La primera opción fue destinar un terreno municipal en la zona del Cercado de Lima, con la finalidad de no desarraigar a las familias de su entorno inmediato. Sin embargo, luego de una revisión de todos los predios municipales del Cercado, la gran mayoría se encontraba ocupado o no reunía las condiciones de área o seguridad necesarias (casonas en mal estado).

Es así que se identificó un terreno en la Av. Alfonso Ugarte que era destinado parcialmente para los talleres mecánicos de la Dirección de Transporte Urbano. Luego de presentar el petitorio a la Dirección para destinar parte del terreno para los alojamientos, no se recibió el respaldo y la respuesta fue negativa.

Ante la falta de apoyo de las otras direcciones municipales, y no teniendo más opción de terreno en el Centro, es que se toma la decisión de construir los alojamientos en unos terrenos municipales desocupados en el distrito de Surco (en la Av. República de Panamá y en la Calle Catalino Miranda).

Esta decisión involucraba una mayor inversión, no sólo en la implementación de la infraestructura sino también en costo social. La lejanía de los alojamientos al Centro representaba que las distancias y costos de desplazamiento de las familias y sobre todo de los escolares a sus centros educativos (mayoritariamente ubicados en el Centro) iban a ser mayores. Es así que a través del FOMUR, se asumió durante el primer año de reubicación los costos de una movilidad para el traslado y retorno de los escolares de Surco al Centro de Lima.

- **Adaptación de los grupos familiares a las normas de convivencia de los alojamientos temporales:** La reubicación temporal de más del 50% de las familias beneficiarias, demandó su ingreso a los alojamientos, sujetos a un reglamento interno con normas de uso y convivencia dentro de los mismos.

Como hemos descrito anteriormente, al ser población con una seria problemática social, el proceso de adaptación y respeto a dichas normas fue difícil de implementar.

Al inicio de la reubicación se presentaron una serie de reacciones adversas a estas normas por parte de los grupos familiares, quienes en una actitud de querer trasladar las costumbres de su hábitat anterior a los alojamientos, pretendían desconocer o "sacar la vuelta" a las normas de convivencia que consideraban severas, pero que fue necesario implantar para evitar conflictos mayores.

Esto significó disponer medidas y personal de seguridad en los alojamientos para un mejor control de la población. Se presentaron varios problemas como consecuencia de dicho proceso de adaptación: violencia, robos dentro de los alojamientos, conflictos entre miembros de las familias, situación que poco a poco se fue controlando y que constituyó un proceso de educación que tuvo que ser manejado por profesionales a cargo: asistentes sociales, psicólogos, etc. para no sólo mejorar la conducta de los grupos familiares en los alojamientos sino pensando en su readaptación en su nuevo habitat renovado de La Muralla.

q.1.2. En el aspecto económico – financiero

- **Dificultades para la calificación de las familias al subsidio del Estado:** Como parte del proceso de calificación de las familias a la elegibilidad del subsidio del Bono Familiar Habitacional de Techo Propio (BFH), era necesario validar y comprobar cada uno de los datos proporcionados por las familias respecto a su condición familiar y económica.

Es así que la validación involucraba por un lado, una inspección domiciliaria de verificación del grupo familiar así como la presentación de documentación sustentatoria de la información brindada por el jefe de familia. Esto representaba presentar entre otros documentos: partidas de matrimonio, partidas de nacimiento de los hijos, constancias de estudios de los hijos mayores de edad dependientes, boletas de pago certificados de trabajo, etc. Documentación que para una población pobre era difícil de acceder económicamente, además que, al no tener empleos formales, aspirar a boletas de pago o constancias laborales era sumamente difícil.

En ese momento el FOMUR y EMILIMA S.A. cumplieron un rol fundamental al sustentar ante el Fondo Mivivienda S.A. y el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), que la normatividad y sistema de calificación para el otorgamiento del subsidio para renovación urbana no estaba dirigido a los segmentos

pobres de tugurios, pues la documentación exigida no iba acorde con la naturaleza económica y laboral de los grupos familiares.

El proceso de calificación a la elegibilidad del BFH fue difícil y arduo; y conllevó un trabajo conjunto de EMILIMA S.A. con cada grupo familiar, en continua coordinación con el Fondo Mivivienda S.A. para reunir la documentación necesaria para la calificación positiva, proceso que duró varios meses de trabajo hasta que finalmente se concretó el 100% de familias elegibles al subsidio.

Como resultado de la experiencia de renovación urbana de la Mz. 05076, el MVCS tuvo que flexibilizar la normativa de Techo Propio para calificación de las familias al subsidio, de manera que se hizo mas asequible a los grupos familiares de extrema pobreza acceder a la elegibilidad del BFH.

- **Falta de apoyo del sistema financiero:** La estructura de financiamiento para el acceso de las familias al pago de sus nuevas viviendas en el Conjunto Habitacional La Muralla, estaba constituido por el pago de una cuota inicial ascendente a S/, 3,3350 nuevos soles (10% del valor de la vivienda) más el subsidio del BFH de Techo Propio de S/. 13,400 nuevos soles (40% del valor de la vivienda) y el crédito complementario por la diferencia del 50% del valor de vivienda restante ascendente a S/. 16,750 nuevos soles. Este crédito debía ser otorgado por alguna institución financiera adscrita al Fondo Mivivienda S.A.

Cuando se decide iniciar el programa de renovación urbana de la Mz. 5076 (2003), el Programa Techo Propio tenía menos de un año de creado (2002), por lo que cuando se lleva a cabo la postulación de familias a la elegibilidad de BFH, Techo Propio estaba en sus primeras fases de implementación. Lograr que las instituciones financieras se involucraran y apostaran por la colocación de créditos Techo Propio para los segmentos de bajos recursos económicos fue un proceso que demandó tiempo y procesos largos de implementación.

Para la calificación de las familias de la Mz. 5076 al acceso al crédito complementario, entre el 2004 al 2006 se tocaron puertas de diferentes instituciones financieras para presentar el proyecto y solicitar la evaluación de los grupos familiares. El resultado en todas las instituciones fue negativo, ya que veían en estas

familias grupos de muy alto riesgo para el otorgamiento de créditos y el cumplimiento de los pagos.

Fue en el año 2007 que se recurrió a la Caja Metropolitana de Lima, como institución financiera de la propia Municipalidad de Lima, a quien se le presentó el proyecto y con la cual se tuvo que realizar un trabajo conjunto coordinado para, por un lado lograr su calificación e inscripción como institución financiera para el Programa Techo Propio ante el Fondo Mivivienda S.A. y por otro, flexibilizar su proceso de calificación de las familias por tratarse de un programa municipal.

El objetivo finalmente se logró y fue la Caja Metropolitana de Lima quien otorgó los créditos complementarios a las familias de la Mz. 5076, créditos variables entre 10 a 15 años, según capacidad del grupo familiar.

- **Limitados recursos de FOMUR (Fondo Municipal de Renovación y Desarrollo Urbano):** El FOMUR a lo largo del proceso de renovación, tuvo dificultades para afrontar los costos de los proyectos, debido a sus limitados fondos que generó la falta de recursos para el financiamiento en varios momentos.

Cuando se inicia el programa en el año 2003, el FOMUR tenía reducidos fondos para afrontar el financiamiento de los proyectos, debido a que durante años EMILIMA S.A. había descuidado la recaudación de dinero y terrenos provenientes de los aportes obligatorios del 1% de las habilitaciones urbanas con fines comerciales e industriales.

El FOMUR es un fondo revolvente. Es así que para poder iniciar los trabajos de restauración, se tuvo que aprobar en la Municipalidad una transferencia de recursos provenientes del presupuesto municipal que ayudara a iniciar los trabajos asumidos, con el consecuente respaldo de la plusvalía que se generaría en los inmuebles restaurados de propiedad municipal y que permitirían incrementar los activos del gobierno local.

Sin embargo esta medida no fue suficiente para obtener los recursos necesarios para asumir los costos de las obras. Por ello, EMILIMA S.A. en paralelo, llevó a cabo una campaña agresiva de recaudación de fondos para el FOMUR, a través de la cobranza de adeudos por aportes de habilitaciones urbanas no pagos.

A esto se sumó que, para poder incrementar los ingresos del FOMUR, se aprobó por Ordenanza que, además de los aportes de habilitaciones urbanas con fines comerciales e industriales se sumaran también los aportes del 2% provenientes de las habilitaciones urbanas con fines residenciales de baja y media densidad. Ello posibilitó una mayor recaudación para el FOMUR que contribuyó significativamente a la ejecución de los proyectos.

Complementariamente, la Municipalidad por Acuerdo de Concejo aprobó la transferencia de inmuebles municipales como aporte del capital para el FOMUR autorizando su venta por subasta pública y que los fondos recaudados fueran destinados a los programas de renovación urbana.

El proceso de recaudación descrito fue complejo y existieron periodos en que la falta de recursos del FOMUR generaron retrasos en la ejecución de las obras que fueron superados según se hacían efectivas las recaudaciones.

q.1.3. En el aspecto legal:

- **Oposición inicial del Concejo de Regidores para desarrollar un programa de renovación urbana con fines de vivienda social en terrenos municipales:** Llevar adelante el programa municipal de renovación urbana de la Mz. 5076, conllevaba en primer término la aprobación del Concejo de Regidores para destinar terrenos municipales a la construcción de viviendas para las familias residentes en condiciones de tugurización.

En una primera sustentación del proyecto, se produjo la oposición del Concejo para destinar los terrenos para tal fin, ya que consideraban que si éstos eran desocupados obtendrían un alto valor comercial que debía capitalizarse con otros usos diferentes al de vivienda social, como el desarrollo comercial e inclusive un proyecto de estacionamientos. Luego de una ardua labor de convencimiento que pasó por un sustento de las ventajas urbanísticas - arquitectónicas, legales, económicas, ambientales y sobre todo sociales que la ejecución de la renovación urbana conllevaría.

Mediante Acuerdo de Concejo N° 254 del 2003, el Concejo de Regidores aprobó el destino de los terrenos de la Mz. 5076 a la ejecución del Programa de Renovación

Urbana, con la ejecución de viviendas destinadas a las familias residentes de los 7 inmuebles declarados microzonas de tratamiento de renovación urbana mediante D.A. N° 161.

- **Falta de saneamiento físico legal de los inmuebles de la Mz. 05076:** El programa de renovación urbana demandó la ejecución de 2 acciones fundamentales: la restauración y puesta en valor de las áreas monumentales y la construcción de las viviendas del Conjunto habitacional La Muralla, dentro de terrenos "municipales".

Como se explicó en el capítulo de saneamiento físico legal, producto de la evaluación legal de los predios, se determinó que debían realizarse una serie de procedimientos a fin de concretar la ejecución de las acciones y garantizar su legalidad.

Los procedimientos legales que se siguieron fueron:

- Regularización de saneamiento de la titularidad de la MML sobre los predios no registrados a su nombre: prescripciones adquisitivas de dominio, inscripción de primeras de dominio, vía procesos notariales.
- Rectificación de áreas y linderos de los inmuebles no delimitados a través de procesos notariales.
- Subdivisión de las áreas intangibles y las áreas susceptibles de demolición por cada inmueble a nivel registral
- Acumulación de las áreas "no intangibles" en una sólo partida registral, (con excepción del Monumento de la Casa Bodega y Cuadra y Casa de las Trece Puertas que conservaron su condición de predio independiente por ser Monumentos Históricos), para proceder al desarrollo del Conjunto Habitacional La Muralla.

Cada uno de estos procedimientos demandó no sólo tiempo de ejecución sino poner en marcha una serie de estrategias para superar trabas legales y sociales que obstaculizaron las acciones, pero que finalmente se concretaron a través de un trabajo legal concertado con las instituciones involucradas.

q.1.4. En el aspecto institucional

- **Falta de apoyo y demoras del INC:** La ejecución de las 2 acciones fundamentales del programa de renovación urbana: la restauración y puesta en valor de las áreas monumentales y; la construcción de las viviendas del Conjunto habitacional La Muralla, tuvieron la participación e injerencia directa del Instituto Nacional de Cultura, como institución reguladora de la preservación de las áreas monumentales.

Sin embargo, como ya es por muchos conocido, el INC en lugar de constituirse en una institución facilitadora de los procesos, por el contrario se convirtió en un organismo que obstaculizó y dilató muchas de las acciones. No sólo a nivel de la demora en la revisión y aprobación de los expedientes técnicos de las restauraciones de los inmuebles monumentales y de valor monumental; sino en paralizaciones de obra por tiempos prolongados ante la falta de capacidad para la revisión de los estudios y monitoreos arqueológicos, lo que demandó grandes atrasos en la ejecución de las obras.

q.1.5. En el aspecto físico – técnico

- **Los hallazgos de vestigios arqueológicos de la Casa Bodega y Cuadra y la Muralla ribereña, que demandó continuos cambios en el proyecto:** El emplazamiento de la Mz. 05076, en una de las áreas de mayor antigüedad del Centro Histórico de Lima, representó un alto compromiso con vestigios arqueológicos que fueron descubiertos producto de los trabajos de demolición y movimiento de tierras en la zona.

Los hallazgos de vestigios arqueológicos, primero, en la Casa Bodega y Cuadra (2005) originó que el INC declarara Monumento Histórico toda la Casa. Esto derivó que el área originalmente prevista para la ejecución de las viviendas del Conjunto Habitacional La Muralla y que contaba con anteproyecto aprobado, se viera reducida significativamente y generó un primer replanteo del proyecto. Posteriormente, con el descubrimiento de la Muralla ribereña del S. XVI (2006), el INC estableció un área intangible de 6 ml de ancho como área de protección de la muralla en todo su largo, lo que ocasionó por segunda vez una importante reducción de área para viviendas con la consecuente nueva modificación del proyecto.

Sin embargo, a pesar de las mermas de área que experimentó el terreno por estos hallazgos, el resultado arquitectónico-urbanístico logró ajustarse a la disponibilidad de área existente y busco incorporar estos vestigios a la propuesta como una forma de dar valor agregado al proyecto (como es el caso de la Muralla ribereña que se incorpora al conjunto de viviendas).

- **El mal suelo del área de emplazamiento del Conjunto Habitacional La Muralla:** Cuando se llevó a cabo la reubicación temporal de familias y la consecuente demolición de las estructuras precarias, se pudo realizar el estudio de suelos definitivo que permitiría determinar la resistencia del suelo para la edificación de viviendas prevista de realizar. El estudio de suelos arrojó que toda el área estaba compuesta por material de relleno hasta una profundidad aproximada de 6 mts debajo del nivel del Jr. Lampa.

Esto tuvo su explicación porque el área de cauce del Río Rima fue desde la Fundación de Lima y durante siglos, el área de botadero (basurero) de la ciudad. Por tanto durante años se fueron acumulando diferentes sedimentos a través de estratos que se fueron compactando a lo largo del tiempo, hasta obtener el nivel sobre el cual se consolidó esa zona a fines del S. XIX.

El factor del mal suelo generó que el primer anteproyecto inicialmente formulado, donde se concebían viviendas unifamiliares de 3 pisos asentados directamente sobre el nivel existente, tuviera que reformularse. Se estudiaron todas las alternativas estructurales para poder mantener esta propuesta inicial, pero todas estas resultaban altamente costosas e incluso no garantizaban la total seguridad de las edificaciones por posibles problemas de asentamiento futuro que podrían presentarse. Eso derivó en que la mejor solución técnica para edificar las viviendas, constituía el cimentar directamente sobre buen suelo (que se encontraba 6.00 mts debajo del nivel del nivel de Jr. Lampa). Por ello se optó por realizar un movimiento masivo de tierra en la zona para eliminar todo el material de relleno.

Este condicionante motivó el replanteo del proyecto para ajustarse a los nuevos niveles topográficos del terreno; es así que surge la propuesta de aprovechar este gran desnivel generado para realizar un proyecto que se desarrolla en diferentes plataformas interconectadas por puentes, rampas, pasajes que finalmente le aportó un atractivo y calidad arquitectónica y urbanística.

- **La imprevisibilidad de las obras de restauración que generaron mayores costos y tiempos de ejecución:** Las restauraciones constituyen intervenciones poco previsibles de que puedan sujetarse a lo programado y presupuestado inicialmente, porque generalmente se producen "descubrimientos" a lo largo de la ejecución que demandan obras no contempladas.

El caso de la Mz. 05076 no fue la excepción, ya que si bien se contó con expedientes técnicos y presupuestos de obra para los proyectos de restauración llevados a cabo en las áreas intangibles de los inmuebles monumentales y de valor monumental, se presentaron una serie de adicionales producto de ejecución de partidas que no fueron en su inicio visiblemente costeables por la naturaleza y antigüedad de los inmuebles. Estos adicionales no sólo generaron una mayor inversión en las obras producto de trabajos especializados que hubo que realizar sino que demandó mayores tiempos de ejecución que dificultaron y dilataron las acciones de intervención; pero que finalmente posibilitaron la recuperación y puesta en valor de estos predios.

- **El uso de la mano de obra local generó algunos retrasos en la ejecución de las obras producto del proceso de capacitación y aprendizaje:** Si bien la labor de capacitación y empleo formal para la población beneficiaria constituyó una de las principales estrategias participativas del programa de renovación urbana, dicho proceso de capacitación y aprendizaje demandó tiempo de implementación y adaptación por parte de la población, quienes tuvieron que formarse en diferentes labores y aplicar en la práctica las actividades aprendidas tanto en las obras de restauración, obras civiles y otros trabajos que les fueron encomendados; pero que demandó algunos retrasos, dificultando el avance programado de las obras, producto de dicho proceso de formación.

Si bien en los inicios de la formación; éste tiempo de aprendizaje se constituyó en una dificultad en el cronograma de avance de las obras, con el tiempo esta dificultad fue reduciéndose en la medida que la población iba adquiriendo la experiencia del caso, hasta poder nivelarse en la gran mayoría de los casos con los rendimientos programados.

q.2. Deficiencias

q.2.1. Aspecto social:

- **La falta de continuidad del programa de asistencia social post-construcción de las viviendas:** Durante la ejecución del programa, se había contemplado que después de finalizada la construcción y entrega de las viviendas del Conjunto Habitacional La Muralla, se debería continuar con el programa de asistencia social durante un periodo no menor a 2 años, con la finalidad de asegurar una adecuada reinserción de los grupos familiares en su nuevo hábitat renovado.

Sin embargo, después de entregadas las viviendas a inicios del 2008, este proceso de acompañamiento social sólo se dio durante unos 5 meses aproximadamente, tiempo después del cual se dejó de realizar el apoyo de asistencia social de los grupos familiares, lo que derivó en procesos complejos de adaptación para algunas familias que se evidenciaron en: patrones de uso inadecuado de los ambientes de las viviendas, traslado de algunas costumbres de su antigua convivencia como la falta de higiene, limpieza, etc.

Este apoyo de asistencia social desde mi punto de vista como renovadora urbana, no debió suspenderse, porque era importante asesorar y acompañar a las familias en ese proceso de adaptación con el fin de guiarlos y educarlos en los nuevos hábitos que debían asumir en sus ambientes renovados.

- **La no vivencia de familias beneficiarias.** Posterior a la entrega de las viviendas del Conjunto Habitacional La Muralla, se detectó en 3 casos, la no vivencia de los grupos familiares beneficiarios. Esta situación se ha presentado producto de transferencias de las viviendas en alquiler a terceros.

La transferencia de las viviendas, ya sea en condición de alquiler o de propiedad, está prohibida por la normativa del Programa Techo Propio por un periodo de 5 años desde la recepción del subsidio del BFH, bajo el riesgo de perder y tener que devolver el importe del subsidio. Sin embargo, no se ha producido un adecuado control y seguimiento por parte de las instituciones responsables como el Fondo Mi Vivienda S.A. y el Ministerio de Vivienda, además de una falta de exigencia de

cumplimiento estricto por parte de EMILIMA S.A. , quien tiene hasta la fecha injerencia en el tema, por constituirse en el administrador de los predios de la Municipalidad y que comparte junto con los grupos familiares de La Muralla la copropiedad del Conjunto Habitacional.

- **La falta de fortalecimiento de la organización de la Junta de Propietarios del Conjunto Habitacional post-construcción:** Al inicio de la convivencia de los grupos familiares en el Conjunto Habitacional La Muralla, fue necesaria la organización de la Junta de propietarios, de la cual también forma parte la Municipalidad de Lima, en su calidad de propietaria de las áreas comunes, locales comerciales, salón de usos múltiples.

El proceso inicial de organización de la Junta de propietarios fue difícil; los grupos familiares eligieron a sus representantes ante la Junta por bloques de vivienda e iniciaron sus gestiones para el control y mantenimiento de la convivencia y el cuidado de las áreas comunes.

Este proceso de adaptación y funcionamiento de la Junta ha sido complejo por lo que representa la convivencia en común de 70 familias. Los representantes de la Junta afrontan hasta la fecha problemas para la aceptación a las normas y obligaciones por parte de las familias; y es un proceso que debió ser asesorado por EMILIMA S.A., lo cual se dio en un inicio pero a la fecha se ha debilitado.

Esta situación se ha dado como consecuencia, por un lado, de la falta de acompañamiento social post- construcción de la gestión anterior que hemos detallado; y, actualmente, por el cambio de gestión local que ha derivado en un mayor desinterés en el tema. Esto último, lamentablemente es un gran problema en nuestro país, ya que los gobiernos locales entrantes por lo general no continúan las obras de la anterior gestión.

q.2.2. En el aspecto económico – financiero

- **La falta de claridad inicial en el esquema de financiamiento de las viviendas que generó demoras y complejidades en el proceso de obtención del subsidio y los créditos complementarios de las familias:** Como se detalla líneas abajo, la falta de una mejor planificación de las acciones, conllevó que no se tuviera claro

desde un inicio el esquema de financiamiento que se aplicaría para el acceso de las familias a las viviendas nuevas.

En virtud que el Programa Techo Propio acababa de crearse y tenía dentro de sus esquemas de productos que ofrecía, la Modalidad de Adquisición Vivienda Nueva - Deuda Cero, cuyo monto del BFH ascendía \$ 3,600.00 dólares, para un valor de vivienda máximo de \$ 4,000.00 dólares; se tomó la decisión en EMILIMA S.A. de hacer postular a las familias por primera vez a la elegibilidad de este subsidio, sin haber previsto desde el inicio el presupuesto final que alcanzaría la construcción de la vivienda y asumiendo anticipadamente que el costo se ajustaría dentro de este valor máximo de \$ 4,000.00 dólares.

Con el tiempo y después de todas las variaciones que tuvo que sufrir el proyecto, por las razones ya descritas y con los correspondientes incrementos de costos de obra, se determinó que el precio de la vivienda no ingresaba dentro del valor máximo estipulado para la modalidad Deuda Cero. Es así que se tuvo que cambiar de modalidad del programa y volver a hacer postular las familias a la elegibilidad del subsidio hasta en 2 oportunidades adicionales a la primera postulación, debido por un lado al cambio de modalidad y posteriormente por el cambio de valor del Bono de dólares a soles.

Estas 3 postulaciones por un lado, retrasaron significativamente el tema de financiamiento y por otro generaron inversión de tiempo para el proceso de calificación hasta en 3 oportunidades, lo que motivó en algún momento desconfianza social, que finalmente fue superada con el otorgamiento final del bono de S/. 13, 400 nuevos soles que representó el 40 % del subsidio del valor de la vivienda por el Estado. Sin embargo fueron deficiencias derivadas de la falta de planificación y previsión de las condicionantes técnicas del proyecto.

q.2.3. En el aspecto de gestión e institucional

- **Falta de una planificación de las acciones del proceso.** Si bien es cierto que la renovación urbana no es un proceso lineal donde se pueden definir acciones fijas a realizar a lo largo de su tiempo de duración, si es posible planificar procedimientos generales y establecer lineamientos a seguir en los principales aspectos involucrados.

Sin embargo, se debe reconocer que en este caso puntual de la renovación urbana de la Mz. 05076, si bien se tenían previstos desde el inicio lineamientos y estrategias claves de intervención, estas adolecieron de una planificación adecuada de los procesos.

Por lo mismo que cada proceso de renovación urbana es único en sí mismo y está sujeto a condicionantes propias de cada realidad y población sobre la que actúa; se hace necesario que las acciones a emprenderse se vayan acomodando a estas realidades y exigencias particulares pero dentro de una planificación que permita llevar adelante las acciones de manera organizada.

En el caso de renovación urbana de la Mz. 05076, las decisiones y las acciones se iban dando según se iban presentando las necesidades y los problemas a afrontar y no dentro de un proceso planificado. Si bien el resultado final fue bueno, eso no exime que hubo una falta de previsión y organización de las acciones que dificultó en muchos momentos el proceso e imposibilitó una adecuada sistematización del mismo.

- **La falta de apoyo y desconocimiento de otras instancias municipales del proyecto de renovación urbana:** En muchas etapas del proceso de renovación urbana, se requirió del apoyo de otras gerencias o empresas municipales para llevar adelante las acciones. Se solicitó el apoyo de la Gerencia de Desarrollo Urbano, de Bienestar Social, de Participación Vecinal, de Transporte Urbano, del IMP, Serpar, entre otros, no habiéndose brindado en varios casos apoyo directo al programa o dificultado muchas veces los trámites emprendidos para la viabilidad de los proyectos.

Esto pone en evidencia, por un lado, la falta de articulación interna del gobierno local para el apoyo y respaldo de los proyectos dentro de las propias instancias municipales y por otro, el desconocimiento de las obras que desarrolla o ha desarrollado el gobierno local dentro de la propia institución.

Esto definitivamente ha traído como consecuencia la desinformación y la falta de continuidad de las acciones, que se ha visto reforzada con el cambio de gestión, que ha paralizado a la fecha la continuidad y culminación de las obras de restauración

pendientes de La Casa Bodega y Cuadra y la ejecución del 2do. programa de Vivienda: Conjunto Habitacional Nuestra Sra. de Monserrate, en terrenos municipales en la zona de Monserrate.

- **La falta de una mayor difusión del programa:** Durante la ejecución de las obras, tanto de restauración como la construcción del Conjunto Habitacional La Muralla, se llevaron a cabo reportajes de difusión por medios escritos y hablados (radio y televisión), sin embargo, éstos mecanismos no fueron suficientes para dar a conocer los alcances y logros del programa.

Si bien, muchas personas conocen en la actualidad la obra del Conjunto Habitacional La Muralla y la restauración de las casonas de Jr. Ancash y Jr. Lampa, la gran mayoría desconocen los pormenores y todo el trabajo que hubo detrás del programa de renovación urbana en todos los aspectos involucrados, fundamentalmente el social.

- **La falta de continuidad de las acciones post finalización del Conjunto Habitacional La Muralla:** Como se mencionó líneas arriba, una de las principales deficiencias ha sido la falta de continuidad de las acciones después de finalizada la entrega de viviendas del Conjunto Habitacional La Muralla. No sólo se suspendió el programa de asistencia social sino que se detuvo los avances de la 2da etapa del programa que era la construcción del Conjunto Habitacional Nuestra Sra. de Monserrate, también en terrenos municipales, donde se tenía prevista la dotación de vivienda para las familias excedentes de la Mz. 05076 y los grupos familiares residentes en el terreno municipal de Jr. Cañete 100.

Esta situación se ha visto reforzada con el cambio de gestión, que ha paralizado a la fecha la continuidad y culminación de las obras de restauración pendientes y del Conjunto Habitacional Nuestra Sra. de Monserrate.

q.2.4. En el aspecto físico técnico:

- **Sobrecostos y demoras en los trabajos de ejecución producto de retrasos por falta de apoyo institucional:** En varios momentos del proceso, las obras se vieron interrumpidas por diversos periodos debido a la falta de apoyo y demoras en los

tramites relacionados a la ejecución de los proyectos de restauración y construcción del Conjunto Habitacional La Muralla.

Como se ha señalado anteriormente, tanto a nivel de otras instancias municipales como del INC, se produjeron trabas y demoras en las gestiones a su cargo, que generaron no sólo sobrecostos por la interrupción de los trabajos durante varios periodos, sino también retrasos en la ejecución.

En este tipo de procesos es imprescindible el apoyo de las instancias e instituciones involucradas con la finalidad de facilitar acciones y hacer efectivos los procedimientos; situación que para revertirse, debe pasar por un cambio de visión y gestión de las instituciones.

R. Beneficios del Programa de Renovación Urbana:

A continuación procederé a enunciar los principales beneficios alcanzados con la ejecución del Programa de Renovación Urbana de la Mz. 05076, del cual fui directamente partícipe.

r.1. En el campo de Gestión :

- Por primera vez, un gobierno local logró implementar y ejecutar un Programa de Renovación Urbana en el Centro Histórico de Lima.
- El Programa Municipal de Renovación Urbana fue concebido desde su inicio como un programa integral donde se consideró cada una de las etapas y la atención de todos componentes fundamentales: social, económico, legal, físico – técnico. El programa fue diseñado bajo un modelo participativo donde se contemplo como ejes fundamentales: el trabajo social con la población, la reubicación temporal, la capacitación laboral como herramienta para la adquisición de la vivienda, la generación de empleo urbano, la atención social de los grupos familiares y la sostenibilidad del proyecto.

r.2. En el Aspecto social :

- Se logró la concertación con la población residente del área para la gestión participativa en el programa de renovación urbana.
- Se realojó temporalmente al 100% de la población residente de la Mz. 05076. (112 familias), en un proceso coordinado y participativo.
- Se contribuyó en cierta medida al repoblamiento del Centro Histórico, al beneficiar a grupos sociales de menores ingresos que habían habitado por décadas en el Centro de Lima.
- La capacitación de alrededor de 80 personas (hombres y mujeres) de la población beneficiaria en talleres productivos, manualidades, además de formar técnicos en labores de restauración, construcción, jardinería, etc. permitiendo su participación directa en la construcción de sus viviendas. Se les brindó instrumentos que les han permitido afrontar los costos de la renovación y el pago de sus viviendas nuevas.
- Se logró incorporar decididamente a la mujer, adolescentes y jóvenes en diferentes labores asumiendo un rol protagónico en el proceso.
- El programa está constituido por 2 etapas, habiéndose considerado que las familias de mayor antigüedad sean los beneficiarios de las primeras 70 viviendas de la Manzana 05076 “del Rastro y la Soledad” que constituye la primera etapa del programa. Las familias restantes (las de menor antigüedad) se tiene previsto sean beneficiarias de una vivienda en un proyecto de similares características que se tiene programado ejecutar en el sector de Monserrate en el Centro Histórico de Lima.

r.3. En el Aspecto económico-financiero :

- Se logró la implementación de un sistema de financiamiento para el acceso a la vivienda de la población en extrema pobreza. El Fondo Municipal de Renovación Urbana – FOMUR se constituyó en el principal instrumento financiero de la renovación urbana al garantizar a las familias para la obtención del Bono Familiar

Habitacional de Techo Propio y para la obtención de su crédito complementario ante la Caja Metropolitana de Lima.

- La capacitación laboral y la generación de empleo para las familias se constituyó en una estrategia fundamental para asegurar el pago de las viviendas y la sostenibilidad del proyecto y de los grupos familiares.
- El Gobierno local recuperó plusvalía urbana a favor de su propiedad y de los grupos residentes, permitiendo que la población se beneficie y participe del proceso de desarrollo urbano.
- Se logró el incremento de valor de suelo de los terrenos de \$14.76 x m² a \$1,200.00 x m², transformándose los ocupantes en propietarios, lo que ha contribuido directamente a revalorar el entorno urbano.

r.4. En el Aspecto físico :

- Se concretó la recuperación de 5,900.00 m². de área monumental de importante valor histórico en el CH de Lima.
- Se logró la destugurización de 4,110.00 m², con erradicación de edificaciones precarias.
- Se construyeron las primeras 70 viviendas de Renovación Urbana en el Centro Histórico de Lima para la población residente de extrema pobreza.
- Se logró la revalorización del entorno urbano.
- Se consiguió la recuperación y puesta en valor de la primera defensa ribereña (tajamares) del S. XVI, la cual fue incorporada al Circuito Turístico de Primer Orden del Centro Histórico de Lima.

S. Mecanismos implementados durante la ejecución del proceso para la sostenibilidad de la práctica

s.1. Financiera:

El financiamiento del Programa de Renovación Urbana de la Mz. 05076 se sustentó en una modalidad de cofinanciamiento entre el Fondo Municipal de Renovación y Desarrollo Urbano – FOMUR y el Programa Techo Propio del MVCS, que permitió a la población de extrema pobreza acceder a una vivienda digna; modelo que no había sido aplicado antes en el Centro Histórico.

- El FOMUR garantizó a la población y destinó sus recursos a la ejecución del proyecto, parte de los cuales retornaron al fondo a través del Bono Familiar Habitacional de Techo Propio, una vez entregadas las viviendas.
- Las familias beneficiarias fueron sujetas de un crédito hipotecario a través de la Caja Metropolitana de Lima para cubrir la diferencia del costo de la vivienda, créditos previstos a 15 y 20 años según la calificación de las familias.
- El incremento del valor de suelo y la plusvalía generada por la renovación han revertido directamente sobre el beneficio de la ciudad.
- La incorporación del proyecto del Conjunto Habitacional La Muralla al circuito turístico de 1er. orden genera un importante atractivo en el área, lo que ha influido directamente en la revalorización socio-económica y cultural del sector y está haciendo sostenible la intervención, debido al valor que han alcanzado los inmuebles patrimoniales restaurados y la presencia del conjunto habitacional que ahora se constituyen en recorrido casi obligado del turismo en el área del Damero de Pizarro.

s.2. Social y Económica

- Se logró organizar a la población, generando líderes de integración que permitieron optimizar las relaciones interpersonales y de convivencia en su nuevo hábitat.

- La participación activa y directa de la población en las diferentes etapas del programa generó la identificación de las familias con el proyecto lo que garantiza un compromiso con la preservación de su hábitat.
- Se brindó programas educativos a hombres, mujeres, adolescentes, niños, que han permitido a muchas familias cambiar hábitos de vida que han sido trasladados a sus nuevas viviendas.
- La capacitación laboral de la población ha permitido a las familias generar recursos para afrontar el pago de su vivienda y la sostenibilidad económica de sus grupos familiares.
- La incorporación de la mujer, adolescentes y jóvenes en actividades productivas posibilitó brindarles instrumentos para contribuir en el mantenimiento de sus familias, lo que ha repercutido directamente en la adquisición de sus viviendas.

s.3. Cultural

- El programa de Renovación Urbana fue diseñado de manera participativa, respetando las preexistencias sociales, históricas y culturales del área. La participación de la población permitió optimizar el diseño de las viviendas tomando en cuenta las necesidades de la población involucrada. La población fue informada y consultada en forma constante y oportuna de los cambios que iba afrontando el proyecto de viviendas producto de todas las contingencias físico-técnicas que se presentaron a lo largo del proceso y adecuándose a sus requerimientos.
- El proyecto arquitectónico se ajustó a las características y condicionantes históricas y culturales del Centro Histórico de Lima, respetando la normatividad y consideraciones técnicas y estilísticas del área, buscando integrarse al contexto urbano.
- El proyecto buscó además de la construcción de las viviendas nuevas, el rescate de las áreas con valor patrimonial, logrando la incorporación del conjunto habitacional “La Muralla” y los hallazgos arqueológicos encontrados al Circuito Turístico de Primer Orden del Centro Histórico de Lima.

s.4. Ambiental

- El proyecto contempló el diseño paisajístico de las áreas libres y comunes, contribuyendo a elevar los niveles de calidad del ambiente que han incidido directamente en la reducción de los índices de contaminación.
- Se realizó trabajos de educación ambiental de la población: utilización de agua, consumo energía, manipulación y destino de residuos sólidos, reciclaje, algunos de los cuales incidieron en los hábitos de vida de la población y que han sido trasladados a sus nuevas viviendas.

s.5. Institucional

- La ejecución del Programa Municipal de Renovación Urbana de la Mz. 05076 demandó la implementación de un marco legal que asegurara su viabilidad. La expedición del D.A. N° 161 y 177 del año 2003, impulsado por EMILIMA S.A., por el cual se identifican 1,325 microzonas de tratamiento del Centro Histórico de Lima, además de algunas normas particulares, constituyen una base importante para la implementación de nuevos programas de renovación urbana que busquen revertir la problemática urbana del centro y asegurar su preservación y sostenibilidad.
- Se formuló e implementó por parte de EMILIMA S.A., un reglamento interno en los alojamientos temporales referido a regular normas de convivencia de las familias, lo que marcó una pauta importante en el tema del realojamiento temporal y posibilitó la adquisición de hábitos y normas de conducta en la población.

T. Logros alcanzados

t.1. En la gestión del programa

- La implementación de mecanismos y estrategias de gestión permitió viabilizar las acciones en cada uno de los componentes de la renovación.
- Se logró la concertación de la Unidad de Gestión (EMILIMA S.A.) con todos los actores involucrados.
- Se crearon mecanismos de generación y recuperación de recursos del Fondo Municipal de Renovación y Desarrollo Urbano – FOMUR, los cuales han garantizado la ejecución del programa y posibilitaron ingresos para otros proyectos.

t.2. En el aspecto social

- Se logró el respeto al derecho de residencia de la población al amparo de lo establecido por el D.L. N° 696 y su Reglamento 11-95-MTC.
- Se consiguió la participación directa y activa de la población organizada e involucrada en cada una de las etapas del proceso garantizando la viabilidad del programa.
- La implementación de programas de asistencia social permitió brindar un acompañamiento a la población que generó una identificación y compromiso de la población con el proyecto y un cambio de actitud que contribuyó a mejorar y elevar su calidad de vida.
- La capacitación técnica de la población constituyó una importante estrategia del proceso, en la medida que no sólo permitió brindarles un puesto de trabajo sino que se les proporcionó herramientas suficientes para su especialización y contribuir a su desempeño laboral.
- Se logró la incorporación de la población en la ejecución de las obras como una forma de fortalecer su compromiso e identificación con el proyecto.
- El papel de la mujer fue decisivo en todas las etapas de proceso, habiendo ellas asumido un rol protagónico en la concertación de las acciones con la población,

además de haber asumido con responsabilidad la capacitación y las actividades laborales encomendadas, lo que ha permitido incorporarlas al mercado de trabajo, habiendo muchas de ellas recibidos sus primeros salarios, lo que ha significado un importante aporte en el campo social, considerando que muchas de ellas han cambiado su visión de la vida, de su rol como mujeres y han asumido un papel protagónico dentro de su hogar.

- Constituye un aporte significativo la incorporación de los adolescentes y jóvenes en el proceso, a través de campañas de sensibilización y educación que ha logrado su identificación con el proyecto, permitiendo esto trabajar en su capacitación e inclusión en labores de apoyo remuneradas.

t.3. En el aspecto económico – financiero

- Se logró la creación y optimización de los mecanismos de financiamiento para la ejecución y la adquisición de las viviendas, a través de un mecanismo de co-financiamiento con participación del Estado y del Gobierno local.
- Se consiguió la optimización de los recursos e ingresos del Fondo Municipal de Renovación Urbana – FOMUR, al hacer que funcione realmente como un fondo revolvente a favor de las obras de renovación y desarrollo urbano.
- Se crearon mecanismos de sostenibilidad económica como la capacitación técnica y la generación de empleo para la población beneficiaria.
- La optimización y aprovechamiento de la mano de obra del sector en la ejecución de las obras y actividades impulsadas por EMILIMA S.A.

t.4. En el aspecto legal

- Se logró la creación y regulación de un marco legal y normativo adecuado que garantizó la viabilidad de las acciones ejecutadas como parte del programa.
- El Programa Municipal de Renovación Urbana de la Mz. 5076 fue el primer proyecto de renovación urbana que contó con el respaldo del Programa Techo Propio, lo que significó una apertura de la política del Estado hacia el campo de la renovación urbana y a partir de cuya experiencia se dieron modificatorias a las normas que han

revertido positivamente sobre las posibilidades de calificación y acceso a vivienda de los grupos de extrema pobreza, habiéndose constituido en un aporte importante en la política de vivienda actual.

- A partir de la experiencia del Programa de Renovación Urbana de la Mz. 5076, el Ministerio de Vivienda a través del Fondo MiVivienda S.A. realizó una serie de cambios a sus normas, reglamentos a favor de los grupos más necesitados para facilitar su calificación a la elegibilidad del subsidio del Bono Familiar Habitacional.

t.5. En el aspecto físico - técnico

- El proyecto respetó las preexistencias históricas, culturales y sociales del área de intervención como una forma de asegurar su adecuación al contexto urbano y social.
- Se optó por la evaluación y empleo de materiales y mano de obra del sector como un mecanismo que posibilitó optimizar los recursos existentes.
- La capacitación técnica de la población en labores de construcción civil y restauración, posibilitó la adquisición de experiencia para futuros trabajos especializados en otros inmuebles de valor monumental que han sido impulsados por el sector público o privado en el Centro Histórico de Lima.
- La capacitación y formación técnica a través de los talleres productivos permitió a la población generar mecanismos de sostenibilidad económica para sus familias, pudiendo ejercer las labores aprendidas dentro de sus nuevas viviendas, por tanto , en algunos casos, la vivienda se constituye en la base del crecimiento económico de la familia.

U. Evaluación Ex - post del programa

Habiendo transcurrido 4 años desde la entrega de las viviendas del Conjunto Habitacional La Muralla, es posible realizar una evaluación ex - post que permita determinar la situación actual del conjunto, sus problemas, necesidades y la condición de uso y vivencia actual de las familias beneficiarias.

Para realizar esta evaluación ex – post se ha recurrido al instrumento de la entrevista, la cual ha sido realizada a los residentes (familias beneficiarias originales que residen actualmente) y a miembros de la directiva de la Junta de propietarios, con la finalidad de conocer de primera fuente, la situación actual del conjunto y poder determinar el impacto del programa de renovación en las familias hasta el momento.

u.1. Metodología:

Se han aplicado 2 modelos de entrevista:

- Una primera plantilla de entrevista (cuyo formato se anexa) a los directivos de la Junta de propietarios.

Considerando que en la actualidad, la Presidenta de la Junta, Dra. Rocío Esquivel, representante de Emilima S.A. ya no participa de la Junta y que la Sra. María Aguilar en el cargo de Vocal tampoco participa de la misma, sólo existen actualmente 4 directivos activos. Por ello se ha realizado la entrevista a 2 de los 4 miembros activos, lo que representa el 50% de la junta activa vigente.

Las personas entrevistadas han sido la Sra. Patricia Santander: Vice – Presidenta y el Sr. Walter Tocetti: Tesorero.

- Una segunda plantilla de entrevista (cuyo formato se anexa) a los beneficiarios originales de las viviendas y que residen en el conjunto habitacional.

Esta entrevista ha sido aplicada a un total de 13 titulares beneficiarios que constituye una muestra representativa del 20% total de viviendas entregadas y ocupadas actualmente.

De las entrevistas realizadas, he podido llegar a las siguientes conclusiones respecto a la situación actual del Conjunto habitacional La Muralla:

- **Organización social actual del Conjunto Habitacional**

La Junta de propietarios está conformada actualmente por 70 miembros: 69 propietarios independientes de las viviendas y la Municipalidad Metropolitana de Lima, que conserva la propiedad del local comunal, 1 de las casas que no se ha transferido, los locales comerciales frente al Jr. Lampa, el local que iba a ser para Serenazgo, el área de oficina frente a la muralla y el salón de usos múltiples con frente a Jr. Lampa.

Se cuenta con una junta directiva representante de la junta de propietarios que está conformada por 6 personas:

- a. Dra. Rocío Esquivel (Presidenta). Representante de Emilima. Desde que asumió la gestión la nueva Alcaldesa Sra. Susana Villarán ya no participa.
- b. Sra. Patricia Santander (Vice Presidenta). Representante del Bloque B.
- c. Sr. Walter Tocetti (Tesorero). Representante del Bloque E.
- d. Sr. Jorge Valencia (Fiscal). Representante del Bloque C.
- e. Sr. Jorge Luis Huacco (Actas). Representante del Bloque A.
- f. Sra. María Aguilar (Vocal). Representante del Bloque D. No participa actualmente.

El periodo de duración de la junta directiva es de 2 años. La actual Junta tiene vigencia hasta Octubre del 2012.

- **Estado actual de la Junta de Propietarios**

De las entrevistas realizadas a los directivos de la junta de propietarios se ha podido concluir que en la actualidad tienen que afrontar una serie de problemas entre los cuales están:

- Falta de cumplimiento del reglamento interno del conjunto habitacional. Los directivos señalaron que si bien existe un reglamento interno, éste no se respeta y la gente no cumple las normas de convivencia que éste señala.
- La falta de reuniones periódicas de la Junta de propietarios. En la actualidad no se convoca a reuniones periódicas porque la gente no acude a ellas, sólo se reúnen cuando hay algún problema urgente de atender. Según han coincidido los 2

directivos entrevistados, cuando se han llevado a cabo reuniones, el porcentaje de asistencia es mínimo de 10 a 20%; actualmente tampoco hay presencia de la MML en las reuniones en calidad de miembro de la junta.

- Falta de representación municipal en la junta de propietarios. La Presidencia de la Junta de Propietarios la ejerce actualmente la Dra. Rocío Esquivel, en representación de Emilima S.A. como administradora de los predios municipales. Según lo que refirió la población y los directivos, desde que inició la nueva gestión municipal, Emilima S.A. dejó de participar en las reuniones de la Junta de Propietarios, además de ello, siendo la municipalidad co-propietaria del conjunto habitacional, no colabora actualmente en ningún pago de los servicios comunes a pesar de que tienen la titularidad registral (propiedad) de las áreas comunes, hacen uso del alquiler de las tiendas, el salón comunal, tienen oficinas y depósitos en uso.

Según manifestaron varios en la entrevista, la gente reclama porque la Municipalidad no colabora en el pago, ni tampoco atienden ninguno de los pedidos de ayuda de la población para que colaboren con el mantenimiento de jardines, áreas comunes o la seguridad. Indicaron que anteriormente Emilima S.A. colocaba la seguridad de día y los residentes la de la noche, pero con esta gestión les fue retirada la vigilancia. La Vice Presidenta de la Junta, Sra. Patricia Santander, manifiesta que cuando ha ido a conversar con la Dra. Esquivel, ésta ha señalado que ya no está autorizada de participar de las reuniones, no ha tenido respuesta alguna de Emilima S.A. respecto a los problemas actuales, los pagos o apoyo en el mantenimiento de áreas comunes.

- Diferencias al interior de la Junta de directivos. De las entrevistas se ha podido comprobar que la actual junta directiva no tiene mucha fuerza entre la población, además de la existencia de problemas entre los directivos actuales. Actualmente existe un representante por cada bloque (5), pero existen discrepancias de caracteres entre ellos y muchas veces no se ponen de acuerdo en el manejo de la junta; sin embargo, lo que si se pudo observar es que tienen decisiones sólidas en las acciones forzosas que tienen que tomar al momento del incumplimiento de pagos como el bajarles la llave de luz a los morosos.
- Incumplimiento en el pago de los servicios comunes. De las entrevistas se pudo concluir que uno de los principales problemas que afronta la junta directiva es los

continuos retrasos de la población en los pagos por servicios comunes: consumo de agua, luz común y vigilancia. La junta se enfrenta casi todos los meses a problemas con varios propietarios que no pagan; y los de la directiva se ven forzados a asumir ellos el faltante para que no les corten el servicio y tomar medidas extremas como bajarles la llave de la luz para obligar a los morosos a cancelar su deuda.

Asimismo se ha verificado que la gente no quiere pagar más por mantenimiento de jardines y áreas comunes, eso deriva en que éstas estén descuidadas, lo jardines secos o crecidos, así como la falta de limpieza de los pasadizos, patios y áreas libres. Según refieren los residentes, en una reunión se quedó en hacer faenas de limpieza y que cada uno conserve su espacio común directo, pero no lo hacen, lo que denota falta de conciencia en muchos de los grupos familiares. La gente reclama que la MML como propietaria de las áreas comunes debería mantenerlas o al menos colaborar con ellos en el mantenimiento.

Este incumplimiento en los pagos ha generado que por ejemplo, se haya malogrado la bomba de desagüe varios días, generándose problemas de salubridad, o que tengan que pagar elevados recibos de agua por consumo excesivo de agua de los grifos de riego por negligencia de la gente de usar los grifos comunes para usos no adecuados (carnavales).

A la pregunta de qué porcentaje de pagos e impagos existe en el mantenimiento de áreas comunes, los directivos señalaron que aproximadamente son casi siempre un 15% los que se retrasan, y los morosos están frecuentemente entre las mismas personas.

En la actualidad, los residentes del conjunto habitacional asumen los siguientes pagos por servicios comunes:

- a) Pago de servicios de agua y luz : Se pagan mensualmente 5 recibos por los siguientes conceptos:
- 3 recibos por consumo y mantenimiento de bombas de agua
 - 1 recibo por consumo de bomba de desagüe
 - 1 recibo por iluminación de jardines y áreas comunes.

Por este concepto cada familia paga en promedio entre S/ 13.00 - S/. 15.00 Nuevos soles mensuales.

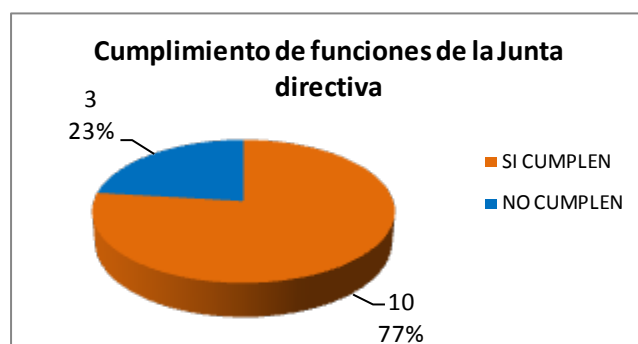
b) Pago de Vigilancia:

- Vigilancia de día (Turno de 8.00 am - 6.00 pm). Cada familia paga S/. 11.60 nuevos soles mensuales.
- Vigilancia de noche (Turno de 9.00 pm - 7.00 am). Cada familia paga S/. 11.60 nuevos soles mensuales.

En resumen cada familia paga mensualmente un promedio de S/.30 - S/.35 nuevos soles por concepto de servicios comunes.

• **Nivel de cumplimiento de funciones de la Junta directiva actual**

A la pregunta formulada en la entrevista a los residentes, Crees que la organización existente en la actualidad cumple con sus funciones y responde a las expectativas de ustedes?; el 77% respondió que la junta SI CUMPLE con sus funciones, reconociendo que hay preocupación de ellos por atender los problemas, actúan y están pendientes de solucionar las contingencias como la falta de pagos, tomando acciones concretas con los morosos. Mientras que el 23% respondió que NO CUMPLE, manifestando que hay conflictos entre sus integrantes, no convocan a reuniones, además de ciertos favoritismos. Sin embargo la tendencia mayoritaria es a aprobar la gestión de la junta actual.



Elaboración propia

- **Niveles de satisfacción de la población con la vivienda**

A la pregunta: Está satisfecho con su nueva vivienda?; del total de los residentes entrevistados, el 100% manifestó que SI se encuentra satisfecho con su nueva vivienda que habita.



Elaboración propia

Cuando se les preguntó: Por qué estaban satisfechos?; la respuestas concluyeron en las siguientes razones:



Elaboración propia

Del total de entrevistados, un 46% señaló que está satisfecho porque la vivienda ha mejorado su calidad de vida en diversos aspectos: confort, salubridad, etc. Un 34% indicó que la vivienda representa ahora mayor independencia para los miembros de su familia porque cuentan con ambientes separados para cada función de la vivienda y un 20% señaló que la razón de la satisfacción radicaba en que la nueva vivienda les brindaba mayor seguridad en comparación a las condiciones de habitabilidad antes de la renovación urbana emprendida.

En referencia a la pregunta: Ha habido cambios en tu familia desde que ocupas la nueva vivienda?; el 100% de los entrevistados coincidió en que SI se produjeron cambios importantes en su familia, estando estos fundamentados en: i) un cambio drástico de vida asociado a una mejora de la infraestructura de la vivienda, mayor comodidad e

independencia; ii) mejoras en la convivencia entre los miembros de la familias, lo que ellos expresan está reflejado en mayor unión, mayor comunicación y mejores relaciones entre ellos; iii) las familias asocian la mejora de la vivienda con un tema aspiracional, al señalar que la nueva casa ha significado un aliciente para salir adelante, lo asocian al progreso porque muchos reconocen que la nueva forma de vida ha generado en sus hijos un estímulo para estudiar y ser mejores, así como una mayor responsabilidad que han asumido para con su familia y; finalmente, iv) los grupos familiares evidencian una gran identificación con su vivienda, habiendo la gran mayoría realizado inversiones en el interior de ellas, dándoles su propio sentido de personalidad.



Fotos actuales del Conjunto Habitacional la Muralla – Marzo 2012

Fuente : Propia

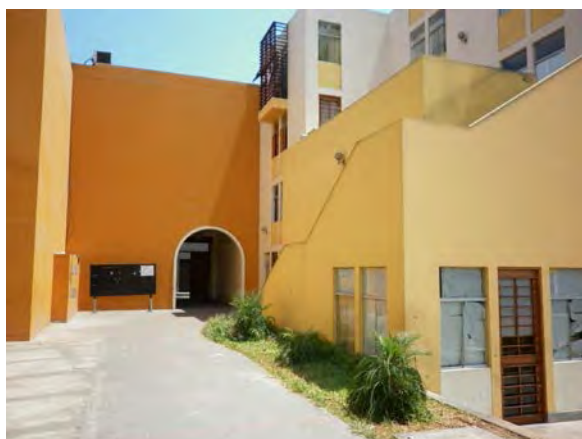
- **Habitabilidad actual del Conjunto Habitacional**

De las visitas llevadas a cabo al Conjunto habitacional para realizar las entrevistas, se pudo observar que el 100% de las 69 viviendas transferidas por la MML están ocupadas y destinadas al uso residencial.

Asimismo, el total de personas entrevistadas que habitan en un dúplex (06) declararon que el número de miembros que habitan la vivienda oscilan entre 02 a 06 personas. Por su parte, el total de personas entrevistadas que habitan en un triplex (07) señalaron que sus viviendas eran habitadas entre 03 a 09 miembros como máximo, observándose que el 80% de las familias han mantenido su constitución inicial con la que ocuparon la vivienda, no apreciándose niveles de hacinamiento.

Según nos manifestó la Vice- presidenta de la junta, existen 3 casos de viviendas que están ocupadas por más de 10 miembros, observándose indicadores de

hacinamiento. Sin embargo esta cifra representa 4% de la totalidad de las viviendas ocupadas, por lo tanto al no ser representativo, se descarta problemas generalizados de hacinamiento, esto aunado a que las condiciones físicas de las viviendas se vienen conservando en buen estado, se descarta la reincidencia de problemas de tugurización en el área.



Fotos interiores actuales del Conjunto Habitacional La Muralla – Marzo 2012



- **Uso de las áreas comunes**

En referencia a la pregunta: Utiliza las áreas comunes del conjunto?, debo precisar que el 84.6% de los residentes entrevistados manifestó que SI utiliza las áreas comunes, mientras que el 15.4% señaló que NO las usa.

Los residentes manifestaron que los adultos mayoritariamente utilizan sólo las áreas de circulación (pasadizos, corredores, escaleras, puentes), mientras que son los niños y jóvenes los que utilizan las zonas de patios, jardines y pérgolas para jugar y reunirse en grupo.



Uso de las áreas comunes (pérgola) para juego de los niños Fuente: Propia

Se nos indicó que el área de la pérgola es usada por todas las familias sólo en eventos o fechas especiales por el Día de la Madre, Navidad, Día del Niño, reuniones de la Junta de Propietarios, etc., más no es usada cotidianamente por los residentes.

Asimismo se apreció en las entrevistas un malestar general en la población por el estado actual de estas áreas comunes, las cuales según nos manifestaron y pude comprobar adolecen de una evidente falta de mantenimiento, la cual se hace notorio en lo siguiente:

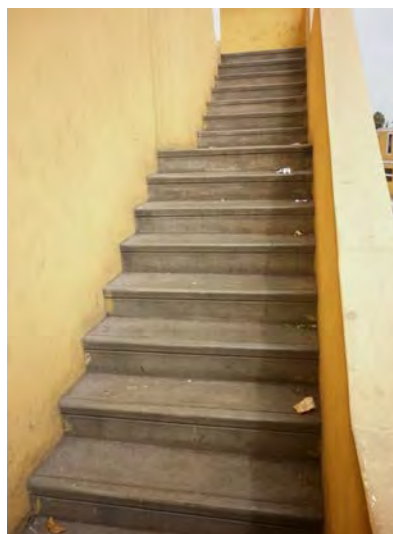
a. Falta de limpieza de las áreas comunes



Imágenes que muestran el deterioro de las áreas comunes. Presencia de basura y falta de limpieza en las áreas de jardines, pérgola, escaleras, rampa e incluso la zona de la muralla ribereña.



Rampa principal



Escalera principal de acceso bloque A



Zona de la Muralla Ribereña

Fuente: Propia

b. Áreas verdes y jardines secos y crecidos



Imágenes tomadas desde uno de los ingresos al Conjunto en el Jr. Lampa, donde se aprecia el estado de la jardinera de ingreso y la zona verde al costado de la muralla ribereña, evidenciándose pérdida de las especies vegetales y áreas eriazas desprovistas de jardines.



Fotos de la zona de la rampa principal y pérgola, donde se muestra la resequedad y pérdida completa del área de grass en esta zona, comprometiéndose seriamente la imagen del Conjunto.

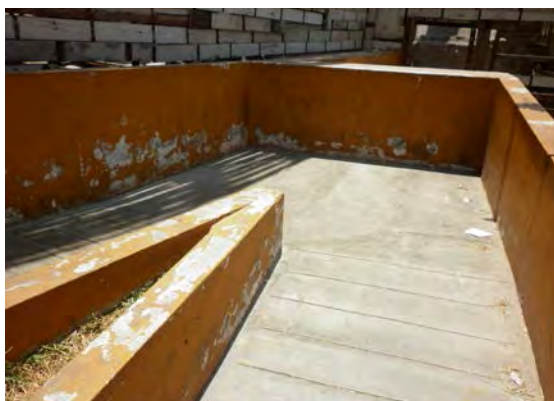


Áreas verdes y jardines con el grass reseco, crecido y las especies vegetales que empiezan a mostrar signos de sequedad y deterioro.

c. Desgaste de pintura de las zonas comunes



Imágenes donde se evidencia el desgaste de la pintura de las circulaciones y áreas comunes.



Fuente: Propia

d. Uso indebido de los pasadizos y áreas libres para colocar muebles, equipos o utilizados como tendal.



Fotos que muestran el uso de los jardines para el secado de la ropa



Fotos que muestran el uso de los jardines y áreas libres para colocación de tendales de ropa y estacionamiento de vehículos motorizados.



Fuente: Propia

Muchos de los residentes atribuyen la situación actual de las áreas comunes al mal uso que realizan de éstas sobre todo los niños y jóvenes quienes no respetan ni cuidan estas áreas, habiendo contribuido a su deterioro. Pero también se apreció una desidia de muchos de los propietarios quienes manifiestan que como la gente no paga por concepto de mantenimiento, ellos sólo se preocupan por conservar el frente de sus viviendas, más nadie ve actualmente por la conservación de las áreas verdes, jardines, pérgola, zona de la Muralla, que empieza a evidenciar signos de descuido.

Los patios-lavandería de las viviendas del Conjunto fueron concebidas en el caso de los dúplex en el primer piso y se agruparon cada 2 ó 4 viviendas, no habiéndose entregado divisiones internas entre patios. Asimismo, en el caso de los triplex, el patio – lavandería fue concebido en el tercer piso, se agruparon cada 2 ó 4 viviendas y tampoco fueron entregadas divisiones entre ellos. La finalidad fue que cada familia pudiese con el tiempo coordinar con sus vecinos y colocar sus divisiones internas, lo cual se ha dado pero no de la mejor manera.

De lo que se pudo comprobar de la entrevista y las visitas realizadas en este año 2012 al Conjunto La Muralla es que los usos de los patios –lavanderías de las viviendas no son los más correctos; por un lado se aprecia que gran parte de las familias ha realizado sus divisiones pero con material inadecuado y/o precario como triplay, madera e incluso cartones. Sólo un número reducido ha dividido con muro de ladrillo y existe un 5% de los residentes que ha anulado sus patios y los ha convertido en habitaciones. Por otro, se ha observado en varios casos una falta de orden y limpieza de sus viviendas sobre todo de los patios, lo que denota una falta adecuada de cultura de limpieza.



Fotos que muestran las divisiones precarias que se han acondicionado para separar los patios interiores de las viviendas. Puede apreciarse un ejemplo de los patios de los dúplex divididos con madera, triplay, cartones; mostrando desorden y falta de limpieza.



Fuente: Propia



Fotos de los patios de los triplex, donde también se aprecia el acondicionamiento informal de divisiones con materiales diversos, generando una percepción de desorden



Imágenes que muestran el ejemplo de los patios que han sido divididos con muros de ladrillo, observándose mayor orden y limpieza

Como se señaló anteriormente, cuando se entregó el Conjunto Habitacional La Muralla en el año 2008, las viviendas fueron otorgadas a los nuevos propietarios en casco habitable internamente, esto se hizo para que la vivienda pudiese entrar en los valores de vivienda del programa Techo Propio y recibir el subsidio del estado y; con la finalidad de que las familias pudiesen culminar cada una de ellas los acabados de sus viviendas a su gusto.

Cuatro años después de la entrega de las viviendas, se ha podido verificar en las visitas realizadas, producto de la evaluación ex – post, que en todos los casos se ha realizado algún tipo de inversión en los acabados internos de las viviendas, siendo variable el nivel de inversión realizada.

Entre las principales mejoras llevadas a cabo en las viviendas se ha podido apreciar:

- Tarrajeo y pintura de los muros y cielorrasos
- Colocación de acabados en pisos en diferentes ambientes de la vivienda
- Colocación de acabados cerámicos en pisos y paredes de cocinas y baños
- Colocación de escaleras y barandas
- Inversión en mobiliario

Lo que es importante destacar de la constatación de las inversiones hechas por los propietarios de las viviendas, es el nivel aspiracional que se percibe en dichas inversiones. En la gran mayoría de los casos en los que se ha realizado mejoras, se

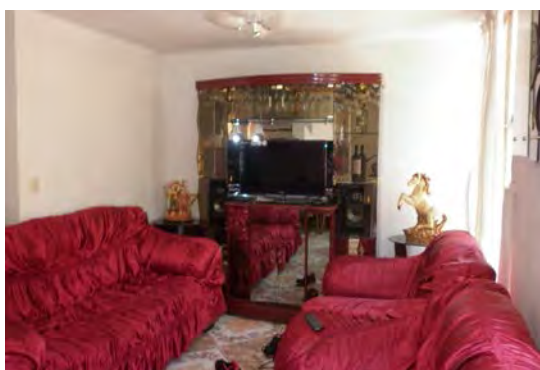
aprecia que éstas van de la mano con un nivel de crecimiento no sólo económico sino de calidad de vida. Los residentes manifiestan que el hecho de haber podido acceder a una casa propia les dio la posibilidad de optimizar su nivel de vida y el de su familia, pudiendo acceder a comodidades que antes no alcanzaban o no tenían intención de realizar porque la vivienda no les pertenecía. La situación para ellos es ahora diferente y la vivienda en muchos casos es el reflejo del progreso que para ellos ha representado el acceso a una vivienda digna.

Estado actual de las viviendas del Conjunto al interior



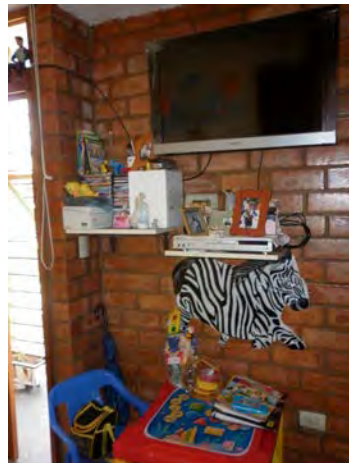
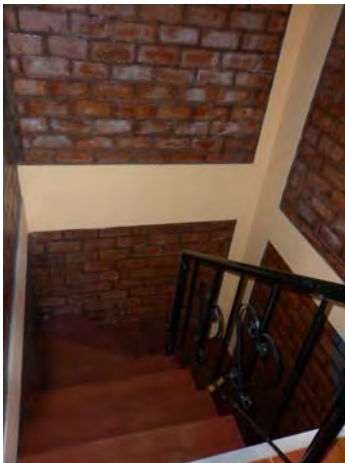
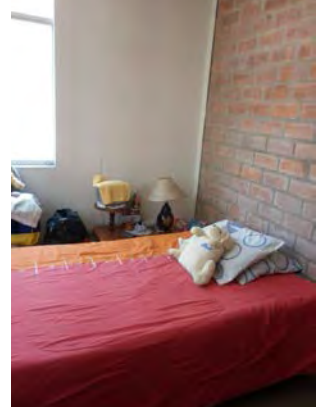
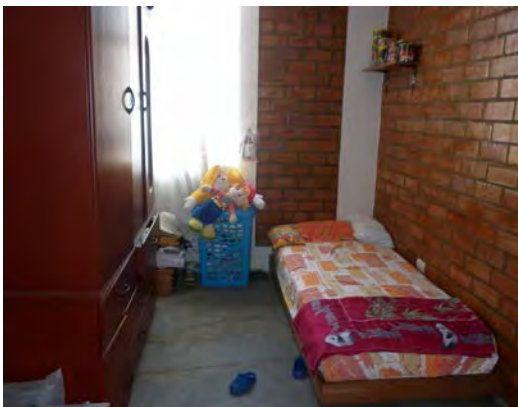
Vivienda del Sr. Jesús Fernández y la Sra. Benedicta Espinoza

Se aprecia las mejoras realizadas en los ambientes principales de sala – comedor, en otros como la cocina no se ha realizado ningún tipo de inversión, observándose problemas de salubridad.



Vivienda del Sr. Walter Toccetti

Las imágenes muestran una importante consolidación de su vivienda, habiendo culminado sus acabados y el amoblamiento integral.



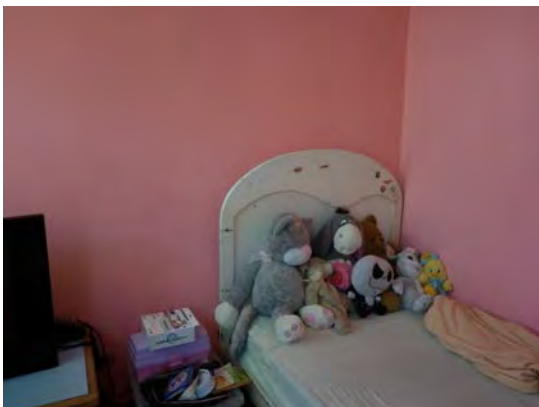
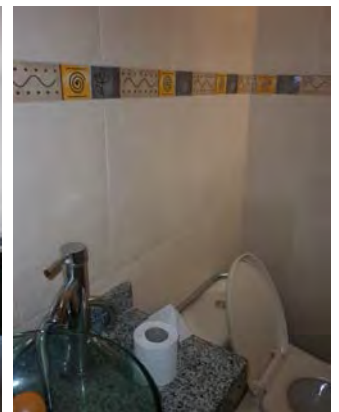
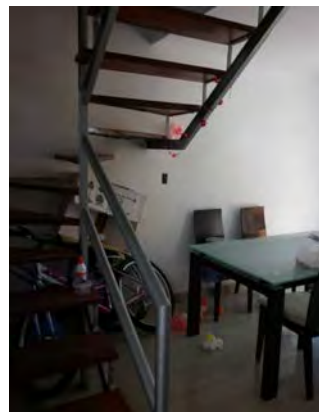
Vivienda del Sr. Emilio Pajares y Sra. Carina Castillo

Las fotografías muestran el nivel de acabado interior de su vivienda y la consolidación de su mobiliario, observándose una significativa mejora en sus condiciones de vida actuales a las que tenían antes de la renovación de sus viviendas.



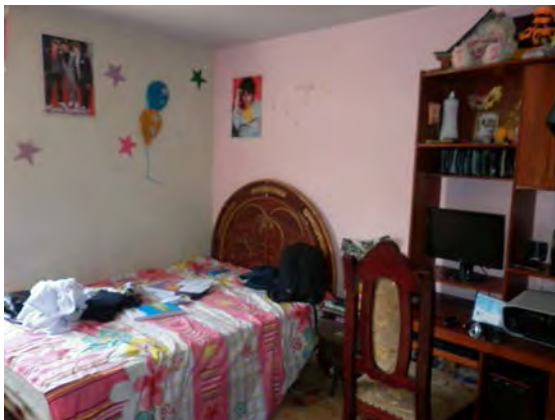
Vivienda de la Sra. Patricia Santander

Fotografías que muestran el interior de su vivienda y el importante nivel aspiracional que en ella se evidencia.



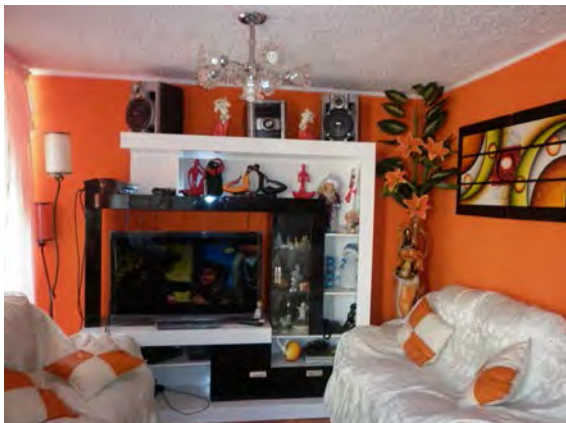
Vivienda de la Sra. Rita Vicente

Es una de las familias más numerosos (09 miembros). Los acabados mostrados evidencian no solo el nivel aspiracional de la familia sino la adecuación del espacio a las necesidades de todos los integrantes.



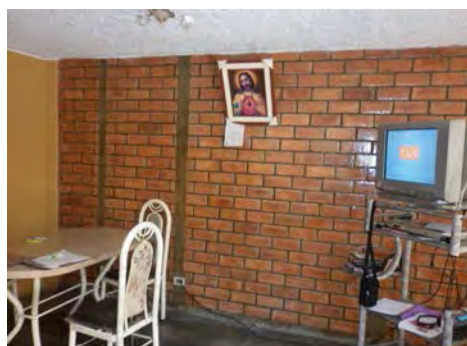
Vivienda del Sr. Juan Carlos Nole y Sra. Lynn Valencia

Una de las familias que mayor progreso han logrado como cohesión de grupo familiar. Han realizado los acabados de su vivienda, siendo la mano de obra ellos mismos. Las fotos muestran el nivel de la consolidación actual de su vivienda.



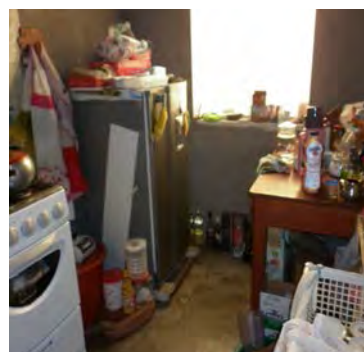
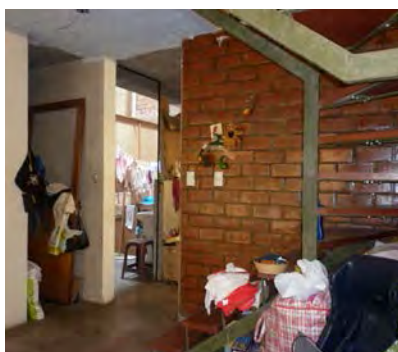
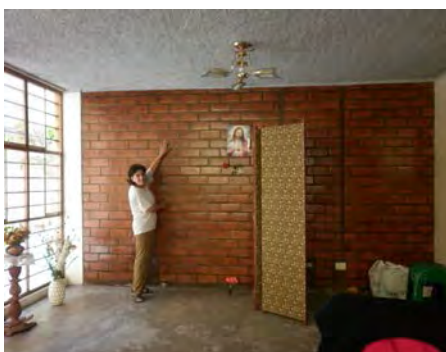
Vivienda de la Sra. Mónica Hernández Llauri

Imágenes que evidencian el interés de la familia en terminar la vivienda a su gusto y; con los mejores acabados y mobiliario que le brinden mayor presencia a su casa, elevando la autoestima de la familia.



Vivienda del Sr. Marco Chávez y Sra. Elga Dietz

Estas fotografías muestran 2 ejemplos de viviendas donde el nivel de inversión ha sido mínimo, conservando en su mayor parte de la estructura interior, las características de como fueron entregadas originalmente las viviendas.

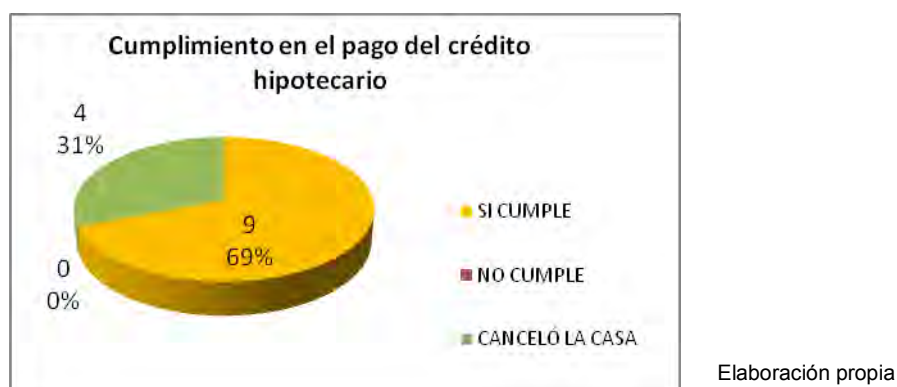


Vivienda de la Sra. Teófila Lavado

- **Cumplimiento en el pago de los créditos hipotecarios con la Caja Metropolitana de Lima.**

Según refirieron los directivos, la gran mayoría está cumpliendo con sus pagos. Hay un número menor (10%) que se atrasa en el pago y le han llegado notificaciones de la Caja Metropolitana de Lima.

Con referencia a la pregunta realizada a los residentes respecto a si están al día en el pago de sus créditos hipotecarios con la Caja Metropolitana de Lima respondieron:



Un 69% aseguró que SI CUMPLEN con el pago mensual de su crédito, encontrándose al día en sus cuotas. El 31% de los entrevistados aseguraron haber cancelado su crédito hipotecario y ser ya propietarios finales de la vivienda y/o encontrarse en trámite de levantamiento de la hipoteca. Ninguno de los encuestados señaló que NO CUMPLE con el pago. Esto representa un indicador importante, porque demuestra que la gran mayoría está al día y la morosidad es baja.

De la entrevista con los directivos se señaló que a la fecha existe un número total de 13 personas que han cancelado su crédito hipotecario de la vivienda lo que representa un 18.8% del total de beneficiarios, lo que demuestra que a 4 años de haberse realizado la entrega ya existe un importante número de viviendas canceladas evidenciando el interés y la prioridad que le han atribuido los grupos familiares a la adquisición de sus viviendas.

Personas que han cancelado el valor de la vivienda:

- Patricia Santander
- Juan Aybar
- Lesly Valencia

- d. Adriana Llauri
- e. Mercedes Dietz
- f. Doralí Sánchez
- g. Wilfreda Quinto
- h. Emilio Pajares
- i. Heber Mosquera
- j. Herminio Sánchez
- k. Enrique Bernal
- l. Haydee Lara
- m. César Bezada

- **Nivel de cumplimiento de pagos por servicios independientes e impuestos**

Respecto al cumplimiento de los pagos de los medidores independientes de luz y agua, los directivos señalaron que la mayoría de los ocupantes paga, pero que continuamente se producen cortes de uno u otro servicio y casi siempre son las mismas personas las que no pagan.

Los consumos son variables, pero según lo expresado, el consumo de agua por casa oscila entre S/. 30.00 y S/. 45.00 nuevos soles. El consumo de luz se encuentra entre S/. 50.00 a S/.80.00 nuevos soles.

Con referencia al pago de impuestos prediales y arbitrios, se nos manifestó que el promedio de pagos por estos conceptos oscila entre S/. 600.00 a S/. 800.00 nuevos soles anuales, dependiendo del nivel de acabados de las viviendas. La gran mayoría (84%) de los entrevistados señaló que se encuentra al día, sólo un número minoritario (16%) expresó que tienen retrasos con respecto a estos pagos.

- **Transferencia de las viviendas del Conjunto Habitacional**

A la pregunta realizada a los directivos: Cuantos de los propietarios (beneficiarios originales) habitan sus viviendas y cuántos las han alquilado o transferido?, la respuesta fue que la gran mayoría de los beneficiarios originales habita sus casas pero existen varios casos de gente que alquilan total o parcialmente su casa y otros que se dice que han vendido, pero en los que no hay pruebas directas.

Alquileres actuales: De las entrevistas a los directivos y los residentes se concluye que los siguientes beneficiarios alquilan total o parcialmente sus viviendas:

- a) Marco Gutierrez : Ha alquilado toda la casa, no vive en el Conjunto.
- b) Gloria Bravo : Ha alquilado toda la casa, no vive en el Conjunto.
- c) Rosella Hernandez : Ha alquilado toda la casa, no vive en el Conjunto.
- d) Mercedes Porras : Ha alquilado toda la casa, no vive en el Conjunto.
- e) Herminio Sánchez : Ha alquilado toda la casa, no vive en el Conjunto.
- f) Luis Villavicencio : Alquila parcialmente. Vive en el Conjunto.
- g) Olga Ollero : Alquila parcialmente para reuniones. Vive en el Conjunto.
- h) Bernhardt Dietz : Alquila parcialmente. Vive en el Conjunto.

Esto indica que del total de propietarios (69), el 7.2% ha alquilado totalmente la vivienda y el 4.3% la alquila de manera parcial.

Según se nos ha referido, los alquileres de un triplex (Vivienda de 3 pisos) fluctúa alrededor de \$ 350.00 dólares mensuales.

Posibles transferencias de propiedad (venta):

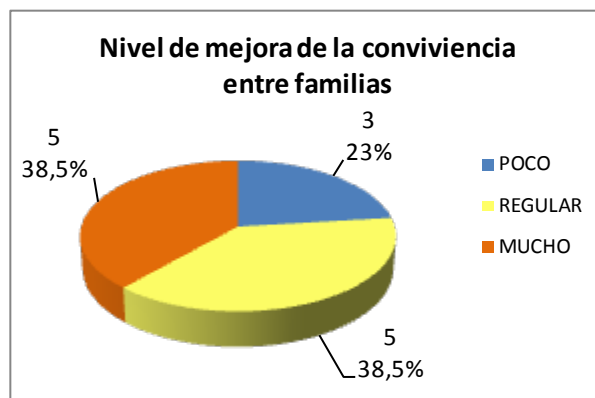
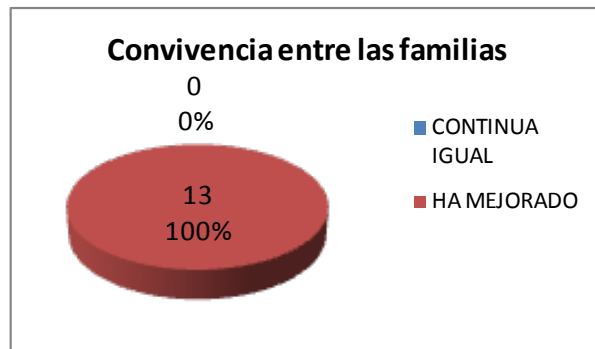
Según se ha señalado en las entrevistas, existirían 2 casos de propietarios originales que han realizado la transferencia de la propiedad (venta); pero esta situación no ha podido ser constatada por los demás miembros de la junta ni por Emilima S.A., al no existir documentos probatorios de dicha transferencia. Las personas que habrían vendido serían:

- a) César Bezada: No vive en el Conjunto. Según refieren los entrevistados, las personas que habitan la vivienda han realizado arreglos e inversión en las casas, por ello suponen que ha sido vendida.
- b) María Haydee Lara: No vive en el Conjunto. Vive un familiar (Tío) y también ha realizado inversión en la vivienda.

Estos casos de alquileres y posibles ventas han incumplido la norma del Bono Familiar Habitacional de Techo Propio, que señala que las viviendas que han contado con subsidio no pueden ser traspasadas o alquiladas antes de 5 años de otorgada.

- **Convivencia entre las familias**

De la entrevista con los residentes respecto a la situación actual de la convivencia entre los grupos familiares, el 100% respondió que ésta ha mejorado en relación a como vivían antes de la renovación de sus viviendas.



Elaboración propia

Con respecto al nivel de la mejora en la convivencia, el 38.5% de la personas respondió que la convivencia mejoró Mucho, el 38.5% que mejoró Regular y sólo el 23% señaló que la mejora fue Poca. Esto denota que todos los residentes coinciden en que ha existido un nivel de progreso en la relación de convivencia entre los grupos familiares de cuando habitaban la Mz. en condiciones de tugurización a la forma en la que viven actualmente en el conjunto habitacional, lo que permite concluir la importante influencia que conlleva el cambio de la vivienda y la calidad de vida en la calidad de relación entre las personas.

- **Problemas actuales en el Conjunto Habitacional**

A la pregunta, Qué problemas afronta el Conjunto Habitacional?; el total de entrevistados entre residentes y directivos (15), manifestaron lo siguiente:

El 80% de los entrevistados (12) coincidieron que los 3 principales problemas del conjunto actualmente son: i) la falta de mantenimiento de las áreas comunes y jardines, ii) la falta de pago de los servicios comunes y iii) la realización de fiestas, reuniones y ruidos molestos.

De las visitas y entrevistas realizadas en el Conjunto se ha podido constatar que las áreas comunes, jardines, áreas verdes, evidencian signos de deterioro por falta de mantenimiento. Los pasadizos, corredores, patios, rampa y pérgola muestran falta de limpieza y desgaste de pintura. El grass de los jardines y áreas verdes está seco, crecido y varias especies arbustivas y árboles muestran evidencias de sequedad y falta de poda. Este problema se presenta fundamentalmente porque no se está realizando mantenimiento de los mismos porque la gente no está pagando por concepto de ejecución este servicio.

Los residentes manifiestan su incomodidad de que la Municipalidad Metropolitana de Lima, como dueña registral de las áreas comunes no se preocupa por su mantenimiento; no lo asume ni tampoco colabora con ellos en los pagos comunes en su calidad de copropietario del conjunto; contando con los recursos para hacerlo porque dispone de personal, equipos y herramientas como para asumir ese mantenimiento.

La presencia de ruidos molestos pudo ser constatado en las visitas diurnas y nocturnas al conjunto. La gente no respeta a sus vecinos y coloca los equipos de sonido a todo volumen a diferentes horas del día. Los residentes manifiestan que esto se vuelve más incómodo cuando se realizan fiestas o reuniones que se prolongan hasta altas horas de la noche e incluso hasta el amanecer, perturbando la tranquilidad y descanso de los vecinos. Se reclama el hecho de que no haya llamadas de atención ni sanciones para las personas que realizan actividades sin control ni respeto de la tranquilidad de los vecinos.

El 53.3% (08 de los entrevistados) respondió que otro de los problemas importantes es que iv) los jóvenes y niños no respetan y descuidan las áreas comunes. Este factor aunado a la falta de pago por concepto de mantenimiento expuesto líneas arriba genera que el problema del deterioro de las áreas comunes se convierta en el principal factor de riesgo de que la sostenibilidad del proyecto se conserve en el tiempo.

Es mi apreciación personal, como co-participante del proyecto, que de no existir una medida correctiva a corto plazo que de solución a este tema, y en donde se inste a la Municipalidad a cumplir su rol como co-propietario, el deterioro total va a ser inminente y ello puede representar que al evidenciarse signos de decadencia de las áreas exteriores, las interiores también empiecen también a deteriorarse. Considero que el Conjunto aun se conserva en condiciones aceptables, no ha existido una degradación del mismo a 4 años de su entrega, pero su sostenibilidad depende de la participación de todos los propietarios incluida la Municipalidad; y es necesario que ésta última asuma su rol no sólo como co-propietario sino como ente gestor y gobierno local que debe velar por la conservación del centro si se quiere que este proyectos se sostenga en el tiempo.

Un 46.6% de los entrevistados (07) identificó como otros de los problemas importantes actuales: v) la inseguridad y; vi) el mal uso de los servicios de agua y desagüe.

Los residentes manifestaron que el problema de la inseguridad empezó a evidenciarse desde que la Municipalidad les retiró el servicio de vigilancia diurna que ésta asumía en el Conjunto y que llevaba un mejor control de los ingresos y salidas de las personas en toda la manzana, por lo que antes no se habían producido robos ni problemas en este sentido. Sin embargo, desde el inicio de la gestión del nuevo gobierno local de la Sra. Susana Villaran, se les retiró el apoyo de la vigilancia, la cual ha tenido que ser asumida por los residentes en el horario diurno y nocturno. Por ser una vigilancia particular, las familias manifiestan que no se lleva un buen control de la seguridad, ingresan personas desconocidas, incluso jóvenes o adultos de otras zonas y de dudosas costumbres, habiéndose presentado un caso de robo en una de las viviendas del conjunto.

Asimismo, otro de los factores que contribuye a la inseguridad según refieren, es que existen zonas del conjunto, sobre todo el área de la Muralla que colinda con la escalera de ingreso hacia el Jr. Lampa (donde se ubica el acueducto) y que constituye una zona propensa a escondites por su ubicación y oscuridad, ya que en el actualidad la muralla ya no es iluminada por los costos que estos representaba, convirtiéndose en una zona peligrosa y que resulta de fácil accesibilidad para delincuentes o gente de fuera que puede fácilmente esconderse ante la falta de control en los ingresos al conjunto.

El 40% de los entrevistados (06) señaló que es también problema a atender vii) el mal uso de las áreas comunes. Según se pudo constatar, las áreas comunes: pasadizos, corredores, jardines son usadas por varias familias para colocar muebles, artefactos, equipos e incluso como tendal de ropa; generando mal aspecto en el conjunto.

Asimismo se nos comento que hay personas que cuando hacen fiestas o reuniones colocan toldos en los patios delanteros de las casas, no habiendo ningún control, restricción ni sanción a pesar de que el reglamento interno lo prohíbe. Si bien el uso que le dan es por horas, evidencia una falta de educación para el uso de estos espacios.

Son reconocidos adicionalmente como problemas del conjunto por el 33.3% de los entrevistados (05): viii) el consumo de alcohol en las áreas comunes y ix) el conflicto entre familias.

Los residentes indican que continuamente la áreas libres comunes son usados por la gente para reunirse y consumir alcohol, sobre todo por los jóvenes que se congregan incluso con gente de fuera, dando un aspecto no correcto e incluso perturbando a los vecinos por el ruido o bulla que generan.

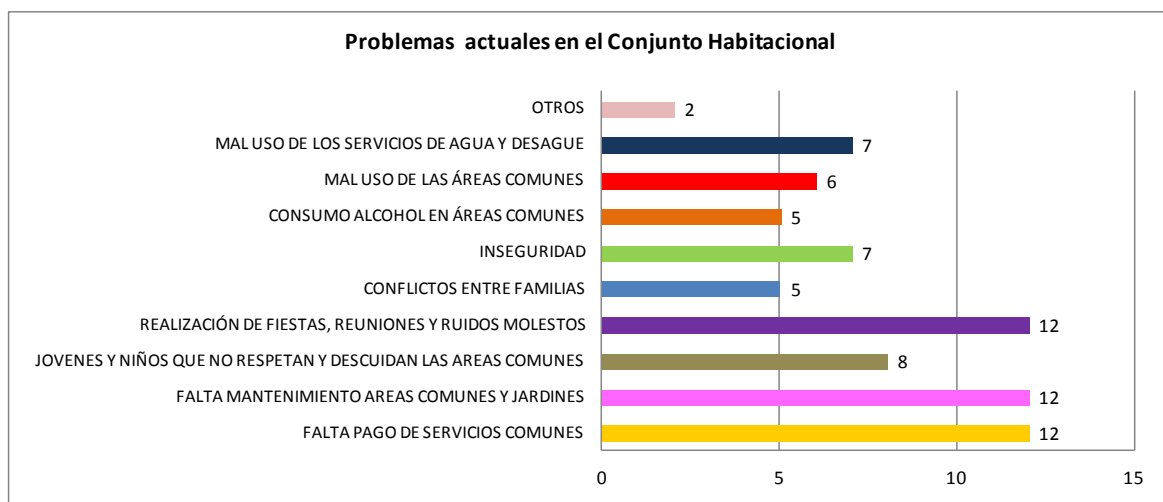
Otro de los factores de incomodidad de los residentes es el conflicto que aún persiste a pesar del cambio experimentado, entre algunas familias que mantienen rencillas entre ellas y que en algunas oportunidades hacen evidentes sus problemas delante de los residentes, habiéndose producido discusiones en las áreas comunes o dentro de las casas que han trascendido entre vecinos. Según nos refirieron los dirigentes, se trata de un número minoritario de familias que coincidentemente son las mismas que desde el inicio del programa se evidenciaron como las más “problemáticas” y que continúan generando conflicto aún con la nueva forma de vida; por lo que nos señalaron que hubiese ayudado a minimizar esta situación si se hubiera continuado con el programa de asistencia social que se implementó durante el proceso y que luego fue cancelado.

Finalmente 2 de las personas entrevistadas (13.33%) señaló entre otros problemas, la existencia de muchos animales (perros) dentro del Conjunto) y que sus dueños no cuidan, permitiendo que anden libremente por las áreas comunes y ensucien las mismas.

La Vice-Presidenta de la junta directiva y varios de los entrevistados indicaron su preocupación por problemas sociales delicados que se han presentado en los últimos

meses como el tema de 2 jóvenes (hijos de 2 familias propietarias) que han sido detenidos por problemas de robo fuera del conjunto, derivado del consumo de drogas; así como de un caso de violación a una menor y que fue atendido directamente por la Junta directiva y la PNP.

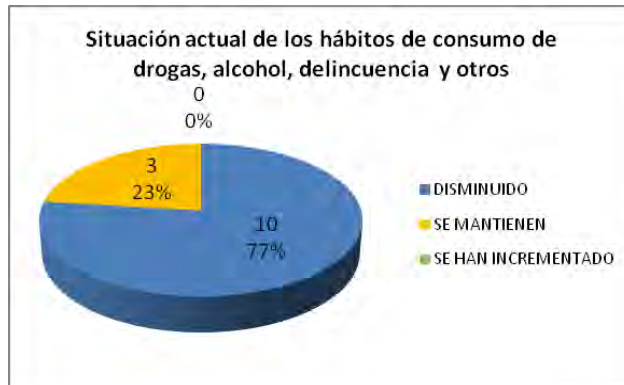
Si bien se ha podido constatar que la nueva vivienda ha traído consigo múltiples beneficios y cambios en la población local, aun persisten problemas de convivencia generados por las propias costumbres y características originales de la población. Si bien se trataba de un grupo humano de condiciones sociales “difíciles” debido a la tugurización en las que vivía, la mejora de su hábitat ha logrado superar muchos factores críticos, pero algunos aun persisten porque todo porque el programa de renovación debió estar acompañado de un programa de asistencia social post- entrega que asegure la participación y asistencia a la gente, como medio para su sostenibilidad, lo cual ha faltado en este caso y que hubiese contribuido a mejoras quizá mayores a las existentes.



Elaboración propia

- **Hábitos de consumo de drogas, alcohol, delincuencia u otros**

De la pregunta realizada a los residentes: Consideras que los hábitos de consumo de drogas, alcohol en exceso, delincuencia u otros que antes existían han: disminuido, se mantienen o se han incrementado?; el 77% de los entrevistados respondió que estos hábitos han disminuido mientras que el 23% señaló que estos se mantienen.



Elaboración propia

Cuando se les preguntó cuáles de estos hábitos consideran que aún persisten, el 45% de los entrevistados respondió que es el consumo de alcohol, el 32% manifestó que es el consumo de drogas y un 5% indicó que son los problemas de delincuencia.



Elaboración propia

La gran mayoría de los entrevistados coincidieron en que se ha producido un cambio favorable en la población, en comparación a cómo vivían anteriormente, porque la antigua forma de vida facilitaba e inducía a estos hábitos; sin embargo a pesar de dichas mejoras, aún hay situaciones que conllevan a promover estos hábitos, como las fiestas que se celebran o las reuniones que se fomentan entre los jóvenes, que predisponen a éstos a consumos de alcohol y en menor número de drogas.

Los que se ha manifestado es que el único problema de delincuencia evidenciado dentro del conjunto fue el robo al interior de una de las viviendas; y por otra parte el caso de 2 jóvenes, hijos de 2 familias propietarias del conjunto que han sido detenidos en el mes de febrero del 2012 por robo fuera del conjunto, lo que evidencia que aún persisten temas sociales delicados, siendo los jóvenes los más susceptibles a éstos.

- **Situación laboral actual de los grupos familiares.**

De las referencias obtenidas de la junta directiva respecto de la situación laboral de los grupos familiares se ha obtenido la siguiente información:

Nº	NOMBRE	LUGAR TRABAJO ACTUAL MARZO 2012
1	Contreras Solari, Delia Irene	INDEPENDIENTE. NEGOCIO PROPIO
	Campos Reina, Maria Esther	INDEPENDIENTE
2	Zambrano Solari, Luis Alberto	INDEPENDIENTE
	Bezada Lozano, Cesar Augusto	NO VIVE EN EL CONJUNTO HABITACIONAL
3	Horna Burgos, July Maike	NO VIVE EN EL CONJUNTO HABITACIONAL
	Espinoza Amao , Honorata	NO TRABAJA. TRABAJA SU HIJA EN EL PARQUE DE LA RESERVA
4	Cano Aucapuri, Nicolas	FALLECIDO
	Vicente Herrera, Rita Jackeline	INDEPENDIENTE. NEGOCIO PROPIO
5	Bravo Herrera, Eduardo Alejandro	INDEPENDIENTE. NEGOCIO PROPIO
	Carrion Mendoza, Yuri	INDEPENDIENTE
6	Vasquez Quiroz Beatriz	PARQUE DE LA RESERVA
7	Correa Marres, Jesus Felicit	INDEPENDIENTE
	Rojas Alarcon De Chacon, Blanca Elena	PARQUE DE LA RESERVA
8	Chacon Ale, Feliciano Francisco	FALLECIDO
9	Rojas Reyes, Veronica Liliana	PARQUE DE LA RESERVA
	Baella Tolentino, Lidia Irene	PARQUE DE LA RESERVA
10	Lescano Tapia, Carlos Eduardo	INDEPENDIENTE
11	Tocetti Alarcon, Julio Walter	INDEPENDIENTE
	Ramirez Saldarriaga, Ana María	INDEPENDIENTE. NEGOCIO PROPIO
12	Campos Rosillo Rodrigo Michael	INDEPENDIENTE. NEGOCIO PROPIO
	Sedano Valderrama, Cecilia	PARQUE DE LA RESERVA
13	Vega Cribillero, Victorino	FALLECIDO
14	Porras Mendoza, Mercedes Clementina	NO VIVE EN EL CONJUNTO HABITACIONAL
	Huaco Ortega, Jorge Luis	SEGURIDAD EMILIMA S.A
15	Ibarra Giraldez, María Margarita	NO VIVE EN EL CONJUNTO HABITACIONAL
	Dietz Calderon Ruben	INDEPENDIENTE
16	Grandez Panduro, Milena	PARQUE DE LA RESERVA
	Hurtado Montemayor Felix Alejandro	INDEPENDIENTE
17	Aguilar Flores, Maria Haidee	NO TRABAJA.
	Carrion Valdivia, César Augusto	INDEPENDIENTE
18	Hemeryth Wong Susan Elizabeth	INDEPENDIENTE
19	Ramos Medina Marco Antonio	INDEPENDIENTE
	Rojas Tejada, Willians	INDEPENDIENTE
20	Martinez Canales, Georgina Victoria	NO VIVE EN EL CONJUNTO HABITACIONAL
	Leon Aldana, Asterio	INDEPENDIENTE. HIJO TRABAJA EN EL SERENAZGO DE LA MML
21	Puecas León de León, Luisa	NO VIVE EN EL CONJUNTO HABITACIONAL
22	Sanchez Ojeda, Dorali	INDEPENDIENTE
	García Gamarra, Leocadio Felipe	INDEPENDIENTE. NEGOCIO PROPIO
23	Sánchez Hidalgo Victoria	INDEPENDIENTE. NEGOCIO PROPIO
24	Llauri Narvaez, Victoria Juliana	INDEPENDIENTE. NEGOCIO PROPIO
25	Aldana Arroyo, Hilda Clariza	PARQUE DE LA RESERVA
	Pajares Aliaga, Alejandro Emilio	INDEPENDIENTE
26	Castillo Ramirez, Carina	INDEPENDIENTE
27	Wan García, Aurora	INDEPENDIENTE
28	Quinto Palomino, Wilfreda	INDEPENDIENTE
	Ortiz Araujo, Justo	FALLECIDO
29	Enríquez Oroya, Rosa	INDEPENDIENTE
	Fernandez Campos, Jesus Angel	RESTAURACION DEL PALAIS CONCERT
30	Espinoza Vasquez, Benedicta	PARQUE DE LA RESERVA
	Dietz Calderón, Mercedes	INDEPENDIENTE
31	Figueroa Manco, Juan Manuel	INDEPENDIENTE
32	Pardo Silvera, Anatolia	PARQUE DE LA RESERVA
33	Odar Melendez Celia	INDEPENDIENTE
34	Yarleque Ordinola, Cesar Augusto	INDEPENDIENTE
35	Ollero Ayala, Olga Esperanza	EMILIMA SA
	Zarate Garayar, Ebilio	SEGURIDAD EMILIMA S.A
36	Roman Jimenez, Segundina	PARQUE DE LA RESERVA

Elaboración propia

Nº	NOMBRE	LUGAR TRABAJO ACTUAL MARZO 2012
37	Sanchez Ojeda, Herminio	NO VIVE EN EL CONJUNTO HABITACIONAL
	Moreno Valderrama , Julio	INDEPENDIENTE
38	Chávez Musayón, Aurelia	INDEPENDIENTE
	Gutierrez Lucas, Pedro	INDEPENDIENTE
39	Rivas Paredes, Silvana Violeta	INDEPENDIENTE
	Hernandez Llauri, Leonor Rosella	NO VIVE EN EL CONJUNTO HABITACIONAL
40	Mariño Corso, Jorge	NO VIVE EN EL CONJUNTO HABITACIONAL
41	Huamani Osorio, Genoveva Jesús	TEATRO MUNICIPAL - MML
42	Gutierrez Lucas, Rosa Mercedes	INDEPENDIENTE
	Villavicencio Barreto, Luis	SEGURIDAD PARQUE DE LA RESERVA
43	Cubas Palomino Graciela	NO VIVE EN EL CONJUNTO HABITACIONAL
44	Landa Chumitaz Daniel Gerardo	INDEPENDIENTE
45	Hernandez Llauri, Monica	INDEPENDIENTE
	Gutierrez Lucas Marco Antonio	NO VIVE EN EL CONJUNTO HABITACIONAL
46	Vasquez Bandin, Elizabeth	NO VIVE EN EL CONJUNTO HABITACIONAL
47	Alanya Aldana, Gloria J.	INDEPENDIENTE
	Llauri Narvaez, Adriana	PARQUE DE LA RESERVA
48	Valeria Vera, Jorge	PARQUE DE LA RESERVA
	Saldaña Sono ,Christian	INDEPENDIENTE. SU MAMA TRABAJA EN LE PARQUE DE LA RESERVA
	Santander Calderon, Patricia del Pilar	INDEPENDIENTE. NEGOCIO PROPIO
50	Bernal Pozo, Erick Willian	INDEPENDIENTE. NEGOCIO PROPIO
51	Lavado Soto Teofila	PARQUE DE LA RESERVA
	Pardo Leon, Antonio	INDEPENDIENTE. NEGOCIO PROPIO
52	Marquez Bacilio, Delia	INDEPENDIENTE. NEGOCIO PROPIO
	Bernal Pozo, Cesar Enrique	INDEPENDIENTE. NEGOCIO PROPIO
53	Arce Loyola, María Julia	INDEPENDIENTE
	Bravo Cardenas, Gloria Madeleyne	NO VIVE EN EL CONJUNTO HABITACIONAL
54	Torres Gallegos Angel Gustavo	NO VIVE EN EL CONJUNTO HABITACIONAL
	Picon Martin, Victor Rodrigo	INDEPENDIENTE
55	Gonzales de Picon, Sebastiana	NO TRABAJA
56	Lara Centurion, Maria Hayde	NO VIVE EN EL CONJUNTO HABITACIONAL
	Mosquera Arriola, Heber Luis	PARQUE DE LA RESERVA
57	Chafloque Serran, Maria Felicia	OFICINAS DE EMILIMA S.A.
	Pozo Calva, Lida	INDEPENDIENTE
58	Bernal Velasquez, César Alberto	INDEPENDIENTE
	Alanya Aldana, Palmira	RESTAURACION BODEGA Y CUADRA
59	Gonzales Llajaruna, Cesar	NO VIVE EN EL CONJUNTO HABITACIONAL
	Cumpa Jauregui, Gladys	NO TRABAJA
60	Fernandez Jara, Jesus	INDEPENDIENTE
	Aybar Quiñones, Juan Pablo	INDEPENDIENTE
61	Fernandez Cabrera, Elsa	NO TRABAJA
62	Caceres Machahuay, Nelly	INDEPENDIENTE
63	La Torre Torres, María Adeliza	PARQUE DE LA RESERVA
64	Dietz Grandez, Bernhardt	INDEPENDIENTE
	Angulo Pareja, Rosa Elizabeth	PARQUE DE LA RESERVA
	Rivera Castillo, Jorge	NO VIVE EN EL CONJUNTO HABITACIONAL
65	Valencia Llauri, Leslie	INDEPENDIENTE
	Nole Castillo, Juan C.	OBRAS DE RESTAURACION INDEPENDIENTES
66	Valencia Llauri, Lynn	PARQUE DE LA RESERVA
	Chavez Alfaro, Marcos Antonio	TEATRO MUNICIPAL - MML
67	Dietz Grandez, Elga	INDEPENDIENTE
68	Izazi Arroyo, Carmen Lucila	INDEPENDIENTE
	Mendoza Ricra, Exaltación	INDEPENDIENTE
69	Sallo Huamani, Stephanie	NO VIVE EN EL CONJUNTO HABITACIONAL

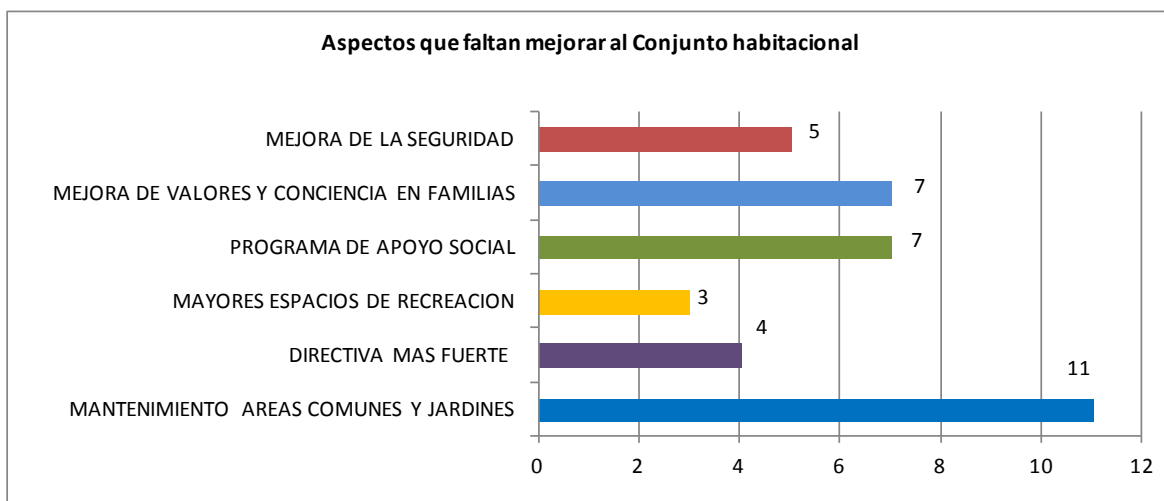
Elaboración propia

Del cuadro adjunto se desprende que del total de los 69 grupos familiares, beneficiarios originales de las viviendas del Conjunto Habitacional la Muralla, el 37.7% mantiene al menos al titular bonista o al cónyuge trabajando para la Municipalidad Metropolitana de Lima (Parque de la Reserva, Seguridad de inmuebles, Restauración de la Casa Bodega y Cuadra, Teatro Municipal, Emilima S.A. y Serenazgo). El 36% de los grupos familiares tiene trabajo de manera independiente, varios incluso con negocios propios y el 10.1% ya no habita en el Conjunto habitacional porque han alquilado o vendido las viviendas.

De este dato se concluye que a la fecha existe un importante número de personas (28) que aún conservan su trabajo en la Municipalidad, contribuyéndose de esta manera a la sostenibilidad económica del programa, porque asegura el cumplimiento de estas familias en el pago de las viviendas.

- **Aspectos que faltan mejorar en el conjunto habitacional**

Tomando en cuenta la problemática que los residentes han reconocido que existe actualmente en el conjunto, cuando se les preguntó: Qué consideran que le falta al Conjunto habitacional?; respondieron:



Elaboración propia

Un total de 11 personas (84.6%) de los entrevistados señaló que el aspecto que es urgente de mejorar es i) el mantenimiento de las áreas comunes y jardines, debido al deterioro que empiezan a evidenciar.

Un total de 7 personas (53.8%) indicaron que lo que se requiere es ii) mejorar los valores y conciencia en las familias, para favorecer la conservación del conjunto y facilitar la convivencia entre las familias. En mismo porcentaje expresó que lo que le falta al conjunto es iii) la implementación de un programa de apoyo social, que pueda ayudar a las familias a adoptar y respetar normas de convivencia, mejorar costumbres y se colabore en la orientación de los grupos más vulnerables: mujeres, niños y jóvenes.

Cinco (05) de los entrevistados (53.8%) manifestó que es necesario iv) la mejora de la seguridad al interior del conjunto, la cual se ve comprometida por la falta de control de ingresos así como por la falta de iluminación y peligro que representan algunas áreas expuestas al acceso y escondite de personas extrañas.

De los entrevistados, un total de 04 (30.7%) expresó que lo que el conjunto requiere es v) una directiva más fuerte, que les permita hacer cumplir el reglamento interno y las normas de conducta, aplicándose incluso sanciones con el fin de asegurar la buena convivencia al interior.

Finalmente, 3 de los entrevistados (23.1%) considera que al conjunto le faltan mayores espacios de recreación, de modo tal que los niños puedan jugar y disfrutar sin utilizar inadecuadamente las áreas comunes ni favorecer su deterioro.

- **Necesidad de continuidad del programa de asistencia social post- entrega**



Elaboración propia

Otra de las preguntas principales que se realizó a los residentes fue: Crees que debió ser necesario el apoyo de un equipo de soporte social que les ayudara desde un inicio a manejar su problemática interna de grupo y de familia?. A ello, el 100% de los entrevistados respondió que SI era necesario. La razón fundamental que ellos señalan que es de haberse continuado con el programa de asistencia social post entrega de sus viviendas; esto les hubieses ayudado a mejorar las costumbres de la personas y los problemas que enfrentan ahora en la convivencia. El apoyo social señalan, hubiera permitido orientar a la gente sobre todo a las mujeres, niños y jóvenes que son los grupos más vulnerables, de la forma que se hizo durante la reubicación temporal, obteniendo quizá mejores resultados que los actuales.

CAPITULO V : EXPERIENCIAS INTERNACIONALES

5.1. Experiencias de Renovación Urbana internacionales en áreas centrales y centros históricos

5.1.1 Antecedentes

La renovación urbana permite restablecer las condiciones de habitabilidad, sostenibilidad y calidad a un ambiente urbano; si se tiene en cuenta que la teoría de renovar edificaciones, equipamientos e infraestructuras en una ciudad, se ha dado como consecuencia de la degradación de los cascos urbanos, del deterioro de las edificaciones, de la imposibilidad de atender las crecientes demandas sociales (servicios, áreas de esparcimiento, zonas verdes, estacionamientos), de los procesos de expansión urbana no planificados y conflictos sociales.

Entonces, las renovaciones urbanas han permitido las transformaciones de las ciudades; con las cuales se han realizado cambios integrales a partir de nuevas edificaciones, albergando actividades que han generado nuevas condiciones de habitabilidad, con el fin de tener un mejoramiento del entorno físico, un aprovechamiento óptimo del suelo, nuevos parámetros de desarrollo urbano y una redistribución de usos de suelo de acuerdo a las demandas con proyecciones a futuro; estimulando el desarrollo económico de las zonas intervenidas, beneficiando así a la cohesión de grupos sociales y promoviendo comunidades urbanas sostenibles.

La transformación de la imagen de las ciudades a partir de la renovación urbana ha tenido a la fecha claros ejemplos en ciudades latinoamericanas, cada una con un enfoque particular como: los centros históricos de ciudades como Barranquilla (Colombia), La Habana (Cuba), Quito (Ecuador), Valparaíso (Chile), la red integrada de transporte y la recuperación de áreas verdes en Curitiba (Brasil), las favelas convertidas en barrios formales en Río de Janeiro (Brasil), etc.

En el presente trabajo de investigación se va a mostrar los ejemplos de renovación urbana que se han dado en las ciudades de La Habana en Cuba y Quito en Ecuador, por la importancia de las intervenciones llevadas a cabo y el impacto social producido.

5.1.2 Renovación Urbana del Centro Histórico de la Habana

“El Plan Maestro de Rehabilitación Integrada de La Habana Vieja tiene una organización flexible que establece las directrices del desarrollo y garantiza la continuidad del proceso y la gestión de los ingresos y, al mismo tiempo, genera instrumentos eficientes de gestión. Esta filosofía está basada en la participación de todos los ciudadanos y organizaciones con influencia sobre el territorio, y en la existencia de un punto de encuentro entre todas estas personas. Los planes consensuados constituyen un instrumento de gestión al servicio de las autoridades.

La rehabilitación social y económica, muy vinculada a la recuperación del patrimonio, tiene una relevancia estratégica de cara al desarrollo humano. Una vez que se han entendido las tres dimensiones desde un punto de vista integrador, la participación de los ciudadanos está garantizada. Mientras la economía local continúa renovándose bajo este tratamiento, se generan nuevos empleos, se mejoran las condiciones de habitabilidad, se reduce la exclusión social y prevalece una dinámica de renovación. Este tipo de dinámicas hacen que el proceso y los resultados de las inversiones, efectuadas para incrementar el número de áreas restauradas y de recursos disponibles, sean superiores a la suma de sus partes”.¹⁹⁸

A. Antecedentes históricos

La Habana, ciudad capital de la República de Cuba, fue fundada el 16 de noviembre de 1519 por el conquistador español Diego Velázquez de Cuéllar y bautizada con el nombre de Villa de San Cristóbal. El 20 de diciembre de 1592, Felipe II le otorga el título de ciudad.

¹⁹⁸ <http://habitat.aq.upm.es/bpal/onu06/bp1315.html>



Mapa de Cuba de Paolo Forlano, 1564.



La Habana S. XVI

El lugar de fundación de La Habana, ofrecía de forma natural, abrigo a las embarcaciones españolas que utilizaron el puerto como punto de apoyo para la conquista de la región continental. En poco tiempo se edificarían las primeras construcciones que servirían de guarnición, como fue la enorme muralla de piedra que acordonó los primeros edificios.



La Habana Amurallada 1750

En La Habana original, pronto surgirían sólidas fortificaciones militares que todavía hoy subsisten, como el Castillo de La Fuerza, con muros de 8 metros de espesor, y el Morro; una fortaleza de gran significado histórico para la soberanía de Cuba. Estas fortificaciones militares protegerían el bullicioso auge comercial y la vida cotidiana de los comerciantes y familias adineradas que poblaron el lugar del ataque de feroces contrabandistas, bandidos, corsarios y piratas.



Castillo de la Real Fuerza Aérea de la Habana

Durante los primeros tiempos se construyeron importantes testimonios de la arquitectura colonial de la época: la Parroquial Mayor y luego, la catedral de La Habana. Alrededor de las Plazas de Armas y de la Catedral, de las estrechas calles adoquinadas y los portales, se edificarían los primeros palacios de influencia morisca y barroca. Luego, en el siglo XVII, el lugar se poblaría con ostentosas mansiones y casonas, como la del Conde de Bayona, que es la más antigua; la Mansión de los dos Frentes; la casa del Conde de Lombillo o la vieja mansión del Marqués de Aguas Claras, en la Plaza de la Catedral.



Plaza vieja de la Habana



Catedral de la Habana

Debido a la importancia estratégica de La Habana y las riquezas que a ella llegaban y salían del puerto, entre las tierras continentales y el Nuevo Mundo, la convirtieron en un codiciado objeto de piratas de las potencias enemigas de la Corona Española. Fue invadida por ingleses y por los EEUU, época en la cual hubo muchos cambios en la ciudad.

Las condiciones en que transcurrió la colonia, así como los sucesos políticos y sociales que llevaron a la independencia de los pueblos de América, vincularon a La Habana a distintos senderos. Las nuevas aristocracias y clases acaudaladas erigieron suntuosas construcciones y elegantes mansiones: paseos, parques, jardines, alamedas y vías de comunicación como el Paseo del Prado (Paseo Martí), la arteria que desde 1772 fue recorrido cotidiano de los habaneros, especialmente de la nobleza y los adinerados; vía donde se edificarían las más suntuosas mansiones. A pesar de los cambios producidos en la ciudad a lo largo de su historia, los palacios, las casonas, los portales empedrados, los estrechos callejones y las calles adoquinadas que conducen a las cinco plazas que conforman el casco viejo habanero resistieron los casi cinco siglos de historia, conservando su perfil original.



Paseo del Prado

En 1959 con el triunfo de la Revolución, en Cuba se hicieron grandes transformaciones sociales, principalmente en la educación, la sanidad pública, los servicios, la construcción de viviendas sociales y edificios oficiales.



Vivienda social renovada en el Centro Histórico de la Habana

En 1976, el Centro Histórico de la Ciudad de La Habana fue declarado Monumento Nacional por el Gobierno Cubano. A finales de la década de 1980, la Oficina del Historiador de La Habana y sus empresas asociadas promovieron, financiaron y ejecutaron la reconstrucción de las partes más antiguas y significativas de la Habana Vieja, tratando de respetar al máximo las construcciones originales; trabajos que fueron reconocidos por la Unesco que, en el año 1982, la declaró Patrimonio Cultural de la Humanidad.



Centro Histórico de La Habana, Patrimonio Cultural de la Humanidad

Hoy, La Habana es la sede oficial de los órganos superiores legislativo, ejecutivo y judicial del Estado, de todos los organismos centrales y de casi la totalidad de empresas y asociaciones de ámbito nacional; reúne la mayor cantidad de sucursales y sedes de las entidades extranjeras radicadas en Cuba. Conformada por 15 municipios, es considerada uno de los centros económicos y culturales más importantes de América Latina y el Caribe.

B. Marco Institucional

Para hablar del Centro Histórico de la Habana, lo primero que se debe mencionar es su importante marco institucional, el cual empezó en el año 1935 cuando se nombró al Dr. Emilio Roig, Historiador de La Habana; y luego en 1938, con la creación de la Oficina del Historiador de La Habana, adscrita al municipio de la ciudad.

El Historiador de La Habana estaba destinado a rescatar y divulgar la historia de la nación, promover la valoración y protección del patrimonio material y espiritual cubano, especialmente de su ciudad capital, momento en que se producía un deterioro de la estructura urbana por efectos de la pérdida de centralidad.

En el año 1959, con la Revolución, la Oficina salió del ámbito municipal para adquirir un estatus de ámbito nacional. En 1967, Eusebio Leal tomó la dirección de la Oficina del Historiador, quien le dio un fuerte liderazgo personalizado; logrando que en 1981 se identifique a la Oficina como el sujeto que conduciría los Planes quinquenales de Restauración; consiguiendo tiempo después una proyección internacional cuando la UNESCO en 1982 declara al Centro Histórico de la Habana como Patrimonio Cultural de la Humanidad.



Eusebio Leal, Historiador de La Habana

Es así que la Oficina del Historiador logró una legitimidad nacional (actuaba sobre un territorio declarado Monumento Nacional) e internacional (también declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad).

A partir de la década de los años 90, en la mayor crisis económica de Cuba, debido a la caída del bloque socialista, se logró consolidar el marco institucional alrededor de la Oficina del Historiador. El estado cubano decidió traspasar a la Oficina del Historiador recursos económicos, patrimonio e instrumentos jurídicos para garantizar una intervención económicamente sustentable y socialmente equitativa. Con el Decreto Ley 143 del 30 de octubre de 1993, emitida por el Consejo de Estado de la República de Cuba, le otorgan a la Oficina del Historiador de La Habana autonomía económica y administrativa, fortaleciendo su condición de institución cultural con personalidad jurídica propia, facultada a ejecutar una gestión autofinanciada e integral y propiciar la agilidad en la obra rehabilitadora.

C. Marco Legal

La urgencia de proteger las edificaciones y monumentos históricos, de profundizar y divulgar la cultura y la nacionalidad cubanas, fueron demandas del núcleo de intelectuales de vanguardia de la Cuba de los años treinta del siglo XX. Muchas luchas se produjeron en esos años contra la desidia oficial del Estado por el deterioro del patrimonio cultural. Una de las mayores victorias de aquel movimiento liderado por el doctor Emilio Roig de Leuschenring sería, en 1938, la fundación de la Oficina del Historiador, institución que representaría a partir de entonces la cultura habanera e impulsaría la recuperación de su Centro Histórico.

De la Oficina del Historiador nacieron los pilares para la protección del patrimonio: la Comisión de Monumentos, Edificios y Lugares Históricos y Artísticos Habaneros que fue la antecesora de la actual Comisión Provincial de Monumentos, que promulgaron el proyecto de Ley de los Monumentos Históricos, Arquitectónicos y Arqueológicos de 1939.

Todo el trabajo desplegado en aquellos años tuvo su eco en la Constitución de 1940, una muy completa y avanzada legislación para su tiempo, si se tiene en cuenta el contexto socio político de la Cuba de entonces, que dispuso en su Artículo 47 "a la cultura como un interés primordial del Estado", y en su Artículo 58 que "El estado regulará por la ley de conservación del tesoro cultural de la nación, su riqueza artística e histórica."

En 1944 se declara todo el recinto intramural de La Habana, Zona de Excepcional Valor Histórico y Artístico, siendo ésta la primera declaratoria que ostenta la Habana Vieja como conjunto urbano, con casi dos décadas de adelanto a las recomendaciones planteadas por la Carta de Venecia.

Sin embargo, la mayoría de todo este avance logrado en materia legal fue letra muerta, pues los intereses especulativos, apoyados desde las más altas instancias del gobierno, comenzaron a transformar negativamente la imagen urbana. Uno de los más graves atentados contra la cultura, en este sentido, fue la demolición total del antiguo Convento de San Juan de Letran, de la Orden de Santo Domingo, primera sede de la Real y Pontificia Universidad de San Gerónimo de La Habana, para la construcción de un controvertido helipuerto. La desaparición de ese monumental conjunto, pieza urbana clave en la relación entre la Plazas de Armas y de la Catedral, y de lo que simbolizaba, constituyó el signo más alarmante de la actuación en el centro histórico.

Tras el triunfo de la Revolución Cubana, en 1959, la Oficina del Historiador fue reconocida por sus máximos líderes, y amparada, desde entonces, en su verdadera dimensión para la salvaguarda del patrimonio histórico, artístico y urbano. Tras la pérdida de Emilio Roig, la obra fue continuada por Eusebio Leal Spengler, quien más tarde fue reconocido como Historiador de La Ciudad.



Plaza de la Revolución

En 1976, con el proceso de institucionalización de la Revolución se convocó a la primera Constitución del Estado Socialista, donde se "...estableció definitivamente la responsabilidad del Estado en la protección del acervo cultural". Ese mismo año, la

Asamblea Nacional del Poder Popular aprobó la Ley No. 1 sobre el Patrimonio Cultural y la Ley No. 2 sobre los Monumentos Nacionales y Locales.

Se crean entonces nuevas instituciones para la protección de los monumentos: la Comisión Nacional de Monumentos y las Comisiones Provinciales de Monumentos, adscritas al Ministerio de Cultura, como expresión de la voluntad política de proteger el patrimonio nacional cubano. Paralelamente, la Dirección de Patrimonio del Ministerio de Cultura inicia las investigaciones sobre la Habana Vieja que conducen al reconocimiento de sus excepcionales valores, así como a una propuesta para su rehabilitación. La conservación de la herencia arquitectónica y urbana hizo que en 1978 se la incluyera en la lista de Monumentos Nacionales.

El estado cubano comienza en 1981 a financiar la rehabilitación del Centro Histórico de La Habana, aportando importantes presupuestos para ello. La obra realizada hasta ese momento, la voluntad política al más alto nivel a favor de la salvaguarda y el valor patrimonial concentrado en la Habana Vieja, determinaron que en 1982 fuera declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO. En este mismo año se crea el Centro Nacional de Conservación, Restauración y Museología, un proyecto PNUD - UNESCO, como institución metodológica y de capacitación en los temas relativos a la salvaguarda patrimonial.

A inicios de 1984, en cumplimiento del Acuerdo No. 1701 del Consejo de Ministros, "Lineamientos Generales del Plan Director de la Ciudad de La Habana", se elabora el Reglamento Urbanístico Director, con el objetivo de reunir en una misma disposición normativa, todos los elementos inherentes al desarrollo urbano, como regulaciones urbanísticas específicas, restricciones a la construcción, reconstrucción, ampliación y conservación de viviendas por esfuerzo propio, disposiciones generales del Plan de Acción mencionado, y las premisas del Plan Director de la Ciudad para este territorio en específico.

En Octubre de 1993, el Consejo de Estado dicta el Decreto Ley 143, que declaró el Centro Histórico, Zona priorizada para la Conservación; y amplía la autoridad de la Oficina del Historiador, fortaleciendo su condición de institución cultural con personalidad jurídica propia.

Con la promulgación del Decreto Ley 143, la Oficina deja de ser una institución supeditada al gobierno provincial de la ciudad para pasar a subordinarse directamente al Consejo de Estado, lo cual implica una agilización en la toma de decisiones. Se sientan las bases para fomentar fuentes propias de financiamiento (compañía turística Habaguanex, para desarrollar y explotar el potencial hotelero, extrahotelero y comercial del centro histórico) y se le reconoce personalidad jurídica, lo cual le permite establecer relaciones de diverso tipo con nacionales y extranjeros, así como cobrar impuestos a las empresas productivas enclavadas en el territorio para destinarlos a la rehabilitación, abrir y operar cuentas bancarias, tanto en moneda nacional como en divisas, así como la posibilidad de importar y exportar suministros y equipos.

Asimismo, se le reconoce capacidad para recibir y dar destino a las donaciones y proyectos de cooperación que se establezcan para la rehabilitación de la zona:

"... El Decreto Ley 143 amplía la autoridad de la Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana subordinándola directamente al Consejo de Estado y fortalece su condición de institución cultural con personalidad jurídica propia y jerarquía adecuada para obtener los recursos financieros necesarios a la restauración y conservación del territorio y para ejercer facultades administrativas relativas a la planificación, al control urbano y la gestión de tributo dentro del mismo." ¹⁹⁹

En 1994, surge el Plan Maestro de Rehabilitación Integral, a instancias de la Oficina del Historiador y de la Agencia Española de Cooperación Iberoamericana (AECI). El Plan Maestro ha conducido los estudios del Centro Histórico desde el punto de vista urbanístico, sociológico y económico, pronunciándose técnicamente acerca del desarrollo integral del territorio y otras especificidades dentro de la relación entre monumentos y ciudadanía. Sus propuestas y planteamientos incorporaron los antecedentes de las ordenanzas dictadas por Alonso de Cáceres en 1574, cuando, a solicitud del cabildo habanero, la Real Audiencia de Santo Domingo pronunció un conjunto de normas que de una u otra forma han estado vigentes en Cuba por más de cuatro siglos.

“El Plan Maestro para la Revitalización Integral de La Habana Vieja sienta las pautas para la restauración, garantiza la continuidad de dicho proceso y la operatividad de la

¹⁹⁹ Caracterización y prioridades del Municipio de la Habana Vieja. Publicación UNIFEM, PNDU y UNOPS. Julio 2000. Disponible en: <http://www.undp.org/cu/pdhl/LDHVieja.pdf>

inversión, al tiempo que genera instrumentos de dirección eficientes que se recogen en el Plan Especial de Desarrollo Integral. Basa su cometido en la **participación** de todos los sujetos del patrimonio, o sea, ciudadanos y entidades con influencia en el territorio, a partir de la **creación de espacios de concertación entre actores**. Por eso, los planes elaborados con el consenso de los implicados, constituyen verdaderas herramientas al servicio de las autoridades que deben ejecutarlos. Conceptualmente, el modelo de gestión aplicado a partir de 1993, considera a la cultura como eje principal del desarrollo, y al **ser humano, creador, portador y transmisor de patrones culturales, protagonista del proceso**. A la **visión sociocultural de la recuperación, se le sumó un enfoque de rentabilidad económica**. En materia de desarrollo humano, se reconoce **una importancia estratégica a la rehabilitación económica y social, estrechamente vinculada al rescate patrimonial**. Entendidas las **tres dimensiones** con un **enfoque integrador, se garantiza la implicación de los ciudadanos en el proceso**. Bajo esta óptica, en la medida en que la economía local se reactiva **genera nuevos empleos, mejoran las condiciones del hábitat y se reduce el perfil de marginalidad**, para imponerse una dinámica de recuperación que actúa como efecto sinérgico y multiplicador de las inversiones, ensanchando las áreas recuperadas y aumentando los recursos a disposición del desarrollo”²⁰⁰

Según lo señalado por este Plan, la rehabilitación se efectúa vinculando criterios de desarrollo integral, con mecanismos de recuperación autofinanciada y de desarrollo cultural, regidos bajo cinco políticas fundamentales²⁰¹:

1. Salvaguardar la identidad nacional a partir de la investigación, promoción y desarrollo de la cultura.
2. Proteger el patrimonio heredado, rehabilitando el territorio mediante un Plan Especial de Desarrollo Integral continuo y con fuerza legal.
3. Evitar el desplazamiento de la población local mejorando su calidad de vida.
4. Dotar al territorio de una infraestructura técnica y de servicios básicos en correspondencia con las necesidades contemporáneas; y

²⁰⁰ Habana Nuestra. Portal de la Oficina del Historiador de La Habana. Plan Maestro. Disponible en: http://www.habananuestra.cu/index.php?option=com_content&view=section&layout=blog&id=18&Itemid=43

²⁰¹ Ibid.

5. Lograr un desarrollo integral autofinanciado que haga recuperable y productiva la inversión en el patrimonio.

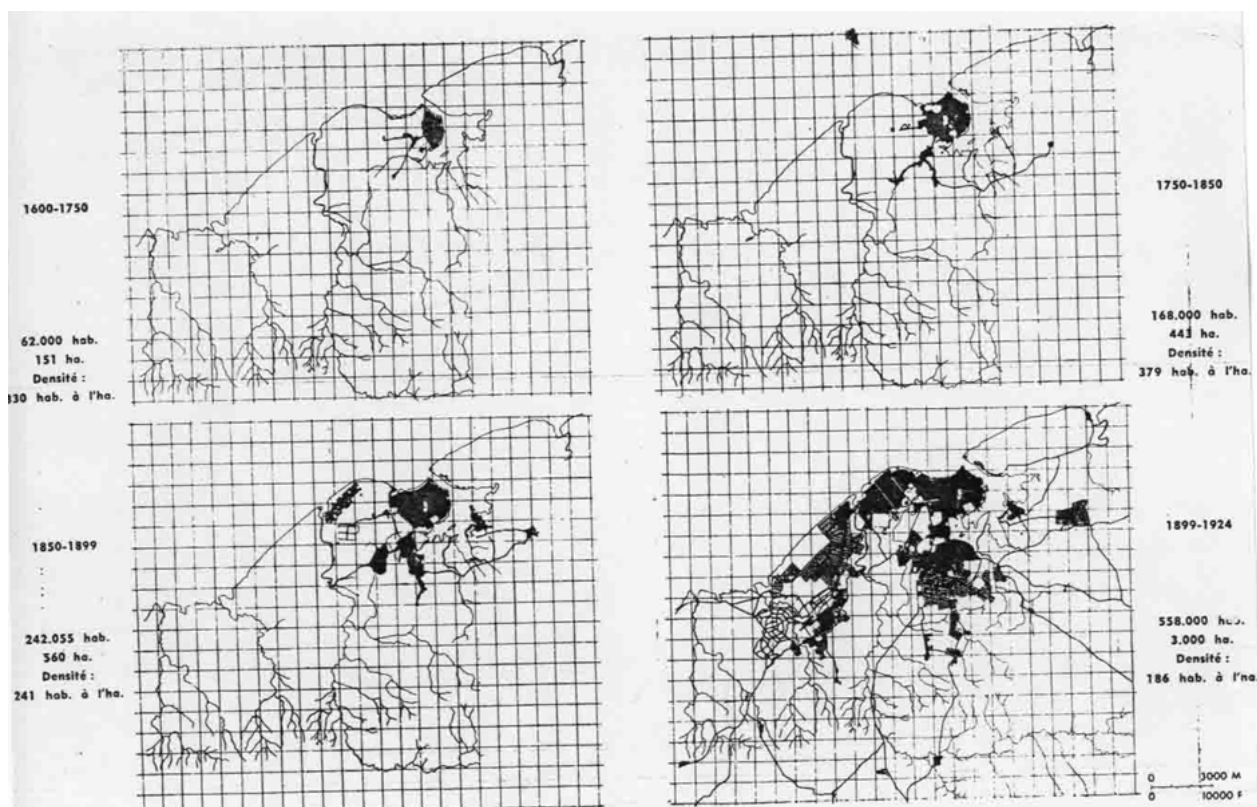
Más adelante, en noviembre de 1995 se proclama el Acuerdo 2951 del Consejo de Ministros, que declara al Centro Histórico como Zona de Alta Significación para el Turismo, se amplían las facultades de la Oficina permitiéndole administrar lo relativo a la vivienda y se crea una inmobiliaria propia, Fénix, para el arriendo de locales a partir de un patrimonio que pasa a favor de la Oficina del Historiador en usufructo por 25 años, prorrogables por igual tiempo.

Dentro de la Oficina del Historiador, el Plan Maestro es la entidad que controla los usos del suelo, la encargada de mantener la integralidad de la gestión, y la que elaboró, en 1998, el Plan Especial de Desarrollo Integral (PEDI). Avalado por los resultados conseguidos por la Oficina, este plan es la guía práctica que respalda las acciones en el territorio, asegurando la coherencia de las intervenciones y la recuperación física, y ha sido asumido, desde su surgimiento, como un documento inacabado, un instrumento de trabajo. Redactado con la intención de ser aprobado por las instancias competentes y por la Asamblea Municipal del Poder Popular, y de ser autenticado por la población, este documento ha trascendido, siendo utilizado constantemente como una guía práctica que rige las labores de rescate, asegurando la coherencia de las intervenciones.

D. Evolución del Centro Histórico de La Habana

El Centro Histórico de La Habana, declarado por la UNESCO Patrimonio Cultural de la Humanidad en 1982, ocupa un área de 214 hectáreas, donde están situadas más de 900 edificaciones con un alto valor patrimonial. Constituye uno de los sitios de mayor interés, que atrae al 90% de los visitantes de la capital.

El proceso del Centro Histórico de La Habana puede verse a través de cuatro etapas claramente identificadas:



Crecimiento de la Habana

▪ **La configuración del área principal:**

Este período tiene su nacimiento con la fundación de la ciudad (1514-1519) y culmina a mediados del siglo XIX cuando ésta vive un proceso de expansión urbana. En dicho período se logra configurar lo que hoy se considera como Centro Histórico de La Habana o la Habana Vieja.

La ciudad se desarrolló sobre la base de tres ejes urbanos: la bahía y el puerto, que le dieron una vocación productiva e inserción mundial; las fortalezas que le proveían el sentido defensivo, y las plazas y vías que le otorgaron el orden y la estructura urbana a la ciudad. Sobre la base de estos ejes se tomó la configuración del área hoy considerada centro histórico y, a su vez, definió a los sujetos centrales de su devenir: comerciantes, religiosos y militares.



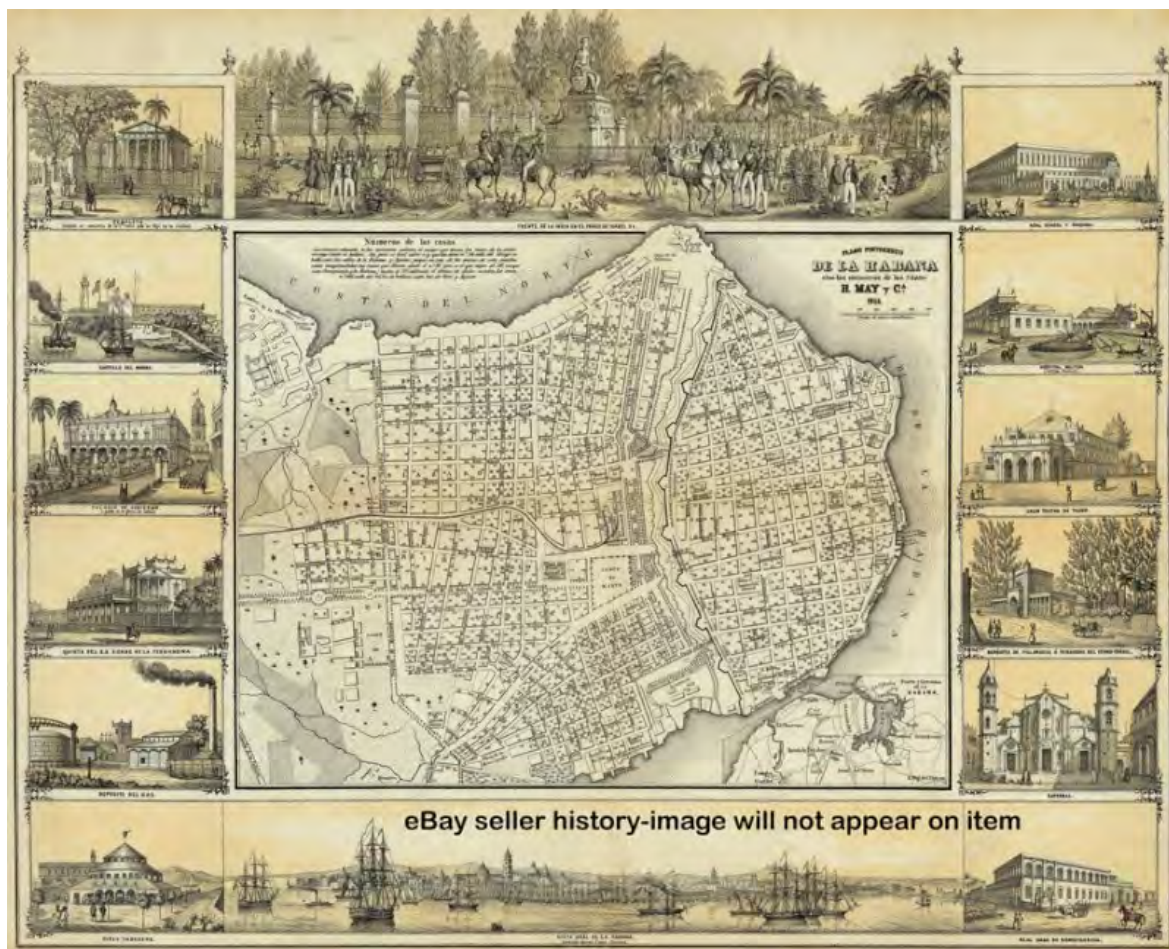
Plano La Habana amurallada 1730

La estructura espacial de la ciudad se basó en la cuadrícula adaptada a la topografía del lugar, de la cual aparecieron la infraestructura portuaria, las plazas, los fuertes, las murallas defensivas y la localización de las personas y funciones urbanas. La ciudad se consolidó de manera compacta teniendo a las plazas como los elementos principales y a las vías como los ejes articuladores, a partir de los cuales las funciones urbanas se desarrollaron y la población se fue ubicando con el tiempo.

- **Distinción entre ciudad y centro urbano:**

El segundo periodo del Centro Histórico de La Habana tiene que ver con el proceso de diferenciación que se produce entre la ciudad y el centro urbano, que se inicia desde el siglo XVIII y se consolida a mediados del siglo XIX.

En el siglo XVIII, la corona española tuvo interés en dotarle a la ciudad de La Habana el carácter de centro de la administración colonial en Cuba, para lo cual, impulsó la realización de un conjunto de obras fuera de los muros y desarrolló acciones tendientes a jerarquizar ciertas zonas de la ciudad, sobre la base de las funciones más representativas de la época como las religiosas, políticas y militares.



Plano La Habana 1853

Se construyeron paseos (Alameda de Paula, El Prado); teatros (Coliseo o Teatro Principal); edificaciones militares (Cuartel de Milicias); de gobierno (Correos); parques, mercados (Cristina) y de infraestructura (Ferrocarril y el Acueducto de Fernando VII) que ayudaron al crecimiento y desarrollo de la ciudad; sin embargo dieron lugar a una nueva forma de segregación residencial donde los pobres se localizaron hacia el área sur occidental (Barrios Atarés y Jesús María); los sectores medios vinculados a la artesanía y al comercio, hacia el centro y el noroeste, y los grupos sociales más acomodados, en la barriada de El Cerro.



Paseo El Prado



Teatro Principal La Habana



Estación Ferroviaria de La Habana

Se produjo un movimiento de expansión urbana correlativo a otro, complementario de renovación de la ciudad, que originó la formación de nuevos centros urbanos: uno, alrededor de la Plaza de Armas, en forma concéntrica, y otro longitudinal en las afueras. Con lo cual se empieza la diferenciación del espacio inicial de la urbe hoy conocido como centro histórico, debido a que comenzó a asumir funciones y relaciones que consolidaron su condición de centro y en su interior, entre el centro urbano y ciudad, producto de la distinción social, económica y política.

- **Diferenciación entre ciudad vieja y ciudad moderna:**

El centro histórico nace como consecuencia de dos fenómenos simultáneos: la diferenciación entre la nueva y la vieja ciudad, entre el centro urbano y el centro histórico, que sucede desde fines del siglo XIX.

A partir de entonces la ciudad se expande considerablemente, superando los límites de sus murallas y dando lugar a la existencia de dos Habanas: la vieja y la moderna. El calificativo de vieja apareció como una manera despectiva de describir el deterioro que empezó a mostrar la ciudad debido al abandono de los sectores sociales más acomodados y a la pérdida de las funciones de centralidad, así como al contraste que produjo la emergencia de barrios nuevos, de prestigio y modernos, como son la consolidación de El Cerro y el desarrollo de El Vedado. Además hubo un proceso de tugurización de la Habana Vieja, del traslado de la población y de algunas de las funciones centrales hacia la zona de El Vedado.



Plano La Habana 1866



Fotos Barrio El Vedado

La Habana Vieja como Centro Histórico nació justamente cuando se produjo el deterioro de su base material y social, y empezó la pérdida de sus funciones centrales. El deterioro se dio debido a la pérdida de las funciones de centralidad urbana, el desgaste del tejido social (pérdida del capital social), y al deterioro de las bases materiales (tugurización), sin que se diseñaran políticas para detener este proceso.



Tugurización y desgaste de inmuebles La Habana Vieja (Ciudadelas)

El calificativo despectivo de la vejez no era otra cosa que el imaginario urbano construido que se expresaba en las políticas, actitudes y sentimientos, los cuales le dieron la espalda al centro histórico y a la bahía, y que al contrario, evidenciaron la fuerza que empezaba a cobrar el nuevo orden urbano con sentido de modernidad y progreso. La diferenciación entre lo viejo y lo nuevo mostró la ruptura del tipo particular de

urbanización (la cuadrícula sustentada en el espacio público), con el nacimiento de otro que tuvo que ver con un urbanismo expansivo vinculado a la gran manzana de bordes curvos propios de la ciudad jardín. Pero también evidenciaba que estos dos tipos de urbanización tenían nuevas formas de expresión de la centralidad al interior de la ciudad: la una histórica y la otra urbana.

El proceso de la descongestión de las actividades urbanas de los centros históricos se inició bajo la forma de re-localización del comercio, de la administración pública y privada y de la banca. Desde ese momento se evidenció el desdoblamiento de los dos tipos de centralidades en ámbitos territoriales distintos: la urbana y la histórica, que dieron lugar al nacimiento del centro histórico como tal. Mientras que la primera concentró las actividades urbanas que le confirieron la cualidad urbana de centralidad, la segunda concentraba una multiplicidad de tiempos sobre el mismo espacio.

▪ La renovación urbana

A partir de la década de los años 50, empezó una especulación del suelo urbano en toda la ciudad y dio la posibilidad del crecimiento hacia el este, una vez que se superó el obstáculo físico de la bahía, con lo cual La Habana Vieja recobraba su ubicación geográfica central y la ponía en la mira de las transformaciones.



Esquema General de la Habana entre los años 40 y 50

Pero es en ese momento que aparece el proceso revolucionario, con lo cual se detiene dicha posibilidad, haciendo que La Habana Vieja se diferencie de la mayoría de los centros históricos de América Latina que vivieron cambios traumáticos.

En 1963, la Comisión Nacional de Monumentos buscó modificar la imagen de decadencia de La Habana Vieja al definirla como una zona de prestigio cultural e histórica, y en 1976 con el diseño de un proyecto general de restauración propuesto por la Dirección de Patrimonio Cultural del Ministerio de Cultura.

Con la consolidación de las nuevas estructuras estatales se emprendió el Plan Director del Centro Histórico de La Habana, declarado en 1978 Monumento Nacional y el 14 de Diciembre de 1982 como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO. En ese mismo año se creó el Centro Nacional de Conservación, Restauración y Museología, como un proyecto adscrito al Ministerio de Cultura.

En 1981, el Gobierno Nacional destinó un presupuesto quinquenal para la restauración, y a nivel de ciudad se identificó a la Oficina del Historiador de la Ciudad como conductor del proceso, el cual contó con un equipo técnico y la Empresa Provincial de Restauración de Monumentos.

Comenzó una intervención importante que perdura hasta la actualidad y que ha tenido tres componentes centrales: el diseño de un marco institucional en formación pero de base nacional, una propuesta de política encarnada por el Plan Director y un financiamiento parcial para la ejecución de un plan de obras que tenía los siguientes ejes: espacio público (plazas), instituciones culturales y gastronómicas.

El importante proceso de renovación de la estructura interna del Centro Histórico de La Habana ha generado un gran impacto en la ciudad. En términos económicos hay que señalar que La Habana Vieja aporta económicamente al resto de la ciudad, tanto de manera directa con recursos que la Oficina del Historiador capta por la vía de sus rendimientos financieros, así como indirectamente a través de liberar de la necesidad de inversión que la ciudad debería hacer en el centro histórico.

El centro histórico comienza a impactar positivamente en la economía del país por medio de los recursos que se distribuyen vía el consumo del turista, de los enlaces y cadenas que se establecen con otros sectores de la economía y de las nuevas formas de inserción al mercado internacional que se definen. Las inversiones directas en el Centro Histórico han generado una buena capacidad de empleo, dinamizado la industria de la construcción, producido un notable empuje de los servicios y, por otro lado, el turismo

cultural ha promovido ciertos sectores económicos que se encontraban deprimidos, entre los que se deben señalar: la artesanía, la culinaria y la música. Es así que se ha logrado desarrollar una economía local con bases económicas propias que se asienta en actividades vinculadas al turismo, la construcción, la cultura y los servicios.

E. Problemática del Centro Histórico de La Habana

La Habana, nacida a orillas de una bahía y rodeada de murallas, se gestó alrededor de cinco plazas principales y a lo largo de las vías que enlazaban estas plazas. Mantuvo sus dimensiones iniciales y una cierta homogeneidad, aproximadamente hasta principios del siglo XIX, cuando comienza una expansión constante que perdura hasta inicios de los años cincuenta del siglo pasado.

Durante la época colonial, la ciudad poseía el monopolio legal del comercio en el Caribe, constituía la plaza fuerte donde se concentraba todo el tráfico mercantil hacia España. Por un largo período, La Habana se constituyó en el único centro urbano significativo en toda la zona; después del exterminio indígena, el 40% de la población de la isla se concentra en la ciudad. Con el prosperar de las plantaciones de caña de azúcar y tabaco, poco a poco se extiende al resto de la isla una cierta urbanización. La metrópolis caribeña sigue expandiéndose, sobre todo, durante la máxima concentración de la economía en poder estadounidense. Todo se concentra en La Habana: la cultura, la economía, la tecnología, la industria y el comercio.

La estructura compacta que La Habana conserva durante la expansión del siglo XIX, con las relativas funciones al interior del tejido urbano, poco a poco comienza a desaparecer con el inicio de la división en zonas funcionales de cada actividad. Por una parte, el sector residencial del núcleo histórico de la ciudad se deteriora – los inmuebles abandonados por la aristocracia y la burguesía son ocupados por el proletariado urbano. Por otra parte, ocurre una transformación en la zona debido a las nuevas estructuras bancarias, comerciales y burocráticas. En relación al perfil arquitectónico, la aristocracia y la burguesía logran preservar durante todo el siglo XIX la tradición colonial; es durante los primeros decenios del siglo XX que La Habana comienza a caracterizarse por una mezcla de estilos: neo-renacentista, neo-colonial, neo-barroco, etc.



El trazado de la habana monumental 1920-1930

El proceso de crecimiento de la ciudad durante las primeras décadas del siglo XX, trajo como consecuencia un proceso de deterioro del centro histórico de La Habana que empieza a evidenciar serias muestras de decadencia en su patrimonio, el proceso de ruina y la consecuente pérdida de edificios, así como los devastadores efectos de los huracanes tropicales. El centro histórico se convirtió paulatinamente en un área caracterizada por una alta densidad de población con bajos ingresos.

Con una superficie total de unos 2,14 kilómetros cuadrados, que cubren 242 manzanas, el centro histórico ocupa prácticamente el 50% del territorio municipal del mismo nombre y la mayor parte de los sectores residenciales de este último. Al interior del centro histórico se conservan unas 3400 edificaciones representativas con diferente grado de conservación o deterioro.

Según el censo de Mayo del 2001, dentro de los límites del centro histórico residían 66,742 habitantes en las 22,623 viviendas incluidas. De dicho total de viviendas: 10,251, es decir, el 45,3%, no reunía las condiciones de habitabilidad adecuadas integrando a una parte de los inmuebles devenidos en ciudadelas²⁰², y justamente en ellas se aloja el 41,5% del total de su población. Son precisamente estas edificaciones las que concentran los peores estados constructivos en consecuencia con dicha modalidad de uso. En general las viviendas presentan un alto deterioro asociado a fallas estructurales en techos y filtraciones en un 47% de los casos; un deterioro medio con grietas menores

²⁰² Ciudadela: Viviendas antiguas con tendencia al hacinamiento y que comparten servicios comunes.

en muros y problemas sanitarios en un 39%; mientras que las viviendas restantes se consideran en aceptable estado aunque muchas de ellas requieren de acciones preventivas de mantenimiento.

Dentro de las características económicas del centro histórico destacan que los sectores de ocupación más representativos en su territorio lo constituyen el comercio, con un 15,8% del total de ocupados, y educación, con un 12,6% de ese mismo total. Representativos resultan además el transporte, la salud pública y la construcción, con 9,7%, 9,8% y 9,2% respectivamente.

A la par de las deficiencias en el estado de las edificaciones, existían deficiencias en la infraestructura necesaria para la tercera edad, los discapacitados y otros grupos vulnerables. Tampoco había suficientes equipamientos deportivos y los medios para el cuidado medioambiental también eran escasos.

Al fuerte deterioro del medio edificado, se unen adversas condiciones medioambientales. La ubicación en el entorno de la bahía de La Habana de varias industrias generadoras de contaminantes, la descarga de residuos y la propia actividad del puerto, han provocado una alta contaminación de sus aguas. La falta de un tratamiento integrado en el paisaje portuario limita la utilización adecuada de las potencialidades ambientales, sociales y culturales del centro histórico.

Las características de la bahía, de configuración semicerrada y poca profundidad, no favorecen la dilución de las cargas contaminantes que recibe. A esto se suma el alto volumen de actividades marítimo-portuarias, industriales y urbanas que se desarrollan en sus aguas, márgenes y cuenca tributaria y que tienen como destino final (directa o indirectamente) de sus residuos, generalmente crudos, a la propia bahía. Presenta asimismo, una cantidad considerable de desechos flotantes, hidrocarburos y desperdicios, que afectan su uso socioeconómico, recreativo- paisajístico y ocasionan pérdidas de valores en bienes y servicios.



Contaminación Bahía La Habana

Los estudios realizados en los programas de monitoreo, sobre el control y evolución de la calidad ambiental de la bahía de La Habana en el período de 1999 al 2001, confirmaron que la misma seguía siendo desfavorable, con índices de calidad sensiblemente deteriorados, no obstante, las condiciones de falta de oxigenación de sus aguas han sido superadas, mostrándose signos de recuperación y la reaparición de algunas especies marinas.

La contaminación atmosférica está presente debido también a las deficiencias operacionales de estas instalaciones industriales. Además, afectan el medio ambiente el transporte automotor, las deficiencias en la eliminación de los desechos sólidos, el deterioro de las edificaciones y el déficit de áreas verdes, entre otras causas.

Otro de los problemas que afectan la calidad del medio ambiente es el estado técnico de las redes de acueducto, alcantarillado, eléctricas y viales, las cuales han estado funcionando a lo largo de décadas, a pesar de presentar caducas condiciones técnicas, además de estar sometidas a una carga que difiere de la que fue concebida en sus inicios.

El centro histórico está sobresaturado de condiciones de habitabilidad inadecuadas, la falta cuantitativa y cualitativa de servicios y el uso inapropiado de los edificios, con subdivisiones ilegales y la consecuente sobrepoblación. Esto da lugar a un trabajo estructural excesivo que acelera el deterioro de estos inmuebles y que, por extensión, afectan el entorno de toda el área. El entorno edificado fue abandonado por un largo período de tiempo. Asimismo, el empleo agresivo y no compatible de los inmuebles ha afectado el carácter original de las construcciones históricas.

F. Modelo de Gestión de la Rehabilitación del Centro Histórico de La Habana.

“En cualquier contexto a rehabilitar, es necesario por tanto considerar los elementos sociológicos, antropológicos y culturales que caracterizan a la comunidad objeto y sujeto de la intervención, pues en definitiva el destinatario final de la misma lo son los hombres y mujeres que allí habitan, y su razón de ser es, en esencia, el afán de mejoramiento humano.

El enfoque que adquiere el proceso restaurador en esta última etapa es que el centro histórico no sea solamente un sitio de alto valor arquitectónico y urbanístico, sino además un sitio de gran potencial cultural, económico y social, con la convicción de que una rehabilitación exitosa debe ser autofinanciable y socialmente participativa”.²⁰³

Finalizada la década de los setenta, la Oficina del Historiador, sensibilizada con el patrimonio de la ciudad, comenzó a realizar una obra de promoción para crear entre la propia ciudadanía el sentimiento de apropiación de los valores patrimoniales en medio de un contexto de degradación generalizada.

Así se sucedieron los llamados planes quinquenales de restauración que, a partir de una estrategia de recuperación de los espacios públicos, iban cambiando la imagen de las principales plazas y marcando las líneas de lo que sería la rehabilitación patrimonial en la ciudad antigua.

Las acciones se concentraron en las principales plazas (de la Catedral y de Armas) y su entorno, así como en los ejes de interconexión Oficios, Mercaderes, Tacón y el principio de Obispo. Se emprendió, también, la restauración del primer claustro e iglesia del antiguo Convento de Santa Clara, inmueble de incalculable valor que albergaría el Centro Nacional de Conservación, Restauración y Museología, creado en 1982 como un proyecto PNUD/UNESCO para el estudio y protección del patrimonio cultural cubano. El antiguo Colegio de San Francisco de Sales, y las Casas de Martín Aróstegui, de la familia Franchi Alfaro, de Beatriz Pérez Borroto y de Lombillo en la Plaza Vieja, se sumaban a los ya restaurados Palacios del Marqués de Aguas Claras, Conde de Casa Bayona y Conde de Jaruco. La recuperación de las fortificaciones de los Tres Reyes del Morro y de San Carlos de la Cabaña constituyó una de las obras más trascendentales.

²⁰³ Palet, Marlén; Sardiñas, Orestes y García, Marlene. La restauración como actor principal de la revalorización del espacio local. La Habana Vieja, patrimonio vivo. Revista Memorias, Año 3, Nº 6. Uninorte. Barranquilla. Colombia. Noviembre, 2006



Convento Santa Clara



Colegio San Francisco de Sales



Castillo Los Tres Reyes del Morro



Castillo San Carlos de la Cabaña

Cuando se aprobó el Decreto Ley 143, se estableció un nuevo modelo de administración del Centro Histórico de La Habana. Para desarrollar su potencial, la Oficina obtuvo la posibilidad de suscribir contratos, de generar operaciones comerciales, de promover y supervisar sus propias fuentes de recursos financieros y de formular y ejecutar programas de intervención en el patrimonio.

Las numerosas acciones realizadas a lo largo de los años por la Oficina del Historiador han mejorado las condiciones de vida de la población mediante cambios que favorecen el medio ambiente, el desarrollo socioeconómico-cultural y turístico, la revitalización de los valores históricos y arquitectónicos, y la accesibilidad y centralidad del territorio. Esto ha sido posible a través de la implementación y puesta en marcha de un modelo de gestión que dirige las acciones de recuperación sustentadas y con el apoyo de la cooperación internacional.

“Aunque en un principio nuestra formación como intelectuales puros nos inclinaba a ocuparnos preferentemente de los museos, monumentos y sitios arqueológicos

desde los gabinetes o laboratorios, la vida nos llevó a considerar que en nuestro espacio urbano, poseedor de un vasto legado patrimonial, era imposible actuar en los campos de la preservación, si ello no conllevaba una vocación de desarrollo social y comunitario. Entonces, a la ardua tarea de conservar, restaurar y exponer, agregamos la participación ciudadana, sin cuya sensibilidad no hubiera sido posible proclamar los valores culturales de La Habana. como la coraza que nos cubre, la profecía para materializar la gran utopía del desarrollo integral”²⁰⁴.

El modelo de rescate del Patrimonio Cultural de La Habana Vieja se basa en una propuesta humanista integral que se convierte en el método de gestión, pero sin excluir fórmulas de financiamiento y de cooperación que lo hacen sustentable, despojadas éstas de una visión meramente mercantilista; por el contrario, todas las acciones se comprenden subordinadas al interés social del proyecto, desde la etapa de programación participativa de la población, a través de encuentros en los barrios, talleres sectoriales, entre otros. Utilizando diversas metodologías como son los mapas de riegos y recursos, se identifican los principales problemas de la localidad y la capacidad potencial que existe para enfrentarlos.

“(…) el máximo soporte científico de estos programas ha de lograrse, sin duda, en la medida en que la mayor parte de la sociedad, incluidos todos aquellos ciudadanos con elementales conocimientos en este campo, se involucren tanto en los imprescindibles trabajos científicos de múltiple perfil que fundamentan estos programas al nivel local o comunitario, y que exigen del manejo de amplia y oportuna información sociológica, como en el desarrollo e innovación tecnológica en el terreno de la rehabilitación constructiva.

Este enfoque a su vez es clave en el principio de la **participación social**, vista no como usualmente se acostumbra en el plano de la implicación de habitantes o diferentes instituciones en la ejecución práctica de los trabajos constructivos, sino, y de manera decisiva, desde las fases de planeamiento y proyección de las intervenciones hasta las etapas posteriores de explotación y mantenimiento de los espacios recuperados como garantía indiscutible de su perdurabilidad”²⁰⁵.

²⁰⁴ Leal Spengler, Eusebio. La Rehabilitación del Centro Histórico de La Habana: una obra esencialmente humana. Pg. 67.

²⁰⁵ Figueroa Vidal, Carlos Román. Arquitectura y urbanismo en Cuba: Rehabilitación y retos sociales. 2001. Pg. 42.

Así, se obtienen las prioridades para el trabajo de la Oficina, las cuales se desglosan en 7 Líneas Estratégicas fundamentales. Contando con la Cooperación Internacional, cada Línea Estratégica se divide en Ejes Estratégicos y Acciones en apoyo a la recuperación integral del centro histórico.

Líneas estratégicas: Estas son:

- Servicios Comunitarios
- Medio Ambiente
- Gestión Local
- Desarrollo Social
- Patrimonio Cultural
- Vivienda; y
- Desarrollo Económico Local.

Ese modelo de gestión desarrollado está sustentado por seis **Premisas**:

- Voluntad política al más alto nivel que favorece la recuperación del Centro Histórico.
- Reconocimiento de una autoridad institucional singular que dirige el proceso de recuperación.
- Existencia de una estructura organizativa especial para proteger la actividad de la institución.
- Capacidad para planificar estratégicamente uso del territorio de forma integral.
- Descentralización de los recursos financieros.
- Disponibilidad de sus propiedades inmobiliarias.

Asimismo, existe una estructura de trabajo que garantiza la ejecución del ciclo de recuperación del patrimonio cultural, a través de los siguientes pasos:

- Planeamiento urbano.
- Estudios de factibilidad de inversiones.
- Programación de los recursos financieros.
- Identificación de las tareas de inversión y de las estrategias de proyecto.

- Aplicación de las regulaciones urbanas y de uso de suelo indicadas por el Plan Maestro.
- Preparación de los proyectos de ejecución de las obras.
- Planificación, contratación y compra de suministros.
- Presentación de los proyectos a la Comisión Provincial de Monumentos.
- Solicitud de todas las licencias y permisos para ejecutar las obras.
- Ejecución y supervisión de la secuencia de ejecución de obras.
- Explotación de los edificios intervenidos o de reciente construcción.

“En el orden cultural, la adecuación trasciende la preservación de la identidad comunitaria, local o nacional a través del rescate de la arquitectura y el urbanismo, pues incorpora en ello la salvaguarda del patrimonio intangible que representan las costumbres y tradiciones de los habitantes y ha de propiciar el fomento de valores o patrones culturales, personales y colectivos, más compatibles con un modelo de sociedad sostenible por su racionalidad y alcances en materia de justicia social, respeto a lo autóctono y fomento de lo mejor de la contemporaneidad.

Esta síntesis garantiza un modelo de desarrollo de adecuada dimensión cultural, que incluye la asimilación de la necesidad de la futura conservación de lo ejecutado a partir de un sólido sentimiento de pertenencia y apropiación de todos los que viven este nuevo hábitat”.²⁰⁶

Para facilitar la aplicación de este nuevo modelo de gestión y cumplimentar las tareas que implica la restauración, las principales instituciones de la Oficina del Historiador están agrupadas en cuatro divisiones, dirigida cada una al cumplimiento de cada una de las siguientes tareas específicas:

- Completar y aplicar el Plan Maestro.
- Proyección socio-cultural.
- Adquisición y administración de los recursos financieros.
- Rehabilitación física.

²⁰⁶ Palet, Marlén; Sardíñas, Orestes y García, Marlene. La restauración como actor principal de la revalorización del espacio local. La Habana Vieja, patrimonio vivo. Revista Memorias, Año 3, Nº 6. Uninorte. Barranquilla. Colombia. Noviembre, 2006

El trabajo total que desarrolla la Oficina está a cargo de un grupo importante de entidades. Estas constituyen su estructura organizativa bajo el principio de unidad en el desarrollo de las tareas sobre la base del respeto al centro histórico de La Habana y a sus valores patrimoniales. Es la población global del centro histórico quien recibe los beneficios directos e indirectos del programa de restauración, tomando parte directamente en las decisiones que dirigen las acciones y actividades a ejecutar, así como trabajando directamente en las intervenciones constructivas, obteniendo con ello una fuente de trabajo.

Además de rescatar del deterioro inmuebles de gran valor patrimonial, el mejoramiento de las condiciones físicas y ambientales de los centros educativos ha representado un impacto importante al posibilitar una mejora de la calidad de la enseñanza.

Asimismo, se ha destinado un volumen importante de los recursos generados a financiar la rehabilitación y el funcionamiento de centros que destacan por su sensibilidad social, como el Hogar Materno Doña Leonor Pérez, la Clínica de Rehabilitación Infantil Senén Casas Regueiro, el Centro Geriátrico Santiago Ramón y Cajal, las viviendas protegidas para adultos mayores, así como otras edificaciones con fines sociales, por ejemplo el Centro para la Tercera Edad, con sede en el antiguo Convento de Nuestra Señora de Belén.



**Sede del Centro para la Tercera Edad
Convento Ntra. Sra. De Belén**



Hogar Materno infantil Doña Leonor Pérez

Hoy, la Oficina del Historiador cuenta con una estructura que garantiza la realización del ciclo completo de la recuperación patrimonial. Posee un conjunto de direcciones

especializadas, departamentos y empresas capaces de conducir el proceso desde la planificación integral estratégica en su sentido ambientalista más amplio, que incluye economía, sociedad, territorio y hábitat, hasta la recuperación física de inmuebles y espacios urbanos, comprendida la organización y conducción del proceso inversionista que garantiza su ejecución. Asimismo, se cuenta con la capacidad para desarrollar un fuerte programa sociocultural y económico, en virtud de fomentar el desarrollo humano en su concepto más amplio.

Finalmente, la estructura actual garantiza también la administración del sector turístico, inmobiliario y terciario para la captación de los recursos financieros que hagan posible la autofinanciación de la obra. Así, a la compañía Habaguanex le ha correspondido crear una creciente estructura de hoteles, restaurantes, mercados y otros servicios que tienen por objetivo coleccionar fondos para emplearlos de forma directa en el proceso de restauración. Debido a ello, han cobrado nueva vida antiguos hoteles así como un conjunto de pequeños hostales en mansiones y palacios que han recobrado su esplendor perdido.



Hotel la Habana Libre (antiguo Habana Hilton)



Hotel Santa Isabel

Con los ingresos provenientes de la explotación del turismo, de los recursos terciarios e inmobiliarios, del cobro de servicios culturales y de los impuestos a empresas productivas enclavadas en el territorio y a trabajadores por cuenta propia, se han fomentado significativos niveles de inversión en el área, sobre todo, en la recuperación de

edificios de valor patrimonial destinados a las propias instalaciones turísticas, programas de viviendas y otras obras sociales.



Recuperación de inmueble en la Plaza Vieja. Comercio planta baja y vivienda en planta alta.

También se rehabilitan edificaciones para renta de apartamentos de alto standing y oficinas. En este tipo de inversiones interviene la compañía Inmobiliaria Fénix de la Oficina del Historiador, cumpliendo el doble propósito de rescatar monumentos arquitectónicos significativos que, a su vez, posibiliten la sostenibilidad del proceso rehabilitador, según la estrategia general.



**Residencia de Juan Izquierdo y Gonzales Larrinaga
Hoy sede de la Inmobiliaria Fénix**



**Casa de las Hermanas Cárdenas
Hoy Centro de las Artes Visuales**

El nuevo modelo de gestión de recursos ha propiciado que, en las últimas dos décadas, el conjunto de bienes y servicios del Centro Histórico produjera como ganancia 150 millones de dólares invertidos en el propio territorio y en obras realizadas en otras

partes de la ciudad. De esa forma, el 45% de esos recursos se destina a proyectos productivos, el 35% a programas sociales y el resto a colaborar con otros sitios de La Habana y de Cuba.²⁰⁷

El crecimiento económico de La Habana ha sido progresivo, y cada año la Oficina del Historiador prepara el presupuesto del siguiente año, teniendo en cuenta la producción del anterior. De estos planes de inversión participa además el Gobierno municipal, donde se analizan, de acuerdo con las estrategias de desarrollo, las necesidades y urgencias para preparar un plan que equilibre los destinos de los recursos.



Renovación urbana de La Habana Vieja

²⁰⁷ Leal Spengler, Eusebio. La Rehabilitación del Centro Histórico de La Habana: una obra esencialmente humana.

G. Programa de desarrollo socio-cultural

El proyecto de rehabilitación del Centro Histórico de la Habana puesto en marcha por la Oficina del Historiador tiene un carácter integral, lo que ha implicado no sólo rehabilitarlo desde el punto de vista físico, su patrimonio construido, sus espacios públicos, sino también desde la óptica social y cultural.

“Los valores de la Habana Vieja no sólo están contenidos en los edificios que la conforman; sus habitantes le confieren un carácter singular y sin ellos, el lugar carecería de espíritu. El paisaje urbano está indisolublemente ligado al paisaje humano; involucrar a los residentes en el proceso rehabilitador, hacerlos partícipes y protagonistas de él resulta un hecho indiscutible”.²⁰⁸

Un claro objetivo de la Oficina es el mejoramiento paulatino de las condiciones de vida de los habitantes; para ello la oficina ha puesto en ejecución programas de apoyo a los sistemas municipales de salud pública, educación, cultura y vivienda. Para guiar el desarrollo integral del centro histórico se han dictado cuatro políticas fundamentales que rigen las intervenciones²⁰⁹:

- Proteger el patrimonio heredado rehabilitando el territorio a través de un **plan integral y continuo**, con fuerza legal, que **concilie la conservación de los valores culturales con las necesidades de desarrollo socioeconómico**.
- **Conservar el carácter residencial** del centro histórico, **garantizando la permanencia de la población residente** según los parámetros de habitabilidad, densidades y calidad de vida que resulten más apropiados.
- Dotar al territorio de una **infraestructura técnica y de servicios** que asegure su funcionamiento en correspondencia con las necesidades contemporáneas.

²⁰⁸ Leal Spengler, Eusebio. “Programa para el Desarrollo Humano a Nivel Local”. Ediciones Boloña. Oficina del Historiador de la ciudad / CiudadCity/ PNUD. Pamplona, 2001.

²⁰⁹ Rodríguez Alomá, Patricia (2001). “El Centro Histórico de la Habana: un modelo de gestión pública “ en Carrión, Fernando edit.; Centros Históricos de América Latina y el Caribe. Quito: UNESCO-BID-Min.Cultura Francia-FLAGSO Ecuador.

- Lograr un **desarrollo integral autofinanciado que haga recuperable y productiva la inversión en la recuperación del patrimonio, impulsando una economía local** que garantice un desarrollo sostenible.

La Oficina del Historiador ha involucrado, desde su creación, a la comunidad del Centro Histórico como partícipe y protagonista de un proyecto sociocultural que ya ha alcanzado un nivel de desarrollo importante. El proyecto de Desarrollo Social (una de las 7 líneas estratégicas fundamentales del modelo de gestión local) es materializado mediante tres grandes gestiones²¹⁰ bajo la Vicedirección de Programas Culturales, Divulgación y Ediciones:

Gestión social dirigida a los niños. El trabajo de la Oficina del Historiador con el público infantil se centra en la presencia habitual en los museos de niños de diferentes niveles de enseñanzas, la existencia de talleres de creación, círculos de interés y, muy especialmente, el desarrollo de las aulas-museos.



Aulas Museo

Gestión social dirigida a la tercera edad. La Oficina del Historiador busca promover cambios en los estilos de vida del segmento de la población llamado «tercera edad» o adultos mayores, a partir de acciones educativas y culturales;

²¹⁰ Habana Nuestra. Portal de la Oficina del Historiador de La Habana. Plan Maestro. Disponible en: http://www.habananuestra.cu/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=40&Itemid=37



Programas dirigidos a la Tercera Edad

Gestión comunicativa. Dirigida a los principales medios de comunicación, con énfasis en la radio y la televisión y la prensa escrita.

Como parte del proyecto sociocultural se organizan exposiciones de artes plásticas, conciertos, conferencias, cursos y eventos nacionales e internacionales, a la vez que asegura sus necesidades materiales. Una de sus iniciativas más relevantes es el proyecto **Rutas y Andares**, concebido como un acercamiento de la familia cubana a las colecciones museológicas a partir del trazado de rutas temáticas, dentro de las que destacan: La Ruta de la Independencia, Ruta de la Ciencia, Ruta Etnográfica y otras opcionales en las cuales se ofrece circuitos turísticos que permiten poner en contacto a la población con el patrimonio del Centro Histórico de La Habana y su valoración.



Por otra parte, se han creado recorridos grupales con guías especializados denominados Andares dentro de los que destacan: Andar con los andantes, Andar la arquitectura, Andar las artes visuales, Andar la cultura, que permiten un contacto directo de la población local y el turismo con diferentes elementos culturales, sitios turísticos, arquitectura, etc, fomentando en la población el reconocimiento de su cultura.



Rutas y Andares: La Oficina del Historiador busca incorporar nuevas propuestas basadas en los intereses y sugerencias de cada grupo que dedican su tiempo a recorrer Rutas y Andares

g.1. Programa socio-cultural infantil

Como parte de este programa, los escolares del Centro Histórico participan en los eventos y actos centrales organizados por la Dirección de Patrimonio Cultural de la Oficina del Historiador, y cada museo y centro cultural de la Habana Vieja desarrolla actividades y mantiene espacios habituales, en correspondencia con el perfil de la institución, teniendo en cuenta los gustos y preferencias de los niños. Dentro de las iniciativas que se han implementado en el Centro Histórico de La Habana en el trabajo con niños destacan:

- **Aulas Museo**

Es la iniciativa que mayor trascendencia ha alcanzado. Dentro de esta experiencia se ha formulado un plan de estudios de la enseñanza primaria que se complementa con la permanencia de los niños en importantes museos de la ciudad, en los que interactúan con valiosas colecciones referidas a la historia de Cuba y universal.

Este programa prioriza objetivos como la formación ambientalista, el desarrollo de valores estéticos y conductas adecuadas, así como hábitos y estilos de vida más sanos, en correspondencia con el grado, edad, subsistema de educación y perfil del museo. Este proyecto constituye un facilitador para la creación de una conciencia patrimonial en los niños que habitan el Centro Histórico, lo que contribuye al reconocimiento de la identidad cultural.



Programa Aulas Museo - La Habana



▪ Talleres y Círculos de Interés

En diferentes instituciones del Centro Histórico se desarrollan talleres y círculos de interés de literatura, artes plásticas, artes manuales, cerámica, educación ambiental que propician el desarrollo de habilidades físicas, intelectuales y artísticas en los niños.



Talleres y Círculos de interés con niños

- **Visitas dirigidas**

Esta modalidad constituye una alternativa que posibilita la participación de todas las escuelas del municipio en el proyecto sociocultural que se desarrolla en el Centro Histórico. Una vez a la semana las diferentes instituciones realizan actividades variadas y creativas, ajustadas a su perfil y en correspondencia con los intereses de los estudiantes según la edad, el grado y el tipo de enseñanza que cursan. Resaltan entre ellas el teatro de títeres, los espectáculos musicales y unipersonales, los juegos de participación, las visitas a museos, los conversatorios acerca de temas afines a las casas-museos, las proyecciones de películas, los concursos y las visitas a exposiciones. Todos los estudiantes de la enseñanza primaria y la enseñanza especial del municipio participan en este proyecto.



Visitas dirigidas por especialistas

- **Receso docente y planes vacacionales**

Durante los meses de vacaciones escolares se realiza un plan de actividades en coordinación con las principales instituciones que incorpora a los niños a los diferentes proyectos culturales y tiene el objetivo de educar a los niños en el uso óptimo de su tiempo libre a partir del disfrute pleno de los valores patrimoniales del Centro Histórico de La Habana.



Clases de música.

▪ Espacios dedicados a los niños

En el Centro Histórico de La Habana existen diferentes espacios que son destinados al esparcimiento de los niños como son: El Anfiteatro del Centro Histórico y parque de diversiones La Maestranza. Diversas propuestas artísticas fomentan el desarrollo cultural de la comunidad, como son: puestas de teatro y animación en las calles y plazas del Centro Histórico; conciertos didácticos con destacadas agrupaciones cubanas, talleres de danza; encuentros corales y festivales, entre otras actividades.



g.2. Programa socio-cultural de la Tercera Edad.

La Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana ha impulsado el Programa de Atención a la Tercera Edad dirigido a las personas mayores de 60 años que representan el 18 % de la población total del municipio La Habana Vieja, el cual les permite participar en las actividades culturales y educativas emprendidas por la Oficina desde 1994.



La Dirección de Patrimonio Cultural de la Oficina del Historiador cuenta con 16 casas-museo que reciben a grupos de adultos mayores que participan en las variadas propuestas culturales presentadas por museólogos y otros especialistas. En estas casas se aplican técnicas profilácticas y terapéuticas, así como la estimulación de potencialidades artísticas y físicas del adulto mayor. En las diferentes actividades desarrolladas se aplican técnicas interactivas para abordar diversas temáticas: historia de la casa o del museo y del entorno en que está ubicado, acontecimientos históricos,

patrimoniales o patrióticos, nacionales y extranjeros; teatro, narración oral, lectura de poemas y promoción de libros.

Se realizan además actividades como: visitas integrales a la casa-museo, a salas específicas y a exposiciones transitorias; visitas a otros museos, monumentos, lugares históricos y patrimoniales; presentación de videos, películas, debates, dinámicas de grupo y técnicas de participación; activaciones de la memoria, alternativas terapéuticas; promoción de actividades del museo, y de otros museos del Centro Histórico; audición de música, bailes, actuaciones de solistas; encuentros con artistas de la plástica, con otros adultos mayores y con niños y jóvenes.



Visitas a museos

El programa sociocultural diseñado para la tercera edad en el Centro Histórico incluye, además, otras acciones culturales como peñas, tertulias, actividades musicales, conciertos, exposiciones y conversatorios, talleres de artes aplicadas y plásticas, anti-stress, de relajación, autocuidado, talleres intergeneracionales, de ejercicios específicos, de psicoballet, de manualidades, de costura, y de otras temáticas, en coordinación con la Dirección Municipal de Salud, y con geriatras, psicólogos, psiquiatras, sociólogos, terapeutas y creadores.



El programa social de atención al adulto mayor ha permitido una mayor incorporación social de los ancianos, quienes participan del proceso de reconstrucción del patrimonio tangible e intangible en la zona más antigua de La Habana y encuentran en las actividades programadas en los museos y centros culturales un sentido activo y creador,

situación que repercute en una mejor calidad de vida pues se originan cambios importantes en el estado de ánimo, proyección física y mental de los adultos mayores.

g.3. Programas culturales

La Oficina del Historiador de La Habana desarrolla una diversidad de funciones culturales, dirigido hacia diversos grupos de la sociedad, que por su origen social, intereses y necesidades, interactúan y asimilan la cultura de una forma específica.

Desde esta perspectiva y en aras de la sensibilización de la comunidad con la intensa gestión cultural que realiza la Oficina del Historiador, se desarrolla un Proyecto Sociocultural Integral que garantiza la sistematicidad y legitimidad de la labor institucional y la interacción con la comunidad. Este proyecto se concibe a partir de la definición de un Sistema de Instituciones Culturales, cada una con un perfil diferenciado, y un proyecto sociocultural anual ajustado a tal fin, que propicia el acercamiento de la comunidad a las propuestas museológicas y artísticas.

Dentro de los programas ofrecidos en el Centro Histórico están: conciertos y espectáculos, exposiciones de artes plásticas y museológicas de gran valor, eventos, conferencias sobre temas de interés tanto para el público general como para especialistas, proyecciones de videos, actividades infantiles, visitas dirigidas, celebraciones de conmemoraciones, etc. Estos programas están dirigidos por un equipo especializado que efectúa un diagnóstico sistemático de las expectativas, gustos e intereses culturales de la comunidad, con el propósito de satisfacerlos y diversificarlos. De esta manera se genera una oferta atractiva y diversa que preserva y promueve los valores de la cultura cubana.



Conciertos y espectáculos

H. Programa de Desarrollo socioeconómico local

Dentro de las líneas estratégicas principales desplegadas por la Oficina del Historiador para ejercer los programas participativos está la del Desarrollo Económico local fundamentada en principios de revitalización socioeconómica como la base de las intervenciones en el Centro Histórico de La Habana.

“Lo social en el aspecto económico no se reduce a la valoración previa de los beneficios o ahorros personales y estatales que en tal sentido supone una adecuada conservación y rehabilitación arquitectónica, capaz de aliviar en gran medida el difícil problema de la vivienda, sino a que la misma ha de contar con un basamento financiero que será más factible en la medida en que sea diverso y accesible socialmente, lo cual se logra mejor si se multiplican las fuentes suministradoras de los recursos necesarios para acometer estos proyectos, y a su vez se gestionan los mismos con la clara visión de que pueden constituir una vía de revitalizar económicamente diversos sectores productivos, de servicios y comerciales del ámbito local.

No son solamente responsables de evitar la pérdida de las obras y espacios construidos, y por tanto financiar su intervención, las instituciones estatales protectoras o promotoras del patrimonio cultural o habitacional, hay otras involucradas en ello por política de Estado, además de que todas las existentes, al igual que los ciudadanos propietarios de inmuebles, deben asumir la preservación y reparación efectiva y eficiente de sus edificaciones como una inversión indispensable cuyo aporte social básico radica en su indiscutible impacto urbano.

Si a lo anterior se une la concepción de los proyectistas de que no basta la transformación cualitativa del espacio físico para perpetuar ese nuevo marco de vida y en el diseño integral del conjunto se incorporan funciones y actividades generadoras de empleo e ingresos formales para los allí residentes que integran las capas sociales de menor capacidad financiera y se capitaliza el espacio recuperado convirtiéndolo en atractivo para futuros inversionistas, se completa la factibilidad económica de una rehabilitación integral sustentable, capaz no solo de recuperar obras y ambientes urbanos sino también de fortalecer y dinamizar la economía de la municipalidad, sus entidades, la comunidad y sus individuos, asegurando un

desarrollo local seguro y equilibrado, que provoque un efecto multiplicador amplio y palpable socialmente”²¹¹.

El proyecto de recuperación de la Habana Vieja tiene una clara vocación de flexibilidad. Se han usado mecanismos novedosos dentro del contexto cubano, que han tenido en cuenta elementos de la economía moderna pero conducidos por los principios de un desarrollo social y cultural sostenible.

“...Pensamos que para lograr un eficaz proceso de rehabilitación urbana es imprescindible una rehabilitación social y económica de los residentes. La mejoría de las condiciones del hábitat debe ir indisolublemente ligada a una reactivación económica local que posibilite a los vecinos incrementar sus ingresos y disponibilidad de recursos como base fundamental para su participación en el rescate del Centro Histórico.

Se trata entonces de crear una base económico social autosustentable en el tiempo, vinculada al carácter cultural del territorio, al rescate de sus tradiciones y al proceso de recuperación de sus valores, con la consiguiente generación de empleos”.²¹²

El Desarrollo Económico local tiene como objetivo principal el mejoramiento paulatino de las condiciones de vida de los habitantes, para lo cual, una de las más importantes acciones emprendidas en La Habana Vieja es la creación de capacidades productivas de la población local.

“(…) La Habana Vieja es, por excelencia, uno de los enclaves donde se verifica de inmediato la voluntad política de propiciar el bienestar social. Sus escuelas, museos, bibliotecas y centros culturales cumplen, más allá de sus funciones, un papel movilizador y educativo de la comunidad en su entorno, con el fin de propiciar a los habitantes de la ciudad antigua un modo digno de vivir. Niños, gestantes, discapacitados, ancianos, madres solteras, o sea, los sectores más vulnerables de la población residente, encuentran apoyo aquí para sus situaciones particulares. Son atendidos problemas sociales de alta sensibilidad, y se hace hincapié en el bienestar de las familias, núcleo principal de la sociedad.”²¹³

²¹¹ Palet, Marlén; Sardiñas, Orestes y García, Marlene. La restauración como actor principal de la revalorización del espacio local. La Habana Vieja, patrimonio vivo. Revista Memorias, Año 3, Nº 6. Uninorte. Barranquilla. Colombia. Noviembre, 2006

²¹² Leal Spengler, Eusebio. Op. Cit

²¹³ Leal Spengler, Eusebio. La Rehabilitación del Centro Histórico de La Habana: una obra esencialmente humana. Pg. 72-73.

Dentro de las principales iniciativas que se han implementado en el Centro Histórico de La Habana para fomentar el desarrollo socioeconómico de su población a la vez de involucrarlos directamente en el proceso de recuperación destacan:

▪ **Capacitación laboral de jóvenes**

La Oficina de Historiador, con el especial interés en el rescate de importantes ocupaciones y de llevar a cabo un programa de atención especial para los jóvenes, fundó la Escuela Taller Gaspar Melchor de Jovellanos, encargada de la formación de jóvenes entre 18 y 21 años en oficios especializados de la restauración de monumentos: albañilería, carpintería, pintura de obra, yesería, cantería, forja, vidriería, electricidad, plomería, jardinería, restauración de pintura mural y arqueología. Además, de los laboratorios de biología, química y arqueometría. La preparación de esta fuerza laboral, además de garantizar la realización de proyectos de restauración, les garantiza empleo, desde la etapa de la enseñanza, en el sistema de empresas de restauración que administra la Oficina del Historiador.



Taller Restauración Cerámica y Pintura Mural

Asimismo, entre otra de las instituciones dedicadas a este fin está el Centro Estudiantil José de la Luz y Caballero, en la cual se busca desarrollar y potencializar las capacidades de niños y jóvenes. A la vez de recibir educación se les transmite conocimientos de artes plásticas, artes aplicadas, danza, literatura, ecología y filatelia.



Talleres de restauración Textil, de Piedra, carpintería, etc.

▪ Creación de empleo

Otra de las importantes acciones dentro de la línea estratégica del desarrollo económico local impulsada por la Oficina del Historiador está la mejora de las condiciones socioeconómicas de la población, directamente ligada con el proceso de intervención en la recuperación del Centro Histórico, a través de la creación de empleos que incrementen las capacidades locales logrando por un lado, generar ingresos familiares y por otro, estimular la identidad del poblador con el proceso de rehabilitación de la Habana Vieja ya que los puestos de trabajo se dan en respuesta a las necesidades generadas por las propias acciones de restauración y promoción del turismo local.

“Otro impacto positivo de la conservación del centro histórico lo constituye su crecimiento económico, que ha marchado parejo al proceso recuperador de los valores patrimoniales, y lo ha enriquecido con nuevas fuentes de empleo que favorecen en primer término a los residentes del lugar, mejoramiento de la infraestructura social y del mobiliario urbano, así como creación de nuevas instalaciones productivas y de servicios, entre otras acciones que en definitiva redundan en un nivel superior de la calidad de vida del habitante de la Habana Vieja. Este crecimiento no es solo económico, sino que de manera integral incorpora a la esfera social”.²¹⁴

Los habitantes incrementan sus ingresos, al tener prioridad en los puestos de trabajo creados en el sistema empresarial de la Oficina del Historiador, cuya cifra asciende a más de 12,000 empleos directos, la mitad de los cuales son ocupados por residentes de la

²¹⁴ Palet, Marlén; Sardíñas, Orestes y García, Marlene. Op. Cit.

propia Habana Vieja o de los municipios vecinos y que están asociados a las empresas constructoras, a los servicios culturales o a empleos relacionados con el sector del turismo y terciario en general.



Transporte turístico, creado por iniciativa de los mismos trabajadores



Gastronomía y comercialización como nuevos puestos de trabajos

- **Formación de Hermandades**

La Oficina del Historiador de la Ciudad ha impulsado asimismo la creación de hermandades o gremios de oficios diversos entre los que destacan: carpinteros, albañiles, zapateros y orfebres de La Habana Vieja, los que agrupan amas de casa, jubilados y trabajadores por cuenta propia.



Calle de los Oficios



Casa de la Obrapia

La Congregación de Plateros de San Eloy, revitalizada en mayo de 1997, con sede en la Casa de la Orfebrería , y la Hermandad de Bordadoras y Tejedoras de Belén, creada en 1994 y radicada en la Casa de la Obra Pía , Carpinteros y Zapateros de La Habana Vieja, los Plateros y Orfebres de San Eloy son ejemplos de organizaciones que se caracterizan fundamentalmente por el rescate de tradiciones y oficios afines, y que han posibilitado la integración de hombres y mujeres de diferentes edades, en torno a un objetivo común de ayuda mutua, solidaridad comunitaria y revitalización de su economía familiar, a la vez que realizan labores en beneficio de la comunidad. Esos grupos desarrollan, además, talleres en los que participan niños y jóvenes de entre 7 y 16 años, a quienes se les transmiten enseñanzas de educación formal, moral y cívica, mientras que se atienden de manera particular a los que afrontan problemas sociales y familiares.



Museo de la orfebrería, sede de la Congregación de Plateros San Eloy

▪ El caso especial de la Vivienda

En lo social, tal vez uno de los problemas más complejos del centro histórico de La Habana es la vivienda, patrimonio donde habitan cerca de 70 000 personas, más del 50% de ellas en condiciones precarias.

Dentro de los objetivos de recuperación impulsado por La Oficina del Historiador de La Habana está el de mantener el carácter residencial del espacio urbano, según los parámetros apropiados de habitabilidad y calidad de vida, en un ambiente donde se vincule directamente la población a la labor de restauración. Entre los criterios que predominan como parte de las acciones de rehabilitación de la vivienda están: impedir la gentrificación (expulsión de la población originaria del Centro Histórico), segregación

espacial o exclusión social, la «congelación» de la zona históricamente habitada y asegurar la sostenibilidad medioambiental.



Recuperación de vivienda Mz. 148



Recuperación de fachada en Ca. Obispo

Para lograr estas metas, se ha desarrollado un programa de reparación o creación de viviendas, dentro y fuera del municipio, según los imperativos económicos. Dentro de los retos en el tema habitacional están las acciones de rehabilitación en aquellas viviendas con serios problemas estructurales, la recuperación de edificaciones de interés social, los esfuerzos en bien de mejorar residencias situadas en el entorno de obras en ejecución, y el desarrollo del Sistema de las Residencias Protegidas para Adultos Mayores.



Residencia para adulto mayor y Vivienda social

I. Estrategias en Participación social y productiva

- Implementación y desarrollo de un modelo de gestión integral de Rehabilitación de La Habana Vieja, no sólo dirigido a una recuperación física sino a la conciliación de la conservación de los valores culturales con las necesidades de desarrollo social, económico y cultural.
- La creación de un marco institucional estable cimentado en una institución protagónica en el proceso de recuperación de su centro histórico: la Oficina del Historiador.
- La implementación de un marco legal sólido y orientado al desarrollo de la Habana Vieja, el cual ha sido respaldado por el Estado y cuenta con una serie de normativas puntuales que han permitido el proceso de intervención y autodesarrollo.
- Incorporación dentro de las líneas estratégicas fundamentales del modelo de gestión: El Desarrollo Social y la Sostenibilidad social.
- Desde la línea estratégica del Desarrollo socio-cultural, ha sido decisiva la incorporación de la población residente en el proceso de rehabilitación como principio de la participación social, vista ésta desde una concepción integradora, desde las fases de planeamiento y proyección de las intervenciones hasta las etapas posteriores de explotación y mantenimiento de los espacios recuperados como garantía de su sostenibilidad.
- Como parte del Desarrollo sociocultural se destaca la creación y puesta en marcha de programas de atención social y difusión cultural dirigidos a diversos grupos de la sociedad, logrando articular intereses, necesidades y oportunidades diversas. Como parte de ello se ha brindado atención especial a grupos vulnerables: niños, jóvenes, mujeres, ancianos y personas con discapacidad.
- Implementación de programas de atención especial a los niños dirigidos por personal especializado, entre los que destacan: aulas, talleres y círculos de interés, visitas dirigidas, planes vacacionales para la difusión de la cultura y valores patrimoniales buscando generar en la población infantil la identidad cultural.

- Creación de infraestructura y espacios especializados para la niñez: clínicas de rehabilitación, Aulas-museo, espacios infantiles para la cultura, etc. donde atender la salud y fortalecer los valores culturales.

- Implementación de Programas de atención dirigidos a las personas de la “Tercera Edad” dentro de las que destacan actividades educativas y culturales dirigidas a promover cambios en los estilos de vida a través del contacto con la cultura y el patrimonio. Dentro de las actividades destacan: visitas a la casa-museo, a salas de exposiciones transitorias; a monumentos, lugares históricos y patrimoniales; dinámicas de grupo y técnicas de participación; activaciones de la memoria, alternativas terapéuticas; audición de música, tertulias, actividades musicales, conciertos, conversatorios, talleres de artes aplicadas y plásticas, anti-stress, de relajación, autocuidado, talleres intergeneracionales, de ejercicios específicos, de psicoballet, de manualidades, de costura, etc., en coordinación con la Dirección Municipal de Salud y con geriatras, psicólogos, psiquiatras, sociólogos, terapeutas.

- Creación de infraestructura (casas-museo, centros geriátricos, viviendas protegidas) para grupos de adultos mayores donde se aplican técnicas profilácticas y terapéuticas, así como la estimulación de sus potencialidades artísticas, físicas y el mejoramiento de su calidad de vida.

- Creación de un sistema de instituciones culturales y un proyecto sociocultural anual que propicia el acercamiento de la comunidad con las propuestas museológicas, artísticas y de rehabilitación patrimonial. Dentro de estas propuestas destaca: “*Rutas y Andares*” que constituyen una serie de circuitos turísticos y recorridos temáticos que busca acercar a la población con el Patrimonio de La Habana Vieja y su valoración.

- Creación de una Red de difusión cultural y del trabajo de rehabilitación realizado a través de los principales medios de comunicación : radio, televisión y prensa escrita buscando que la población conozca y valore su patrimonio creando conciencia cultural.

- Desarrollo de talleres y círculos de interés de literatura, artes plásticas, artes manuales, cerámica, educación ambiental, etc que propician el desarrollo de habilidades físicas, intelectuales y artísticas en la población.

- Desde la línea estratégica del Desarrollo socioeconómico, el principio fundamental ha sido la revitalización socioeconómica de su población como la base de las intervenciones en el Centro Histórico de La Habana. Dentro de esta línea se han puesto en marcha acciones destinadas al mejoramiento de la calidad de vida de la población cimentada en la capacitación y generación de empleo local.
- Capacitación laboral jóvenes entre 18 y 21 años en oficios especializados de la restauración de monumentos: albañilería, carpintería, pintura de obra, yesería, cantería, forja, vidriería, electricidad, plomería, escayola, jardinería, restauración de pintura mural, arqueología y otros que además de garantizar la realización de proyectos de restauración, les garantiza empleo, desde la etapa de la enseñanza, en el sistema de empresas de restauración que administra la Oficina del Historiador.
- La generación de mas de 12,000 empleos que han incrementado las capacidades locales logrando por un lado, generar ingresos familiares y por otro, estimular la identidad del poblador con el proceso de rehabilitación de la Habana Vieja ya que los puestos de trabajo están asociados a las empresas constructoras, a los servicios culturales o a empleos relacionados con el sector del turismo y terciario en general impulsados por la Oficina del Historiador.
- Impulso a la creación de hermandades o gremios de oficios entre los que destacan: carpinteros, albañiles, zapateros y orfebres de La Habana Vieja; los cuales agrupan amas de casa, jubilados y trabajadores por cuenta propia, que se caracterizan fundamentalmente por el rescate de tradiciones, y que han posibilitado la integración de hombres y mujeres de diferentes edades, en torno a un objetivo común de ayuda mutua, solidaridad comunitaria y revitalización de su economía familiar, a la vez que realizan labores en beneficio de la comunidad.
- En el ámbito de la recuperación de la vivienda se ha buscado: conservar el carácter residencial del centro histórico, garantizando la permanencia de la población residente según los parámetros de habitabilidad, densidades y calidad de vida que resulten más apropiados, evitando los procesos de “gentrificación” y exclusión social.

5.1.3 Renovación Urbana del Centro Histórico de Quito

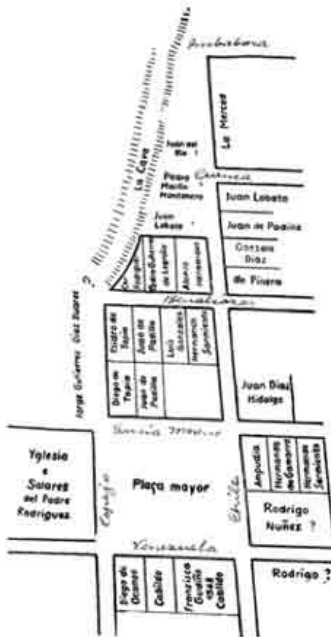
A. Antecedentes históricos

La ciudad de Quito, centro del área metropolitana conocida como Distrito Metropolitano de Quito; está ubicada en las laderas orientales del volcán activo Pichincha, en la parte occidental de los Andes. Es la segunda capital administrativa más alta del mundo (después de La Paz) y la capital oficial más elevada del planeta.



Centro Histórico de Quito

La fecha de su fundación es incierta, algunos señalan a la conquista española de la ciudad, el 6 de diciembre de 1534 como fecha de su creación, convirtiéndola en la más antigua capital nacional de Sudamérica. Otros consideran como el 29 de agosto de 1563, fecha en la que se convirtió en la capital del actual Ecuador, al ser designada como sede de la Real Audiencia de Quito.



**Reconstrucción de la traza y reparto de solares en la fundación de Quito.
Por Justus Wolfran Schottelius**



Plano fundacional de Quito 1534

En el modelo clásico o en forma de damero de la ciudad hispanoamericana, se destaca la importancia de la plaza mayor, en el caso de Quito, la Plaza Grande o la Plaza de la Independencia. Esta plaza se ubica en el centro de la cuadrícula y se convierte en el corazón de la urbe. Alrededor de ella se disponen los edificios del poder civil y eclesiástico: la catedral, el cabildo, el palacio episcopal o la casa del cura párroco, la gobernación, la Audiencia o el palacio del Virrey.



Plaza de Armas de Quito

Los conquistadores españoles convirtieron a Quito en Obispado (1545) y en Real Audiencia (1575). Se inicia el proceso de crecimiento del centro y datan precisamente de esa época conventos como la Concepción, San Agustín, San Francisco, La Merced y Santo Domingo que se conservan hasta hoy, junto a otras importantes edificaciones monumentales.



Plano de Quito 1734. Por Dionisio Alcedo y Herrera



Plano de Quito 1754. Por De La Harpe



Plano de Quito 1786.

Después de la independencia del país en 1822, la ciudad perdió su capitalidad al integrarse en la Gran Colombia hasta el año de 1830, cuando se separa junto con Cuenca y Guayaquil, con los cuales formó el Ecuador. En ese mismo año, se establecieron las instituciones políticas. Los organismos que representaban a los tres poderes del Estado fueron circunscritos en Quito desde esa época hasta la actualidad.

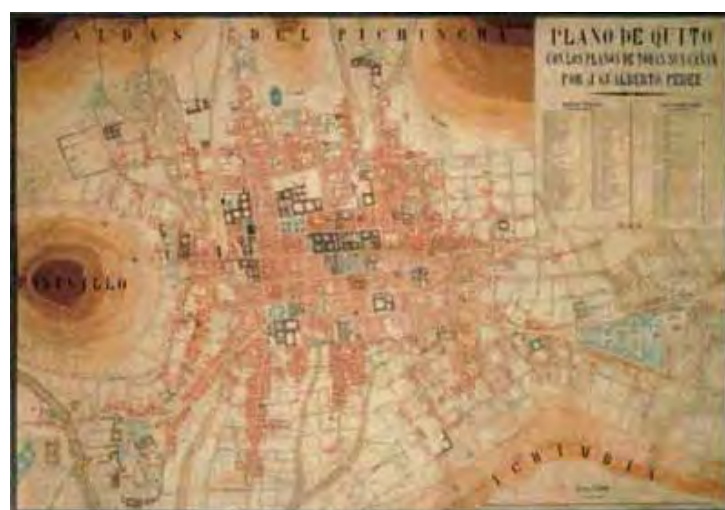


Plano Ciudad de Quito 1866. Por Miguel María Lisboa

A partir de entonces esta población construida en estilo colonial español, sufrió algunas modificaciones sobre todo en el período presidencial de Gabriel García Moreno, quien en 1870 ordenó la construcción de nuevos edificios de corte neoclásico.



Plaza de Armas Quito 1884



Plano Ciudad de Quito 1887. Por J. Gualberto Pérez



Centro Histórico de Quito 1904



Plano de Quito 1914. Por Antonio Gil

Lamentablemente durante varios años Quito estuvo descuidado, lo que contribuyó al deterioro de muchas de sus edificaciones y a que sus calles circundantes se vieran invadidas por el comercio informal. Esto no solamente le restó belleza sino que contribuyó a que el sector se convierta en una zona poco segura.

El deterioro del lugar empezó en la década de 1930, cuando las clases altas del centro de la ciudad se desplazaron al norte; surgiendo los barrios residenciales dentro del esquema de "ciudad jardín". Los espacios del centro fueron ocupados por inmigrantes de las provincias vecinas. La parte antigua de la ciudad conservó su traza original y su arquitectura colonial, la cual fue enriquecida con los nuevos aportes de los siglos XIX y XX. Hacia la mitad del siglo XX, el espacio urbano estuvo socialmente estratificado.



Centro Histórico de Quito 1960



Plaza de Armas Quito 1960

A partir de la década del 70, Quito se modernizó debido al boom petrolero en Ecuador; convirtiéndose en la capital petrolera y en el segundo centro bancario y financiero del país. En setiembre de 1978, Quito fue declarada, como el Primer Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO, con el objetivo de conservar sus conventos coloniales, iglesias y el centro histórico en general.

Durante los años 80 comenzó la extensión de la ciudad hacia el norte y el sur, cuando la principal área turística ubicada en el centro norte de la ciudad (Quito moderno) comenzó a crecer. Actualmente es la ciudad más desarrollada del Ecuador, es el centro político de la república y alberga los principales organismos gubernamentales, culturales, la mayoría de empresas transnacionales que trabajan en Ecuador tienen su matriz en la capital. Hace algunos años, el Municipio de Quito emprendió un plan de defensa de lo arquitectónico y social del centro histórico.

PERIODIFICACION HISTORICA DE QUITO

QUITO A PRINCIPIOS DE SIGLO



QUITO EN LA DECADA DEL TREINTA



QUITO EN LA DECADA DEL SESENTA



QUITO EN LA CRISIS, LAS DECADAS DEL SETENTA Y OCHENTA



En marzo de 1987, se produjo un terremoto y cuyo epicentro se localizó a 80 km de Quito. El temblor causó daños en varias edificaciones de la ciudad. A partir de ese año, a través de la creación del FONSAL (Fondo de Salvamento) se han realizado numerosos proyectos de intervención en el centro histórico entre los que destacan: proyectos de restauración del patrimonio histórico, construcción y restauración de museos y recuperación de espacios públicos.

B. Marco Legal

Toda la riqueza material y cultural de las áreas patrimoniales de Quito ha sido objeto de diversas formas de tratamiento o de visiones con respecto al territorio de la ciudad en directa dependencia con la forma de manejar los recursos que representa. El tratamiento de las áreas patrimoniales ha sido posible debido a una serie de normas que se han ido implementando en referencia a los principales momentos del proceso de planeamiento del territorio de Quito.

En el año 1942 se formuló el Plan Regulador de Quito de Jones Odriozola o Plan Jones, el cual consideraba organizar la ciudad en un esquema polinuclear de nueve centros funcionales, que incluían el centro histórico (planteados para descentralizar las funciones del centro). Fue una propuesta con la cual se trató de delimitar el área histórica. Comprendía la formulación y diversificación de centros funcionales: el religioso, el administrativo, el comercial y el universitario, entre otros.

Si bien se proponía una primera referencia de límites del área histórica, este plan no deriva en medidas de preservación que fueran más allá de los monumentos individuales; desestima la traza urbana²¹⁵ y el entorno paisajístico de la ciudad antigua; visión que enfatiza la identificación de esta área más bien como un agregado de hitos monumentales del período hispánico²¹⁶.

El 20 de Julio de 1966 se da la Ordenanza 1125, con la cual se delimitó el área de inmediata influencia del Quito antiguo y se creó la Comisión del Centro Histórico, con facultades y funciones apropiadas.

El 14 de Septiembre de 1966, con la promulgación de la Ordenanza 1130, se determinó los edificios del Centro Histórico que debían ser pintados con cal blanca y los

²¹⁵ El plan Jones planteaba el ensanchamiento de varias calles y avenidas de la ciudad, en el Quito histórico se propuso ensanchar las calles Guayaquil y Venezuela a 14 metros, la calle Vargas a 16 metros y las calles Maldonado y Montúfar a 30 metros, además en algunos pasos a bajo nivel como en las calles Junín, Rocafuerte y Montúfar.

²¹⁶ Al centro histórico se lo planteó compuesto por: Centro Municipal, Arte Civil Colonial, Museo Histórico de la ciudad (Palacio de Gobierno), Casa tipo de la época colonial (casa de los abogados) y Arte Religioso Colonial (16 monumentos religiosos)

balcones con azul añil. Posteriormente, mediante Ordenanza 1135 del 14 de Octubre de 1966 se reforma la Ordenanza 1125.

En 1967 se emitió el Plan Director de Urbanismo de Quito mediante ordenanza 1165 del 20 de Junio, conocido como el Plan Director de 1967, concebido como un esquema técnico directriz que planteaba líneas reglamentarias y normativas que buscaban articular parte de lo planteado en los años 1940 y expandir las áreas urbanas de incorporación reciente, sobre todo al norte de la ciudad, reconociendo nuevos factores de crecimiento territorial de carácter político y económico.

Este plan establece ajustes al Plan Jones, simplificando la nuclearización funcional planteada. Este Plan Director dividió a la ciudad en cuatro grandes unidades de ordenamiento: la zona Sur; el centro histórico; el centro de servicios generales; y, la zona Norte. De éstas, el centro histórico fue objeto de un estudio especial dadas sus características generales de usos de suelo y edificación. El plan reconoce la unidad constitutiva del centro histórico, inclusive el estudio y tratamiento del área se la desarrolla como un capítulo especial conocido como el “Plan del Centro Histórico de Quito” inspirado en la Carta de Venecia de 1964. En ese mismo año se enuncian las Normas de Quito (1967) que impulsan el llamado “Plan Piloto de Preservación Monumental de Quito” de 1969.

El 04 de Mayo de 1971, mediante Ordenanza 1353 se crea el plan denominado “Quito y su Área Metropolitana, Plan Director 1973-1993”, conocido como el Plan AMQ, el cual configura la delimitación de su territorio, se establecen los límites urbanos de la ciudad y se profundiza en los lineamientos para su organización y control. Define las áreas de intervención para las propuestas locales y micro regionales previstas como objetos del crédito internacional.

Por Decreto Supremo No. 561 del 5 de junio de 1974, el Estado ecuatoriano reconoció y aceptó expresamente la Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural que, con fecha 21 de noviembre de 1972, fue aprobada por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura - UNESCO.

Esta Convención se constituyó para posibilitar el que la comunidad internacional pueda participar activamente en la protección de los bienes del patrimonio cultural y del

patrimonio natural. Además se creó el Comité del Patrimonio Mundial a nivel internacional encargado de establecer la Lista del Patrimonio Mundial y la formación del Fondo Internacional del Patrimonio Mundial para su protección. En la segunda reunión del Comité (Washington, 5-8 de septiembre de 1978) se consideraron 27 solicitudes para su inscripción en la Lista, de las cuales se aceptaron 13, entre ellas el Centro Histórico de Quito y las Islas Galápagos, las que fueron declaradas como Patrimonio Cultural y como Patrimonio Natural de la Humanidad el 27 de julio de 1979.

En 1979, el Estado emitió la Ley de Patrimonio Cultural y el Municipio de Quito puso en marcha el “Proyecto de Rehabilitación en el Centro Histórico de Quito”. El 27 de Enero de 1981, mediante la Ordenanza 2092, se impulsó el denominado “Plan Quito-Esquema Director”, realizado por la Municipalidad de Quito con el auspicio de la Agencia para el Desarrollo Internacional (AID) que plantea la organización distrital para la ciudad y su micro-región que se traduce en una propuesta de desconcentración y expansión micro-regional como soporte para racionalizar su estructura territorial. Se realiza un importante estudio para la delimitación de áreas históricas a preservarse, llamadas áreas de preservación y conservación en base a parámetros teóricos preestablecidos, para su identificación y reconocimiento, que concluye en una calificación y categorización de las zonas históricas: Centro Histórico de Quito y Núcleos Históricos de Guápulo, Cotocollao y Chillogallo, y un preinventario de hitos, elementos emergentes y delimitación de las zonas de protección en 22 parroquias²¹⁷.

Entre sus objetivos particulares se plantea: identificar, calificar e inventariar las zonas, conjuntos y monumentos del Patrimonio Histórico Cultural de Quito y su micro-región; **incentivar la participación poblacional en la preservación**; desconcentrar la sobrecarga de usos; estabilizar a la población habitante y replantear, bajo un criterio priorizado, las inversiones tanto del Estado, incluido el Municipio, como de las instituciones nacionales e internacionales.

En 1984 el Estado reconoció al Centro Histórico de Quito como Patrimonio Cultural del país. Con fecha 6 de diciembre de 1984, el Directorio del Instituto Nacional de

²¹⁷ La ordenanza 2092 emitida el 27 de enero de 1981 que es la que aprueba el Plan Quito, se refiere en una sección de la misma a las áreas o sectores de la delimitación histórica central, agregando una cuarta zona que la denomina “de protección y control de zonas y elementos pre inventariados de los centros poblados menores de las parroquias rurales” que responde a estudios bastante completos sobre áreas y elementos con valoración arquitectónica y urbana que se emprendió en el proceso de elaboración del mencionado plan general urbano y que consta en el compendio de su publicación. www.revistacentro-h.org/pdf/19.pdf

Patrimonio Cultural -INPC acordó en dos artículos únicos, primero, declarar al Centro Histórico de Quito “Bien perteneciente al patrimonio cultural del Estado” y, en consecuencia, también su conjunto urbano y paisajístico; y en su artículo segundo, delegar, en acuerdo con el Art. 42 de la Ley de Patrimonio Cultural, las atribuciones de control así como el cumplimiento de esta ley a la Comisión del Centro Histórico del Municipio de Quito²¹⁸.

Mediante Ordenanza 2342 del 9 de Abril de 1984, se definieron las áreas con valoración histórica, estableciéndose los niveles de valoración urbano-arquitectónicos, con el fin de preservar la arquitectura popular, vernácula y rural.

En 1987, a raíz de un violento terremoto que afectó principalmente a Quito, muchos monumentos históricos quedaron dañados y otros con riesgo a desaparecer. Para ello se creó el Fondo de Salvamiento (FONSAL) mediante Ley N° 82 (R.O. N° 838 de 23-12-87) con el fin de restaurar, conservar y proteger los bienes históricos, artísticos, religiosos y culturales afectados.

Así mismo para la promoción y difusión de los valores históricos y culturales de la ciudad de Quito y del país se constituyó la Fundación Caspicara el 19 de diciembre de 1988, dedicada a promover acuerdos, convenios y gestionar y canalizar auspicios, ayudas y colaboraciones de instituciones nacionales e internacionales.

En 1992 se emite, la Ordenanza 2956 (15 de julio 1992) de Protección de las Áreas Históricas en el marco de la reglamentación urbana de Quito, la cual introdujo el concepto de áreas históricas remarcado por el Plan Maestro, ampliando su ámbito territorial inclusive hasta las comunas, la conformación de la Comisión de Áreas Históricas y sus atribuciones. Incluyó secciones al detalle sobre usos del suelo y zonificaciones; normas muy específicas de intervención y normas especiales; una sección para exoneraciones y estímulos y también sobre ayudas para mantenimiento y rehabilitación.

En 1993 con la ordenanza 3050 se integró la regulación sobre el centro histórico y otras áreas patrimoniales a la regulación general de todo el territorio metropolitano. Por

²¹⁸ Cifuentes, Colon. La planificación de las áreas patrimoniales de Quito. Centro-h, Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos. No. 1, agosto 2008, pp. 106. www.revistacentro-h.org/pdf/19.pdf

resolución administrativa No. 036 del 11 de julio de 1994, fue creada la Administración de la Zona Centro “Manuela Sáenz” con funciones en gestión y control: identificación y análisis de necesidades; generación de procesos participativos; organización, dirección operativa y ejecución de planes y programas acordados con el nivel central y todas aquellas actividades conducentes a dar respuestas rápidas a necesidades urgentes.

En 1998 se expidieron tres ordenanzas: la 003 Sustitutiva de la Reglamentación Metropolitana de Quito; la 3266 de las Reformas al Código de Arquitectura; y, la Ordenanza de Zonificación 001. En esos tres instrumentos de regulación para el Distrito se contemplaron las partes correspondientes a las áreas patrimoniales.

El 23 de julio de 1995 se constituyó la Empresa Mixta de Desarrollo del Centro Histórico (ECH), teniendo el poder de acción para que pueda asociarse con la inversión privada para la rehabilitación de edificaciones, espacios públicos, equipamientos e infraestructuras, incluyendo la posibilidad de comprar y vender inmuebles. En el 2005 pasó a constituirse en la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito con un ámbito de actuación en toda la ciudad y orientada al mejoramiento de los barrios populares y a la implementación de equipamientos fundamentales para su desarrollo. En el 2010 ha pasado a constituirse en la Empresa Publica Metropolitana de Desarrollo Urbano de Quito (EPMDUQ)

Entre el 2000 y 2001 se implementó el Plan General de Desarrollo Territorial. Este plan “refleja la política municipal respecto al territorio mediante el tratamiento por sistemas de su estructura, uno de ellos es el sistema de áreas históricas patrimoniales, cuya concepción se basa en el reconocimiento, reestructuración y articulación funcional de los distintos componentes territoriales con significación histórica y valoración patrimonial, tanto urbanos como suburbanos y rurales en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito”²¹⁹. Este plan establece que las políticas y estrategias respecto a la actuación en las áreas patrimoniales no pueden desligarse de una visión que englobe protección y cultura con desarrollo económico y social.

En el 2003 se da el Plan especial de actuación estratégica sobre un ámbito específico: el Centro Histórico de Quito, con base en su relación con los actores sociales, con el territorio, la gestión y su marco legal, sin que excluya las características de otros

²¹⁹ Cifuentes, Colon. Op. Cit. Pg. 110. www.revistacentro-h.org/pdf/19.pdf

planes especiales tales como los de rehabilitación o de protección de entornos construidos y naturales.

Este plan fue desarrollado con la cooperación técnica de la Junta de Andalucía la que a través de su asesoramiento intervino muy directamente en la definición conceptual, metodológica y propositiva, conjuntamente con el equipo de técnicos, sobre la base de su experiencia en la Comunidad Autónoma Andaluza y de su misma participación técnica y económica en varios proyectos en el centro histórico de Quito.

Este plan especial forma parte del Plan General de Desarrollo Territorial (PGDT). Se plantea que la actuación municipal en el centro histórico ya no podrá sustraerse de la actuación integrada con la ciudad, el distrito, el país y la región. El centro histórico es el componente mayor del Sistema de Áreas Históricas Patrimoniales que estructura el PGDT, por lo cual al plan se lo plantea como guía fundamental de desarrollo del centro histórico de Quito.

Se concibe el Plan como un proceso que vincula varias líneas de actuación en base a las siguientes estrategias²²⁰:

- 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. Se señalan para el efecto, las zonas sobre las cuales se concentran las intervenciones en una primera etapa.
- Fortalecer la capacidad habitacional del CHQ, 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 CHQ.

²²⁰ Cifuentes, Colon. Op. Cit. Pg. 111. www.revistacentro-h.org/pdf/19.pdf

En el 2004 se emitió el Plan Equinoccio 21, visto como un proyecto colectivo de ciudad, el cual es el referente actual de la planificación y del desarrollo del DMQ. El Plan Equinoccio 21 –Quito hacia el 2025-, centra sus objetivos en cuatro ejes fundamentales: político, económico, social y territorial.

El Plan Equinoccio 21 propone para el centro histórico²²¹: Protección, rehabilitación y modernización del Centro Histórico de Quito y de su vitalidad socio-económica, ecológica, ambiental, urbanística y arquitectónica para potenciarlo como motor económico y nodo simbólico identitario, a través de:

- La dotación de infraestructura, servicios públicos, transporte y conectividad modernos, amigables y eficientes
- La dotación y/o relocalización equilibrada de equipamientos y servicios sociales
- La integración funcional al conjunto de la ciudad
- La recuperación integral del uso residencial, mejorando la calidad de los usos complementarios, la seguridad y las condiciones ambientales.
- La puesta en valor integral del espacio público y del conjunto de elementos patrimoniales, monumentales, arquitectónicos y urbanísticos
- La apropiación efectiva por parte de la comunidad de la gestión de competencias políticas y económicas

Simultáneamente se formuló el plan de gobierno 2005-2009, Quito hacia el Bicentenario en base a un modelo de ciudad deseable, contiene planes, programas y proyectos en función de los mismos cuatro ejes que plantea el plan estratégico.

El Plan Bicentenario²²² “tiene carácter operativo, se inscribe dentro de los lineamientos del Plan Equinoccio21 e inserta al turismo como una de las líneas de desarrollo mediante el “Plan Maestro de Turismo, Plan “Q”, cuyo objetivo principal señala: Desarrollar infraestructuras básicas y servicios directamente relacionados con el uso turístico que mejoren la creación de **oportunidades de empleo**, la oferta de productos turísticos, la **calidad de vida de los residentes y visitantes**”.

²²¹ Del Pino Martínez, Inés. Centro Histórico de Quito: Una centralidad urbana en transformación hacia el turismo. 2001-2008. Maestría en Gobierno de la Ciudad-Programa Estudios de la Ciudad 2007 – 2009. Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales. FLACSO – ECUADOR. Quito, 2009. Pg. 30-31.

²²² Del Pino Martínez, Inés. Centro Histórico de Quito: Una centralidad urbana en transformación hacia el turismo. 2001-2008. Maestría en Gobierno de la Ciudad-Programa Estudios de la Ciudad 2007 – 2009. Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales. FLACSO – ECUADOR. Quito, 2009. Pg. 30-31.

C. Marco Institucional

En el proceso de recuperación del Centro Histórico de Quito es necesario rescatar el modelo de gestión gerencial impulsado por el Municipio de Quito y que ha permitido la creación de organismos que llevan a cabo el trabajo de recuperación y canalizan los fondos para la inversión en el centro.

Así coexisten en Quito: la Comisión de Áreas Históricas como instancia de decisión política y técnica; la Administración de la Zona Centro como instancia de administración, gestión social y coordinación; el FONSAL como instancia de proyectos, coordinación y gestión técnica y social; la Empresa de Desarrollo del Centro Histórico, hoy Empresa Pública Metropolitana de Desarrollo Urbano de Quito (EPMDUQ), como instancia de inversión, ejecución, gestión técnica y financiera; la Fundación Caspicara como instancia de promoción y gestión financiera y otros entes complementarios de la gestión global sobre las áreas patrimoniales.

Estas instituciones han podido articular la gestión del Centro Histórico de Quito (CHQ), junto al Instituto Nacional de Patrimonio Cultural y otras empresas y organismos financieros, con planes y proyectos en los cuales cada institución ha aportado con sus competencias, llegando a acuerdos de actuación, que ha evitado planes paralelos, descoordinados o repetitivos. De esta manera se ha optimizado los recursos y se ha podido realizar un trabajo responsable, que ha permitido además la confianza de organizaciones internacionales gestoras del patrimonio, y otras de carácter financiero, que han apoyado con inversiones en el CHQ.

c.1. La Comisión de Áreas Históricas

La Comisión de Áreas Históricas del Concejo Metropolitano está formada por representantes de distintos sectores sociales (partidos políticos, Iglesia, Colegio de Arquitectos) y que cuenta con poder de decisión. Tiene como rol fundamental el conocer y resolver sobre la actuación institucional (inclusive del Estado) y particularmente en materia de intervenciones de conservación, renovación y rehabilitación urbano arquitectónica. Lo cumple por delegación que le hiciera el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural mediante la Declaratoria de Quito el 6 de diciembre de 1984 en cumplimiento al artículo 42 de la Ley de Patrimonio Cultural.

En la labor de recuperación del CHQ, la última instancia de aprobación de intervenciones sobre el patrimonio es la Comisión de Áreas Históricas del Concejo Metropolitano. Esta Comisión realiza además el control urbano y el control sanitario del sector.

c.2. La Administración de la Zona Centro

Con la finalidad de mejorar la gestión de la áreas urbanas, tanto la ciudad como el distrito de Quito, fueron divididos en Administraciones Zonales cuyas funciones eran, el de descentralizar los organismos institucionales y mejorar el sistema de gestión participativa; las cuales son dirigidas por un administrador zonal designado por el alcalde. Actualmente existen ocho zonas distritales, las cuales abarcan todo el territorio del distrito metropolitano.

La Administración de la Zona Centro “Manuela Sáenz” se crea 11 de julio de 1994, con funciones en gestión y control del CHQ: Identificación y análisis de necesidades; generación de procesos participativos, con la visión de “consolidar un gobierno vecinal más democrático y participativo, a través del mejoramiento de los procesos de gestión, mayor cobertura a los requerimientos de la comunidad e incentivos a la participación y organización comunitaria. Mejorar el nivel de vida de la comunidad de la zona. Consolidar una identidad propia de la zona” ²²³.

La Administración de la Zona Centro desarrolla proyectos que varían de acuerdo a las necesidades de cada sector, en algunos casos con apoyo de otras instancias municipales, y en otros teniendo como contraparte a la comunidad. Los proyectos de co-gestión permiten canalizar las obras menores de acuerdo a los requerimientos de la comunidad, que aporta en este caso la mano de obra, mientras el municipio participa con los materiales, la maquinaria y la dirección técnica. Así se mejora la infraestructura barrial: aceras, canchas, parques infantiles, escaleras, muros de contención. *“La actitud de la comunidad en este tipo de obras se modifica positivamente y aunque la*

²²³ Moreira Ortega, Mónica (2001). “El centro histórico de Quito: un modelo mixto de gestión”. En Centros Históricos de América Latina y el Caribe, ed. Fernando Carrión. Quito, UNESCO, BID, Ministerio de Cultura de Francia, FLACSO-Sede Ecuador.

*coordinación puede presentar dificultades, se facilita la cohesión social y refuerza la organización barrial*²²⁴.

c.3. El Fondo de Salvamento (FONSAL)

El FONSAL es uno de los principales entes ejecutores de la política municipal orientada a la conservación y recuperación del centro histórico y otras áreas patrimoniales; creado mediante Ley N° 82 (R.O. N° 838 de 23-12-87). Su actuación se centra predominantemente en la restauración de monumentos y edificios de interés, como también en la rehabilitación y mejora de sectores, conjuntos y edificaciones de vivienda, del equipamiento urbano, los espacios públicos y la infraestructura de las áreas patrimoniales de la ciudad y del Distrito Metropolitano de Quito.

Este fondo, desde el momento de su creación ha beneficiado a las áreas históricas con intervenciones estratégicas en el campo ambiental y formal, habiendo contribuido con el fortalecimiento de la identidad de sus habitantes. El objetivo principal del FONSAL es que el Patrimonio Cultural sea visto de manera integral y manejado coordinadamente, para ello afronta los procesos de restauración, conservación y protección de los bienes históricos, artísticos, religiosos y culturales.

El FONSAL se financia mediante fondos propios, originados por impuestos, rentas por inversiones y multas, transferencias del sector público y del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, donaciones externas de la Junta de Andalucía, Gobierno de Bélgica, Agencia Española de Cooperación Internacional, Unesco, entre otras.

Las áreas de trabajo del FONSAL se desarrollan en dos grupos: **Patrimonio Tangible** (Restauración de Monumentos, Restauración de Espacio Público, Restauración de Monumentos en la Zona Rural, Preservación del Patrimonio Arqueológico) y **Patrimonio Intangible** (preservación de Historia, Música, Danza, Tradiciones, Leyendas, Literatura).

La mayoría de proyectos se centran en el patrimonio tangible y en los siguientes ámbitos de acción: Programa de Proyectos Urbanos, Programa de Arquitectura Religiosa, Programa de Arquitectura Civil, Programa de Bienes Inmuebles; Programa de

²²⁴ Ibid.

Arqueología; Programa de Patrimonio Intangible; Programa de difusión del Patrimonio, Programa Editorial y Programa de Obras de Emergencia.

c.4. Fundación Caspicara

La Fundación Caspicara es una fundación privada sin fines de lucro creada el 19 de diciembre de 1988 y dedicada a promover acuerdos, convenios y gestionar y canalizar auspicios, ayudas y colaboraciones de instituciones nacionales e internacionales que tiene como objetivo la promoción y difusión de los valores históricos y culturales de Quito.

La Fundación Caspicara realiza publicaciones sobre arte y cultura, organiza conferencias, talleres y seminarios, eventos de cine y teatro, danza, mimo y títeres. Posee amplias salas de exposición que pueden albergar exposiciones de pintura, escultura, artesanía y otras manifestaciones de arte.

c.5. La Empresa del Centro Histórico (ECH), hoy Empresa Pública Metropolitana de Desarrollo Urbano de Quito (EPMDUQ)

En 1995, el Municipio de Quito crea la Empresa del Centro Histórico como organismo rector del Programa de Rehabilitación Integral del CHQ, de manera que tenga la posibilidad de asociarse con inversionistas públicos o privados para que actúen en la tarea de rehabilitación de edificios, espacios públicos, equipamientos e infraestructura, con poderes para vender o comprar inmuebles pero sin poder de intervención en propiedades privadas con fondos públicos.

La Empresa del Centro Histórico tuvo a su cargo la administración de un préstamo proveniente del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), de 51'000,000 de dólares, para invertir de la siguiente manera: 36'000,000 en adecuación de infraestructura urbana y ambiental, sostenibilidad social y fortalecimiento institucional, y 15'000,000 al trabajo con el sector privado. Para el fortalecimiento institucional la Empresa financió varios estudios como el Plan de Tránsito, el Plan de Seguridad Ciudadana y Patrimonial, un estudio que define el Plan del Comercio Informal cuya implementación llevó varios años.

El préstamo BID permitió a la ECH la compra de inmuebles deteriorados, la rehabilitación de los mismos y puesta en venta a particulares. Esto constituyó una

estrategia para evitar por un lado, la destrucción de la arquitectura civil, y por otro, acabar con un problema que bloqueaba toda posibilidad de recuperación del área antigua de la ciudad que era la disputa de herencias familiares y la falta de acuerdos en la división de bienes, la apropiación de casas por parte de personas sin techo, el miedo al desalojo, la falta de mantenimiento de los inmuebles, su sobreutilización o abandono, y la solución al problema sanitario.

En Septiembre de 2005 se realiza la fusión de la Empresa del Centro histórico (ECH) y Quito Vivienda y se conforma INNOVAR.VIO, Empresa de Desarrollo Urbano de Quito, para encargarse no sólo de la gestión del Centro Histórico de Quito sino de promover estudios, gestión y ejecución de proyectos de vivienda y relacionados, que mejoren la calidad de vida en el Distrito Metropolitano de Quito.

Mediante Ordenanza Metropolitana No. 0313 del 13 de Mayo del 2010, se crea la Empresa Pública Metropolitana de Desarrollo Urbano de Quito (EPMDUQ), para que suceda a la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito (EMDUQ) y se encargue de “ejecutar las políticas dictadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en materia de desarrollo en espacio público y paisaje urbano; ejecución de proyectos dirigidos al desarrollo de la comunidad; y, fortalecimiento institucional, fundamentalmente aquellos que se financien con recursos provenientes de contratos de préstamo y asistencias técnicas no reembolsables suscritas con el Banco Interamericano de Desarrollo BID.

Al efecto, podrá diseñar, ejecutar y evaluar planes, programas, proyectos y actividades de dotación de infraestructura y equipamiento; regeneración urbana y mejoramiento de barrios; provisión y mejoramiento de servicios; rehabilitación y mantenimiento de espacios verdes y áreas de recreación; rehabilitación de áreas públicas y de edificaciones de interés público.

Para el cumplimiento de su objetivo podrá:

- Coadyuvar al desarrollo institucional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, acorde a la planificación estratégica que se determine para el efecto; y,

- Gestionar y promocionar proyectos estratégicos por encargo o convenio con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito”²²⁵

D. Evolución del Centro Histórico de Quito

El Centro Histórico de Quito comprende un área de 376 Ha de protección edificada y 230 Ha de protección natural. Lo que se denomina Núcleo Central está compuesto por 54 Ha pertenecientes a la Parroquia González Suárez y 322 Ha a su alrededor formada por los barrios Alameda, San Blas, la vertiente sur de San Juan, El Tejar, San Roque, La Chilena, El Placer, Aguarico, San Diego, San Sebastián, La Recoleta, La Loma, San Marcos y La Tola.

El Centro Histórico de Quito tiene un área de protección natural constituida por El Panecillo, El Itchimbía, El Placer, las estribaciones centrales del Pichincha y el río Machángara.

En el caso del Centro Histórico de Quito, es indispensable remitirse a la historia para lo cual se puede establecer, ciertos periodos que consideran su proceso de constitución y desarrollo. Estos periodos no deben entenderse como una secuencia evolutiva lineal sino como etapas concatenadas y relacionadas entre si.

Por ello, es posible articular diferenciar 4 periodos históricos²²⁶ importantes:

d.1. La configuración del área matriz

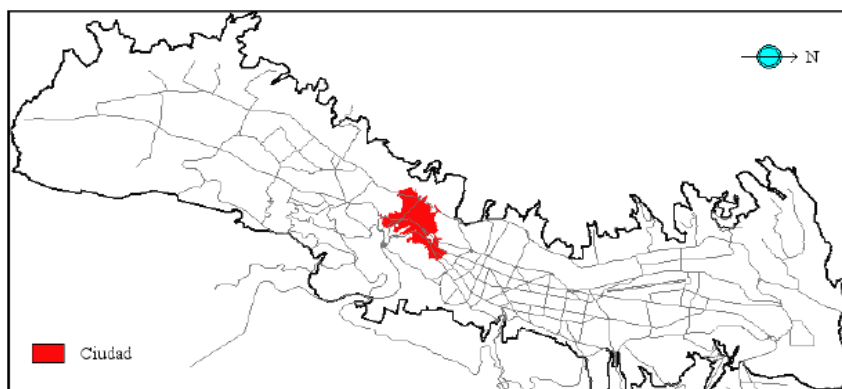
El primer período comprende la configuración del área matriz que se define en los inicios del siglo XIX y hasta principios del siglo XX. Hasta este momento esta área no asume todavía la cualidad de centro histórico pues no había dentro de la ciudad un espacio que concentre las funciones urbanas principales y centralice las relaciones con la periferia, porque la escala y complejidad de la ciudad no demandaba esa especialización. Por eso, el CHQ constituía el todo de la ciudad y observaba condiciones internas de diversidad y heterogeneidad.

²²⁵ <http://www.innovar-uo.com/web/innovar.php>

²²⁶ Periodización hecha por Fernando Carrión M. en: “Balance del proyecto de sostenibilidad social del Centro Histórico de Quito”. Programa MOST de la UNESCO. Quito, 2002.

A partir de la coyuntura de la Revolución Liberal (1895-1910) se inicia un proceso de crecimiento urbano bicefálico de las 2 ciudades más importantes: Quito y Guayaquil.

El Centro Histórico es la ciudad



Fuente: CARRION, Fernando

d.2. La diferenciación centro urbano y ciudad

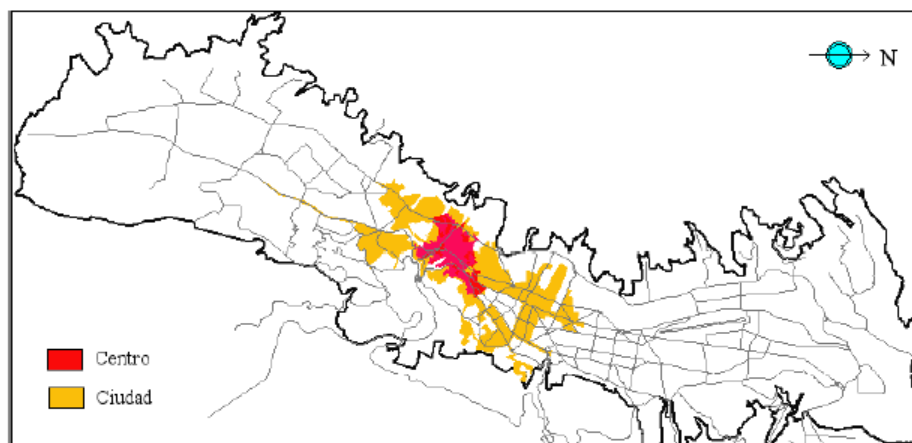
Este periodo se da inicio cuando el área reconocida como centro histórico asume las funciones y relaciones que consolidan su condición de centralidad.

Este es un período bastante largo que culmina en un doble proceso interrelacionado que se caracteriza por:

1. Una compactación, consolidación y saturación extrema de la ciudad. En 1904 la urbe alcanza su más alta densidad histórica (276 habitantes por hectárea).
2. Una expansión de la ciudad que conlleva el desborde de lo que, hasta entonces, fueron las barreras naturales de la ciudad: por el lado Sur, el Panecillo y al Norte, la Alameda

La continuidad de estos dos procesos conducirá a la diferenciación entre centro urbano y ciudad. Mientras la densificación y consolidación establecen los límites del área matriz, la expansión urbana introducirá los factores de heterogeneidad, dándose la diferenciación entre ciudad vieja y ciudad moderna.

El Centro Histórico, centro de la ciudad



Fuente: CARRION, Fernando

d.3. El origen del centro histórico

El nacimiento del centro histórico de Quito se produce una vez que la llamada zona matriz comienza su proceso de deterioro, ocasionado, por un lado, por el proceso de recambio social de la población causada por la tugurización y por otro, por el inicio de la pérdida de centralidad urbana que conduce a la diferenciación entre centro urbano y centro histórico.

En la década del 30 se da inicio un proceso de cambio en el CHQ producto de la tugurización (que trae consigo hacinamiento, densificación, inquilinato, etc.), redefiniéndose la imagen del espacio homogéneo del CHQ ya no sólo por su notable riqueza y valor histórico, sino también por la concentración de la pobreza social.

La tugurización comienza con la crisis del modelo de agro-exportación y su consecuente impacto en la urbanización ecuatoriana. Durante los años 30 y 40 se produce el proceso migratorio de la población campesina hacia Quito y Guayaquil, proceso que no fue ajeno a gran parte de las ciudades latinoamericanas.

Ante la grave problemática de saturación y sobre utilización del área central y la creciente desigualdad social, el Municipio ve la necesidad de formular un Plan Director.

Es así que a fines de la década del treinta se contratan los estudios del Plan Jones Odriozola, propuesta de reordenamiento urbano que parte de un esquema de considerar nueve centros funcionales, que incluían el centro histórico, planteados para descentralizar las funciones del centro único.

El interés y propuestas de modernización municipales formuladas ante la problemática urbana del CHQ, marca el inicio de la diferenciación entre centro urbano y centro histórico a partir de la década del 60.

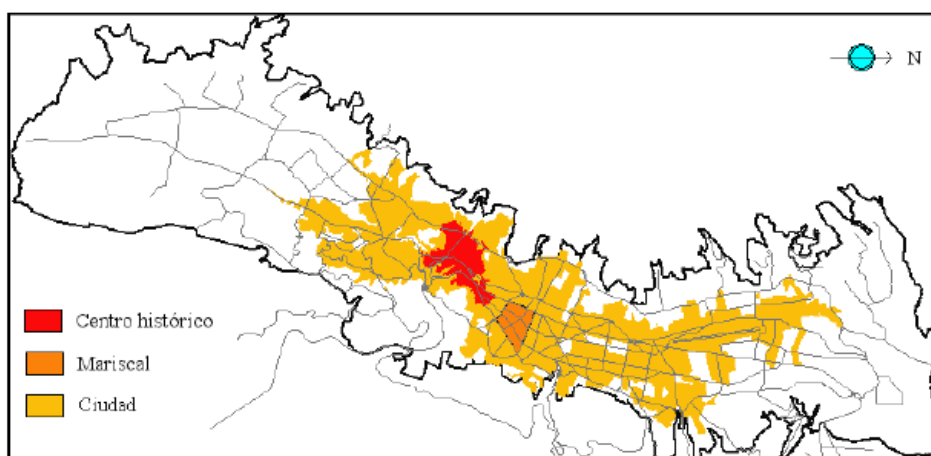
Es en la década del 60 que comienza un nuevo proceso: la desconcentración de las actividades urbanas del centro histórico hacia la zona de Mariscal Sucre, a donde se trasladan actividades comerciales, burocráticas, bancarias y tecnocráticas. Mariscal Sucre se convierte también en zona residencial de sectores medios altos, etc.

Esta desconcentración de las funciones urbanas principales, modifica las relaciones entre el centro y la periferia, conduce a la aparición de una nueva centralidad, que con el paso del tiempo, ya no se confunde con la del centro histórico, sino que es una centralidad compartida y posteriormente competitiva con la Mariscal Sucre.

De esta manera, aparece históricamente, por primera vez y gracias a la crisis de centralidad, la distinción entre centro histórico y centro urbano, lo que conduce a la redefinición de la problemática urbana y a su reconocimiento expreso en la formulación de políticas de planificación urbana. Es en este periodo donde el Municipio reconoce al centro histórico como un campo que debe ser enfrentado desde la perspectiva de la planificación y desde el ámbito local municipal, lo que implica un reconocimiento del centro histórico como problema local, con características propias y particulares.

Así, el CHQ empieza a ser visto como un área homogénea con características especiales, que debe ser tratada con políticas físico-espaciales, dando énfasis a lo turístico-monumental.

Centro Histórico y Centro Urbano



Fuente: CARRION, Fernando

Crisis en el Centro Histórico

En la década del 70 del s. XX, con la producción y exportación petrolera, el Estado ecuatoriano logró generar una capacidad de respuesta inusitada, lográndose una importante expansión por el importante volumen de inversiones generada. Quito, en este contexto, como capital de la república y asiento principal del Estado, sufre un profundo impacto. Se destinan altos rubros para financiar la modernización física de la ciudad.

Es así que se ejecutan importantes obras viales que producen fisuras en la traza urbana del Centro Histórico de la ciudad. Los precios de los terrenos del sector central recuperan transitoriamente su valor. Mientras para el año 1974, los precios del suelo en el Centro Histórico y en el sector de la Mariscal Sucre eran relativamente similares, en la actualidad el valor de suelo más alto se concentra en La Mariscal, con lo que evidencia del deterioro de la demanda en el Centro Histórico. Las inversiones realizadas generan la expulsión de la población tugurizada hacia los extramuros de Quito, dando lugar a la formación de los llamados barrios periféricos. Ello produce asimismo, una expansión urbana sin precedentes y determina nuevas relaciones entre el centro y la periferia. El centro empieza un proceso de de “popularización” y deterioro mientras que el crecimiento periférico de Quito se extiende.

En este contexto se produce la declaración de Quito como Patrimonio Cultural de la Humanidad por parte de la UNESCO, con lo que sus valores trascienden el nivel local y nacional al ámbito internacional. Ello conllevó en 1981 el diseño del Plan Quito (1981), que determina al CHQ como área de preservación histórica e incorpora un inventario de los bienes monumentales y un conjunto de recomendaciones que apuntan a su identificación en la ciudad.

Con el advenimiento de la recesión económica, a inicios de la década del ochenta, se consolida la crisis del CHQ, el cual se ve afectado principalmente por la restricción financiera y crediticia, por la falta de capacidad de actuación del Estado pero también por la presencia de una crisis de gobernabilidad en el marco de una administración municipal con incapacidad de gestión (1984-88).

El terremoto de 1987 marca la cima de la crisis en la zona y puso en evidencia que este tipo de sucesos no podían ser vistos como fenómenos naturales aislados sino como parte de hechos coyunturales, históricos y sociales.

d.4. El Centro Histórico y la globalización

A fines de los años 80 se inicia un proceso de revalorización del centro histórico como respuesta al estado de crisis del área y a la decisión política municipal de reconocer, potenciar y promocionar la calidad del CHQ como patrimonio mundial.

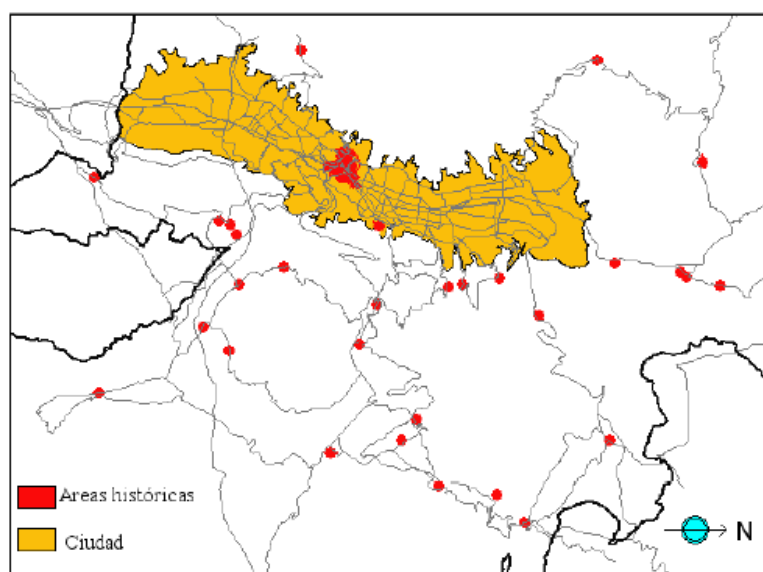
El Municipio se convirtió en un actor protagónico de la preservación patrimonial, a través de la promoción de iniciativas nacionales e internacionales entre las que destacan:

- La creación en 1988 del Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural, (FONSAL) que garantiza los recursos para la rehabilitación, principalmente monumental y de espacios públicos.
- La realización del Plan Maestro de Rehabilitación integral de las áreas históricas de Quito (1992), que amplía el criterio de la rehabilitación hacia un planteamiento “integral” que supera la orientación monumental y encara la problemática social y económica del conjunto de áreas históricas que tiene el distrito metropolitano de la ciudad.

- La aprobación de la Ley del Distrito Metropolitano de Quito que permite generar un proceso de descentralización y desconcentración intramunicipal, sobre la base de la creación de Administraciones Zonales, correspondiéndole al Centro Histórico Administración de la Zona Centro “Manuela Sáenz” (1994).
- Creación de la Empresa del Centro Histórico (1994) como organismo ejecutor del programa denominado “Rehabilitación del Centro Histórico de Quito” (Préstamo BID) que plantea como propuesta innovadora trabajar con el sector privado para conciliar la rehabilitación con el desarrollo económico del sector.
- La formulación de propuestas de carácter social como la creación del centro de atención integral a la mujer y a la familia “Las Tres Manueles” y el Proyecto de Desarrollo Social del Centro Histórico de Quito, propuesto por la Unión Europea (UE).
- Diseño y ejecución de la Programa de Sostenibilidad Social como complemento al proyecto de rehabilitación del CHQ ejecutado por la Empresa del Centro Histórico.

Este proceso de rehabilitación es un esfuerzo conjunto de la Municipalidad con varias instituciones y organismos que intervienen desde diversas áreas de actividad en la rehabilitación del Patrimonio Cultural, constituyéndose en un programa con una visión integral teniendo como objetivo su sostenibilidad.

Sistema de Áreas Patrimoniales



Fuente: CARRION, Fernando

E. Problemática del Centro Histórico de Quito

El centro histórico de Quito es el más grande, menos alterado y el mejor preservado de América. Conjuntamente con el centro histórico de Cracovia en Polonia, fueron los primeros en ser declarados Patrimonio Cultural de la Humanidad por la Unesco, el 18 de septiembre de 1978; es considerado uno de los más importantes conjuntos históricos de América Latina. Tiene alrededor de 130 edificaciones monumentales y cinco mil inmuebles registrados en el inventario municipal de bienes patrimoniales.



Centro Histórico de Quito

El CHQ está compuesto por 376 hectáreas edificadas y más de 230 hectáreas de espacios naturales. La primera de estas áreas se puede subdividir en dos grandes bloques: un núcleo central, constituido por 54 hectáreas en las que se encuentran alrededor del 65% de las edificaciones patrimoniales y monumentales, entre las que se destacan iglesias, conventos, museos, y otros edificios públicos; un área periférica o envolvente barrial, integrada por catorce barrios que se extienden en 322 hectáreas y que circundan el núcleo central.

El deterioro de la ciudad empezó en 1930, con el traslado de la residencia de los habitantes del Centro hacia nuevos lugares en el norte, lo que hizo que muchas edificaciones del centro histórico quedaran abandonadas para ser posteriormente habitadas por pobladores pobres y migrantes del campo; apareciendo con ello la tugurización (hacinamiento, densificación, inquilinato, etc).

El CHQ comenzó a sufrir un fenómeno de degradación social y económica desde mediados del siglo pasado. El creciente envejecimiento y consecuente deterioro de las edificaciones agravado dramáticamente con el sismo de 1987, conllevó a que los inmuebles paulatinamente se tugurizaran o dejaran de ser utilizados para viviendas y pasaran a transformarse en bodegas y almacenes.

Paralelamente, a medida que crecían los problemas de inseguridad y la proliferación de otras actividades socialmente disfuncionales (prostitución, tráfico de drogas, delincuencia, etc.), los habitantes “tradicionales” fueron abandonando el centro para trasladarse a nuevas áreas de desarrollo urbano más dinámicas y seguras (entre los años 1990 y 2000 la población del CHQ se habría contraído en más del 40%). Así, el espacio urbano del CHQ asumió una creciente función comercial a medida que la ciudad se fue expandiendo. Este cambio produjo la ocupación de los espacios públicos (se tomaron calles completas) con actividades comerciales informales que paulatinamente se fueron extendiendo hasta que el centro se convirtió en el gran mercado de la ciudad. Sumado a esto, el flujo vehicular creciente y desorganizado, y el estacionamiento en vías y aceras, provocaron importantes problemas de congestión en el área central.

De forma simultánea, la otra función importante del Centro Histórico como sede del Gobierno Nacional, se vio reducida a un aspecto representativo con el traslado de muchas de las oficinas administrativas fuera del centro de la ciudad. Adicionalmente, el Municipio de Quito desconcentró su gestión, decidiendo mantener en el núcleo sólo la administración del CHQ y la Alcaldía.

De igual manera, la deprimida oferta y demanda de ciertos bienes y servicios, dificultaron severamente el desarrollo de emprendimientos privados, y de un turismo receptor y generador de ingresos. En definitiva, el centro se encontraba sumido en un círculo vicioso en el cual la pérdida de su función residencial condicionaba, y a su vez era condicionada, por la carencia de aquellos bienes y servicios que toda área residencial debe brindar a sus habitantes.

Es así que el CHQ se vio envuelto dentro de un círculo de degradación que conllevaba importantes costos sociales y económicos, además de la pérdida de parte importante de su patrimonio cultural debido a la falta de mantenimiento y sobre utilización producto de la tugurización.

Paulatinamente se empezó a tomar conciencia de la necesidad de atender los problemas de degradación. Este proceso de concientización comenzó a partir de la declaración del CHQ como Patrimonio Cultural de la Humanidad, cobrando nuevo impulso en 1987 con la creación del Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural (FONSAL) destinado a la restauración, conservación y protección los bienes culturales de la ciudad, y con la decisión del Municipio de Quito de emprender un plan integral de recuperación de su centro histórico, el cual evidenciaba problemas en 5 aspectos principales: patrimonio, vivienda, habitabilidad, calidad ambiental, condiciones de gestión y usos del suelo. De éstos destacaban:

- Pérdida del carácter de capitalidad que se concentraba en el centro histórico.
- Rupturas en la trama urbana por las modificaciones del trazado vial.
- Presencia de edificios que rompen con el entorno.
- Escasa utilización de espacios para la cultura, el ocio y la recreación, y poca oferta de productos para el turismo local, nacional y extranjero.

Con relación al medio ambiente el CHQ mostraba los siguientes problemas:

- Alta contaminación ambiental y visual.
- Degradación paisajística de colinas y parques circundantes.
- Complejas condiciones de accesibilidad y falta de gerenciamiento del tráfico y del transporte.
- Deterioro de la imagen urbana y falta de las condiciones sanitarias básicas.

En 1990 el municipio le manifestó al BID su interés en el financiamiento de un proyecto que permitiera revertir el proceso de degradación mencionado, lo cual derivó en la aprobación, hacia finales de 1994, del préstamo BID 822/OC-EC “Programa de Rehabilitación del Centro Histórico de Quito”. En 1995 el Municipio crea la Empresa de Desarrollo del Centro Histórico (ECH), la cual se encargó de ejecutar las actividades financiadas por el préstamo del BID.

F. Proyecto de Rehabilitación del Centro Histórico de Quito

El Programa de Rehabilitación del CHQ fue implementado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (MDMQ) a través de la Empresa del Centro Histórico (ECH), con el auspicio financiero del BID y la asistencia técnica de la UNESCO. Con este Programa se pretende rehabilitar el patrimonio del Centro Histórico devolviéndole importancia funcional, revitalizando las actividades comerciales y de servicios, facilitando el acceso a los bienes y servicios que ofrece y promoviendo un correcto uso y mantenimiento de los edificios patrimoniales públicos y privados. El elemento central del programa es la creación de un mecanismo de gestión con la empresa de economía mixta de desarrollo del centro histórico que facilite la concertación público-privada.

La inversión prevista en la primera fase del programa y su costo ascendió a los USD\$ 51'000,000, de los que USD\$ 36'000,000 se destinaron a la adecuación urbana, el mejoramiento ambiental, la sostenibilidad social y el fortalecimiento institucional, y USD\$ 15'000,000 fueron destinados al trabajo con el sector privado.

El BID aprobó en Junio del 2005 un préstamo de USD \$ 8'000,000 para la segunda etapa del programa de rehabilitación del centro histórico de Quito con una contraparte local de USD \$ 2'000,000. El préstamo fue dirigido para que Municipio de Quito continuara las inversiones en infraestructura y programas sociales así como promover el desarrollo económico a partir de dos ejes principales: el del turismo cultural y del comercio.

El objetivo general del programa estaba dirigido a hacer del centro histórico de Quito un destino competitivo en el contexto de toda la ciudad. Para ello, la empresa programó sus inversiones basado en una imagen objetivo del centro histórico como un lugar urbano que ofrezca un espacio rehabilitado para usos múltiples: oficinas, comercios, recreación y residencias, y que le permita competir con los centros comerciales localizados en la periferia de la ciudad con el valor agregado de su condición patrimonial.

El programa se ha desarrollado bajo las siguientes temáticas principales:

- **Adecuación Urbana Física:**

Se ha llevado a cabo la construcción de estacionamientos, aceras, museos, mobiliario urbano, señalización así como el reordenamiento del tránsito y transporte. Asimismo, bajo las directrices de este componente, se han restaurado edificaciones de alto valor y significación histórica y cultural.

- **Mejoramiento ambiental:**

Monitoreo y control de la contaminación.

- **Reactivación económica en sociedad con el sector privado:**

El trabajo con el sector privado tiene como objetivo diversificar las inversiones que se realizan en el área, propiciando la creación de servicios inexistentes y el mejoramiento de los actuales.

Para ello se ha seguido un proceso que empieza en la determinación del uso posible de un inmueble, según las prioridades establecidas en el programa general y la viabilidad del proyecto. Existen varios modelos de asociación posibles:

- **Socio en promoción inmobiliaria:** en esta modalidad, la ECH es la propietaria del inmueble y se califica, mediante convocatoria pública, a un socio para la rehabilitación; la otra posibilidad es que el propietario del inmueble proponga un uso acorde al programa general y que presente un estudio de rentabilidad. En este caso, la Empresa puede asociarse directamente.
- **Operador inmobiliario:** puede darse el caso de que el propietario quiera conservar la totalidad del inmueble, en cuyo caso existe la posibilidad de crear un derecho de usufructo a favor de la Empresa. La ECH rehabilita el inmueble y asume su posterior operación hasta que la inversión haya sido recuperada.
- **Socio inmobiliario o propietario:** en este caso, la ECH decide ejecutar los proyectos por su cuenta y el sector privado actúe en las etapas de comercialización u operación.

- Promotor inmobiliario independiente: en esta modalidad, la ECH realiza la rehabilitación y asume los riesgos de la operación.

- Fortalecimiento Institucional:

Asistencia técnica a la municipalidad para la solución de los problemas de tránsito y transporte, la prevención en temas de seguridad, el control del aseo, un eficiente sistema de comercialización de los mercados de abastecimiento y el tratamiento del sector informal.

- Sostenibilidad Social: (proyecto planteado con la asistencia de la UNESCO)

Estrategia de concientización sobre el valor del centro histórico y de comunicación sobre el programa; estrategia de creación de empleo; estrategia de creación de vivienda; estrategia de capacitación.

En el año 2000 se produce un cambio en la dirección política del municipio cuya administración es asumida por el Alcalde Paco Moncayo (2000- 2008), quien desarrolló un modelo de crecimiento planificado con 7 ejes de actuación: “planificación territorial, medio ambiente, movilidad, agua potable y alcantarillado, vivienda, barrios populares y patrimonio cultural”

Uno de los instrumentos que guió la intervención urbana y arquitectónica del centro fue el Plan Especial del Centro Histórico de Quito, presentado en el año 2003, con la asesoría de la Junta de Andalucía de España. Este documento elabora un diagnóstico detallado de la situación del centro y plantea 10 programas de actuación²²⁷:

- Programa 1. Capitalidad, cultura y simbolismo. Objetivo: Recuperar y reforzar la capitalidad que le corresponde a Quito y a su centro histórico, así como potenciar las condiciones para el desarrollo de la cultura y sus expresiones culturales.
- Programa 2. Ocio, recreación y turismo. Objetivo: Difusión y promoción de la oferta turística que puede generar el centro.

²²⁷ Del Pino Martínez, Ines: “Centro Histórico de Quito. Una centralidad urbana en transformación hacia el turismo. 2001-2008”. Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales. FLACSO – ECUADOR. Maestría en Gobierno de la Ciudad-Programa Estudios de la Ciudad 2007-2009. Quito, 2009. Pg. 29-30

- Programa 3. Imagen urbana y mobiliario. Objetivo: Tratar de manera integrada y con una visión unitaria la imagen urbana para el centro histórico de Quito, que revalorice su entorno construido y propicie una adecuada apropiación del espacio por la comunidad.
- Programa 4. Economía, comercio y trabajo. Objetivo: Equilibrar los usos y actividades generados por la actividad económica en el centro histórico y que se manifiestan como sobre-cargas del espacio público y espacio edificado.
- Programa 5. Edificación. Objetivos: Lograr la optimización de uso de las edificaciones existentes, adecuándolas a usos apropiados que potencien las iniciativas, programas y proyectos del plan.
- Programa 6. Vivienda y habitabilidad. Objetivo: Recuperar la función residencial para devolver la habitabilidad y la condición barrial a los diversos sectores del CHQ. Se buscará convertir a las viviendas en lugares de habitación saludable, bajo parámetros y normas internacionalmente reconocidos.
- Programa 7. Accesibilidad y movilidad. Objetivo: Mejorar la movilidad urbana, la accesibilidad al CHQ y el desplazamiento interno con un nuevo sistema de transporte público. Potenciar el cambio y la revalorización del espacio público con predominio del peatón. Proteger el medio ambiente y el patrimonio edificado.
- Programa 8. Equipamiento público. Objetivo: Racionalizar el equipamiento público. Adecuar la dotación y cobertura de los servicios públicos de educación, salud y equipamiento especiales con los que deberá contar el CHQ, en función de la demanda establecida.
- Programa 9. Redes de infraestructura y servicios básicos. Objetivo: Mejorar la calidad y la cobertura de los servicios básicos.
- Programa 10. Proyectos especiales. Objetivo: Lograr la continuidad del Plan Especial, mediante el trabajo en áreas y temas específicos.

Los lineamientos de este Plan sirvieron de referencia para la elaboración del Plan Equinoccio21 (2004-2025) y el Plan Bicentenario (2005-2009).

Principales obras realizadas por el Programa de Rehabilitación del CHQ en el marco del Plan Especial del CHQ.

Se destacan como actuaciones dentro del Programa de Rehabilitación del CHQ:

- El reordenamiento del comercio callejero que ocupaban las principales vías y espacios públicos además de los zaguanes de las casonas. Se reubicaron mas de 10,000 comerciantes en centros comerciales populares ubicados en 11 edificios, de los cuales, 06 se encuentran en el centro histórico.



Concertación con comerciantes



Reubicación de comerciantes de las calles (2003)



Centros comerciales populares de reubicación de comercio ambulatorio

Hermano Miguel Área: 17.500 m ² Locales: 1.592	El Tejar Área: 3.298.00 m ² Locales: 768	La Merced Área: 11.975 m ² Locales: 190



- La rehabilitación de las principales calles del centro histórico que estaban ocupadas por el comercio informal, destacándose la recuperación de la calle La Ronda, ubicada en la parte sur del centro histórico, con una longitud aproximada de 320 metros y 1,6 hectáreas, ocupada por casas rehabilitadas o mejoradas. Este proyecto se ha convertido en la obra urbana y turística de mayor atracción por las actividades culturales, comercio artesanal, restaurantes y vivienda rehabilitada.

Recuperación Calle Chile



Antes



Después

Recuperación Calle Imbabura



Antes



Después

Recuperación Calle Cuenca

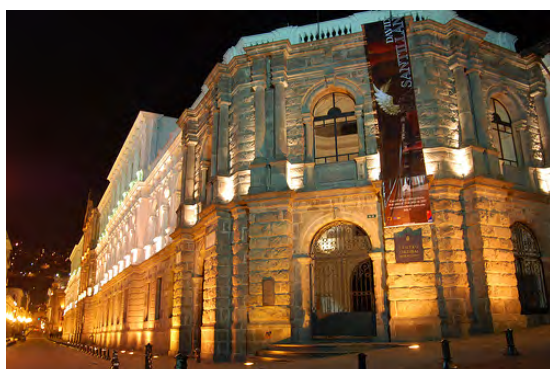


Antes



Después

- La rehabilitación de la arquitectura monumental, de carácter patrimonial para actividades culturales y turísticas, que han aportado al mejoramiento de la imagen urbana, la activación económica y el espacio público, éstos han sido: Centro Cultural Metropolitano (13.500 m²) y el Museo de la Ciudad (11.000m²).



Centro Cultural Metropolitano



Museo de la Ciudad

- La intervención y rehabilitación de casi la totalidad del patrimonio monumental del Centro Histórico entre propiedad Municipal, propiedad del Estado y de la iglesia, gran parte de los cuales corresponden al periodo republicano: Estación del Ferrocarril, Hospital Militar, Hospital Eugenio Espejo, fábricas de inicios del siglo XX, entre otros, que se readecuaron a nuevos usos, mejorándose significativamente la imagen del entorno y generándose plusvalía urbana.

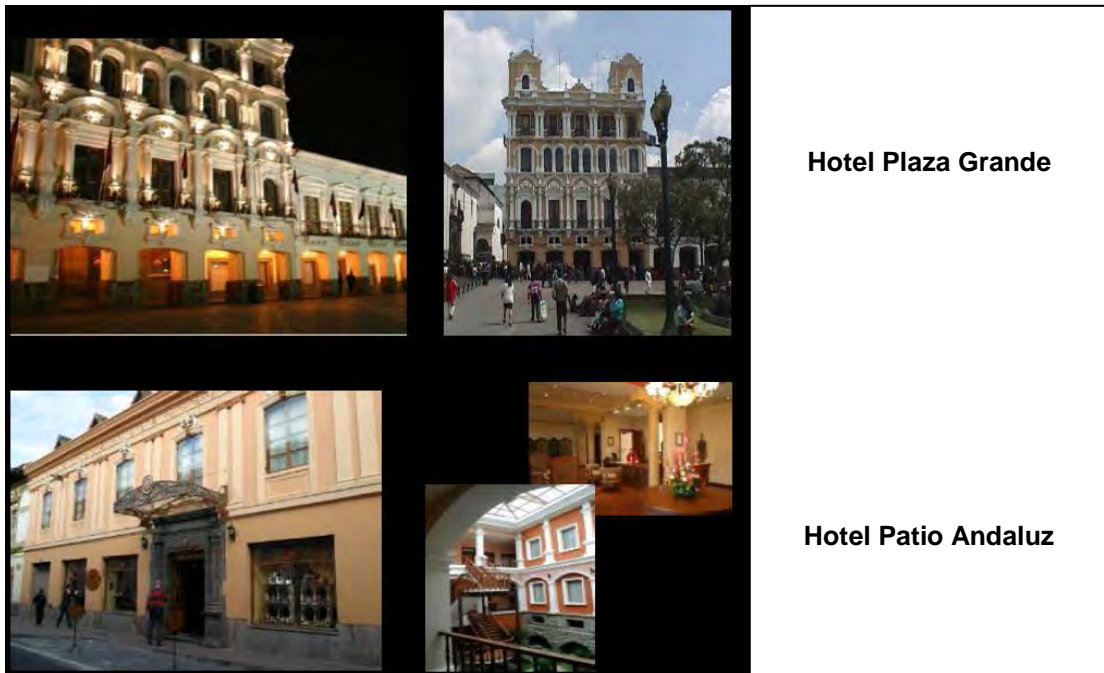


Centro de Arte Contemporáneo
Antiguo Hospital Militar de Quito



Centro de Convenciones
Antiguo Hospital Eugenio Espejo

- La rehabilitación de bienes inmuebles destinados a infraestructura turística. Se han rehabilitado 11 edificios mediante inversión mixta, entre el Municipio y empresa privada, con una inversión superior a USD \$19'000,000, de los cuales, USD \$ 8'000,000 fueron recursos privados y USD \$ 11'000,000 fueron aportados por el municipio, estos son: Hotel Plaza Grande, Hotel Patio Andaluz, Teatro Variedades; Teatro Sucre, Centro Comercial Pasaje Arzobispal, Hogar Xavier, Centro Comercial Espejo, Restaurante Pim`s Panecillo, Restaurante Quiteño Libre, Restaurante Cucurucho, Restaurante Patio Trattoria, Restaurante Mea Culpa.





- Rediseño integral del tránsito y transporte a través de la readequación y rehabilitación de la infraestructura y rutas circulación.
- Readequación y rehabilitación de espacios públicos: Plazas de La Merced, La Independencia, San Francisco, Santo Domingo, Plaza del Teatro y Plaza de San Blas.

Plaza de La Merced



Ant

Después





Plaza de La Independencia



Plaza de Santo Domingo



Santo Domingo



Plaza de San Francisco



- Construcción de tres edificios para estacionamientos con una capacidad total de 1.106 espacios de estacionamientos, el mejoramiento de aceras, cableado subterráneo de redes telefónicas, construcción de paradas de autobuses, mobiliario urbano, sistemas de seguridad ciudadana.

Edificios de Estacionamientos



- La recuperación y construcción de miradores hacia la ciudad histórica en el entorno natural del CHQ, entre ellos:
 - Recuperación del mirador del Panecillo, que incluye un restaurante y tratamiento del área verde.
 - El parque Itchimbía de 48 hectáreas, con la instalación de un centro cultural, equipamiento de recreación y arborización.
 - El mirador de San Juan con el tratamiento de la quebrada, un puente y un restaurante.
 - La construcción del “Parque Lineal Machángara” en el borde sur del centro histórico con una extensión de 30 km.



Mirador del Panecillo



Parque Itchimbía



Mirador de San Juan. Restaurante El Ventanal



Parque Machángara

- La construcción o rehabilitación de vivienda cuyo financiamiento estuvo compuesto por fondos públicos, y créditos otorgados a los compradores. Se realizaron 10 proyectos, con 390 apartamentos. El proyecto de mayor envergadura es el denominado “Esquina de San Blas”, con 103 departamentos, seguido por “Camino Real” con 95 apartamentos, ambos, localizados en el extremo norte del centro y que responden a la necesidad de incrementar la población residente del centro.



“Esquina de San Blas”
103 viviendas



“Camino Real”
95 viviendas



“Santo Domingo Plaza”
15 viviendas

- En el ámbito económico, y con el fin de incentivar la inversión del sector privado se han constituido dos fondos, uno de asistencia técnica, destinado a potenciar la rentabilidad de pequeños negocios o redes de empresas ya existentes en la zona, con el mejoramiento cualitativo de la oferta; y otro, de Co-inversión cuyos recursos están sirviendo para poner en marcha nuevas ideas de inversión en asociación pública-privada. El Fondo de Asistencia Técnica ha beneficiado a numerosos negocios y a la Red de hoteles del Centro Histórico de Quito.
- Se ha brindado también en términos sociales: trabajo directo para aprox. más de 2.300 personas y empleo indirecto para aprox. 16.000 personas. La rehabilitación ha dinamizado de manera importante el turismo en el Centro Histórico atrayendo numerosos turistas internacionales.

G. El Proyecto de Desarrollo Social del Centro Histórico de Quito

Este proyecto parte de la suscripción del Convenio de Cooperación entre el Municipio de Quito y la Unión Europea en el año de 1997 y que contaba con dos etapas por un total de tres años. La primera se ejecutó entre 1999 y 2002 contando con un presupuesto de USD \$ 5'000,000 de los que USD \$ 3'500,000 fueron aporte de la Comisión Europea. La segunda etapa dio inicio en mayo de 2003 con 978,000 euros de recursos financiados por COSPE (ONG italiana), el Municipio del Quito y la Comisión Europea. En los dos casos, los recursos se dirigieron exclusivamente al desarrollo social de los habitantes y usuarios (escuelas, colegios y centros de salud) del centro histórico.

En la primera etapa se desarrollaron los siguientes proyectos principales por área²²⁸:

- Elaboración del diagnóstico social: Este diagnóstico permitió conocer la realidad alarmante que vive el centro histórico en cuanto a lo social. En él se establecía como uno de los puntos fundamentales el hecho de que el 65% de la población del centro vive en condiciones de pobreza.
- Área de salud (Unidad San José Centro): El aporte del proyecto consiste en el diseño de un modelo de atención más adecuado a las actuales funciones del gobierno local en el tema de la salud. Además prevé acciones de información y educación así como la adquisición de mobiliario y equipo de urgente necesidad.
- Área de grupos vulnerables, estudios, apoyo técnico y de infraestructura a distintos proyectos: Centros de Cuidado Diario Infantil, Defensoría Municipal de la Niñez, Casa Refugio, Casa Terapéutica, Casa para niños marginados del sistema escolar, Centro de Formación Técnico Profesional, Hogar para Adolescentes Embarazadas, Hogares de Experiencia. Fortalecimiento del Centro de Apoyo Integral a la Familia "Las Tres Manuelas".
- Área de medio ambiente: estudios y rehabilitación de áreas verdes, núcleos sanitarios y papeleras.

²²⁸ Moreira Ortega, Mónica (2001). "El centro histórico de Quito: un modelo mixto de gestión". En *Centros Históricos de América Latina y el Caribe*, ed. Fernando Carrión. Quito, UNESCO, BID, Ministerio de Cultura de Francia, FLACSO-Sede Ecuador. Pg. 265.

Este proyecto se constituyó en un importante instrumento para una comprensión global sobre los problemas sociales del centro histórico y constituyó un respaldo y fundamento a las actuaciones y proyectos de desarrollo urbano para los barrios y sectores del centro histórico de Quito basados en el respeto a la población y la no exclusión.

“Asumimos el desarrollo como un proceso democrático que busca mejorar las condiciones de vida de la mayoría de la población (que en el caso de la zona central ha sido definida como predominantemente popular). En cuanto las zonas históricas son lugares donde se expresan y relacionan diversas identidades étnico-culturales, el desarrollo implica la supervivencia y dinamización de ellas como garantía del funcionamiento de la ciudad.

Cualquier política que se plantee debe basarse en su respeto y no en la exclusión. Por eso, la participación social en la planificación y en el manejo de los proyectos propuestos garantizan la integralidad, el balance y la realización del Plan Maestro²²⁹:

H. Proyecto de Sostenibilidad Social

En forma complementaria y de manera coordinada se implementa el Proyecto de Sostenibilidad Social que forma parte del programa marco de Rehabilitación del Centro Histórico que realiza el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de la Empresa del Centro Histórico (ECH), con el auspicio financiero del BID y la asistencia técnica de la UNESCO. Éste se constituyó en un complemento indispensable a la intervención en obras civiles y consistió en lograr para el proceso de rehabilitación un alto nivel **de participación de la población**, el reencuentro con valores culturales y un refuerzo del sentido de pertenencia de los habitantes de la zona.

La Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito solicitó a la UNESCO que diseñe un componente de cooperación técnica que permita definir un perfil del Programa de Sostenibilidad Integral, que tendría como componentes en una primera fase a la comunicación y concientización, la constitución de microempresas y prestadores de servicios, la articulación entre espacio urbano y tejido social y la evaluación y seguimiento, y en una segunda fase reajustada a la reactivación socioeconómica, la

²²⁹ Carrion Mena, Fernando. “ Centro Histórico de Quito. Notas para el desarrollo de una politica urbana alternativa. Centro Histórico de Quito. Problemáticas y Perspectivas 1.Políticas Urbanas (2000): Pg. 37. http://works.bepress.com/fernando_carrion/15

apropiación sociocultural, la articulación red urbana y tejido social, la promoción y difusión y la evaluación y seguimiento.

Se trata de un proyecto piloto innovador en el contexto Latinoamericano, porque por primera vez se diseña un proyecto específico en el ámbito social para dotarle un nuevo carácter a las políticas en los centros históricos y permitir su desarrollo interno.

Este proyecto ha sido concebido a partir de una serie de componentes, articulados en una estrategia triple:

- Movilización consciente de la población para lograr una **participación en el proceso de rehabilitación** del Centro Histórico de Quito, mediante el **compromiso y el consenso de todos los actores involucrados**.
- Definir un marco institucional en función a la **promoción de iniciativas entre autoridades locales, gobierno central y sociedad civil**.
- Hacer un **uso solidario del espacio y revalorizarlo** a partir de la puesta en práctica de **mecanismos de comunicación, promoción y concientización entre los ciudadanos**.

Las 3 estrategias principales se centran en concebir la sostenibilidad como sinónimo de integralidad y la integralidad sustentada en la incorporación de lo social a lo espacial. Las estrategias abarcan lo espacial, la población y la institucionalidad como universo y el objetivo general se concreta en los siguientes cuatro objetivos específicos: articulación espacio urbano y tejido social, apropiación cultural, mejora de las condiciones de productividad de la zona y gestión integral del CHQ²³⁰.

Los cinco componentes principales del programa son:

- Componente de concientización y comunicación, diseñado para legitimar la conservación, internalización respecto a los valores y reforzar la identidad de la población mediante el uso de los medios de comunicación y de las actividades artesanales, artísticas y culturales.
- La conformación de microempresas de servicios, para generar oferta de empleo, elevar la productividad y mejorar los servicios (aseo, turismo, vigilancia)

²³⁰ Carrión M., Fernando. "Balance del proyecto de sostenibilidad social del Centro Histórico de Quito". Programa MOST de la UNESCO. Quito, 2002. Pg. 63.

- Capacitación en recursos humanos con la presencia de nuevas concepciones de intervención.
- Articulación del espacio urbano y tejido social a fin de racionalizar el uso del espacio mediante la estructuración de espacios públicos y edificios emblemáticos, determinación de usos de suelo, programas de vivienda y mejora del equilibrio ecológico.
- Desarrollo de un sistema de monitoreo de la gestión del Centro Histórico que conduce a la construcción de indicadores y un sistema de información sobre la administración del CHQ.

Dentro de las principales acciones desarrolladas dentro del Programa de sostenibilidad social destacan:

h.1 Programa de concientización ciudadana y comunicación.

Este programa ha sido diseñado para fortalecer las identidades, las visiones y los imaginarios de los habitantes y usuarios del CH, a través de proyectos de formación en el sistema educativo formal y no formal. Se busca generar procesos comunicativos a través de la difusión de las acciones realizadas, que incidan en el desarrollo del sentido de pertenencia, el descubrimiento de valores histórico culturales y el reconocimiento de costumbres, símbolos y tradiciones que forman parte de la memoria histórica de los habitantes del CHQ, con el fin de se produzca un proceso de apropiación social del patrimonio.

Para ello se desarrollan talleres, foros, exposiciones, conciertos, etc) de apropiación socio cultural con enfoque de igualdad de género dirigido a la población en general. Asimismo se desarrollan talleres de apropiación para jóvenes y niños, así como eventos de formación de jóvenes animadores socioculturales.



Talleres educativos con niños



Eventos culturales

h.2. Reactivación económica de la población.

Las acciones concretas realizadas en este campo son:

- **Conformación de microempresas productivas**

La Empresa del Centro Histórico desarrolla programas de creación de microempresas artesanales, culturales y de servicios (aseo, turismo, vigilancia), tendientes a mejorar las condiciones de vida y trabajo de los actuales habitantes del centro histórico, para lograr una mejor articulación del espacio urbano con el tejido social.

A través de este programa se ha logrado la capacitación y motivación de artesanos a través de talleres involucrándolos en ferias productivas. Asimismo se ha llevado a cabo mejoramiento de la atención en los negocios, a través de talleres y charlas a dueños de restaurantes en temas varios de mejoramiento de servicios.



Promoción de Ferias productivas

- **Capacitación laboral de jóvenes**

En mérito a un convenio firmado entre la Municipalidad de Quito y la Agencia Española de Cooperación Internacional, se fundan las Escuelas de Taller Quito y San

Andrés. Aquí se han formado, desde su creación, artesanos restauradores en varias de sus ramas, con los objetivos de: revalorizar los oficios artesanales, la promoción y difusión de las áreas de rehabilitación y conservación del patrimonio, además de la dinamización del empleo y la defensa patrimonial.

Los estudiantes de la Escuelas Talleres se entrenan en técnicas y oficios tradicionales. El objetivo de este espacio es integrar a gente joven al mercado laboral y promover la restauración, rehabilitación y conservación del patrimonio quiteño. También está abierta al público, de manera que se puede conocer de cerca los procesos que conducen a la restauración patrimonial en Quito.

La Escuela Taller acoge y beca a jóvenes entre la edad de 16 a 22 años y que provienen de familias de escasos recursos. Allí se enseñan diversos oficios como carpintería, ebanistería, tallado en piedra, pintura, pan de oro, metalurgia, electricidad, pintura de construcción, jardinería artística y viveros, etc., lecciones que se complementan con matemáticas e idioma. También funciona allí una agencia para ayudar a los jóvenes a encontrar un trabajo al final de sus estudios (que duran tres años).



Taller de ebanistería



Taller de plomería



Taller de tallado en piedra



Taller de viveros

El taller desarrolla una función muy importante desde el punto de vista social, pues ofrece a los jóvenes un oficio y la oportunidad de trabajar, pero también se relaciona con el esfuerzo de la ciudad de rehabilitar su legado cultural, artístico y arquitectónico. La mayoría de los graduados se integran directamente a los procesos de restauración de la ciudad sea en iglesias como en edificios públicos.

▪ Creación de empleo

Las estrategias desarrolladas en el campo de la creación de empleo se han puesto de manifiesto en:

- La creación, funcionamiento y financiación de escuelas taller.
- La capacitación de los artesanos y de los vendedores ambulantes de las zonas históricas
- La mejora de las condiciones de trabajo de los vendedores ambulantes.
- La capacitación a los trabajadores relacionados con la hotelería y turismo



Capacitación y mejora de condiciones laborales de los ambulantes



Capacitación en gastronomía

▪ **Reubicación del comercio ambulatorio**

La Empresa de Desarrollo del Centro Histórico desarrolló un proyecto de apoyo al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito referido a la elaboración y ejecución de propuestas que aliviaran los problemas de congestión e insalubridad que se derivaban de la concentración de las actividades comerciales informales.

Uno de los objetivos estratégicos de Municipio del Distrito Metropolitano de Quito consiste en la recuperación del espacio público para el uso de toda la ciudadanía a través de la reorganización de las ventas callejeras. Un equipo multidisciplinario integrado por la Dirección de la zona centro, la Dirección de gestión urbana, el FONSAL y la Empresa de Desarrollo del Centro Histórico, se encargaron de realizar un estudio que definió el Sistema de Mercados de Abastecimiento del Centro Histórico, y el diseño e implementación de un Plan de Ordenamiento del Comercio Informal.

El fin del Plan de Ordenamiento del Comercio Informal fue “el conservar el área del centro histórico de Quito, devolviendo a esta zona su importancia funcional, revitalizando las actividades comerciales y los servicios tradicionales. La estrategia planteada y ejecutada fue la reorganización de los comerciantes informales en infraestructuras fijas denominadas centros comerciales populares, dotados de los servicios indispensables para la optimización de intercambios comerciales de forma tal que mejoren la oferta de servicios y se abra la posibilidad de reconvertir el uso predominante del suelo.

Los centros comerciales se edificaron con parte del préstamo BID y con recursos propios de la Empresa de Desarrollo del Centro Histórico y fueron los siguientes: Hermano Miguel, Nuevo Amanecer, El Tejar, Granada, Ipiales Mires, Montúfar, Chiriyacu, Ipiales del Sur, Ipiales del Norte e Ipiales Sanguña”²³¹.

Este componente del programa ha sido el que mayor impacto y éxito han tenido dentro del proceso de recuperación de los espacios públicos del Centro Histórico de Quito. Este proceso se lo ejecutó y concluyó de manera pacífica y concertada con todos los agentes involucrados, habiéndose logrado la implementación de sistemas de

²³¹ Arregui, Edmundo. “El programa de rehabilitación del centro histórico de Quito”. Programa MOST de la UNESCO. Quito, 2002. Pg. 63.

administración, operación y mantenimiento de los nuevos centros comerciales populares creados.



Comercio ambulatorio



Reubicación de comerciantes

h.3. Seguridad ciudadana

La Empresa del Centro Histórico como parte de las acciones en materia de sostenibilidad social elaboró un Estudio y Plan para la Seguridad Ciudadana y Patrimonial en el Centro Histórico, que posteriormente sirvió para ser aplicado en el resto de la ciudad y en las distintas administraciones zonales del municipio.

Este plan establece criterios de manejo de los procesos conflictivos y las situaciones de riesgo existentes en el área. Las medidas propuestas priorizan la **participación ciudadana** y la **coordinación institucional** en torno a varios programas de acción relacionados con el manejo del espacio urbano, la protección del patrimonio y la promoción de una cultura de tolerancia. Una de las primeras acciones está orientada a la creación de una Consejo ciudadano de seguridad para el centro histórico. La idea es que participen, conjuntamente, los representantes de la ciudadanía y las entidades públicas que se ocupan del tema, tales como el municipio y la policía.

Otra iniciativa radica en la creación de la Corporación metropolitana de seguridad y la unidad denominada Observatorio del delito, en la que participan cámaras de la producción, turismo, organismos no gubernamentales e instituciones académicas.

Por otro lado, con el apoyo de la Organización Panamericana de la Salud, se ha implementado un sistema unificado de información sobre la inseguridad y la violencia en el centro histórico, el mismo que permitirá crear una base de datos sobre todas las

agresiones reportadas y delinear acciones para combatir la delincuencia dentro del plan global que el municipio metropolitano viene desarrollando.

h.4. Mejoramiento de la calidad de vida: rehabilitación de inmuebles residenciales y construcción de viviendas.

La Empresa del Centro Histórico (ECH) emprendió dentro de las acciones de recuperación el CHQ la atención del problema de la vivienda, con el programa de “vivienda solidaria” sobre la base de la rehabilitación, confluyendo en este esfuerzo instituciones internacionales como la Junta de Andalucía y la ONG francés Pactarim e instituciones ecuatorianas como el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda y el Banco Ecuatoriano de la Vivienda. Con este proyecto, la ECH está generando un proceso sostenido de rehabilitación social sustentado en la mejora de la vivienda.

El programa de vivienda solidaria cuenta con el apoyo financiero del sistema nacional de financiamiento de vivienda que otorga subsidios directos y créditos hipotecarios a hogares de bajos ingresos interesados en permanecer o trasladarse al centro histórico, para adquirir viviendas lo que ha permitido a la empresa rehabilitar viviendas en proyectos capaces de recuperar una buena parte de la inversión de parte de los beneficiarios a través de préstamos hipotecarios. Este programa tiene la ventaja adicional de que ha permitido retener en el centro histórico a hogares de ingresos medios-bajos y bajos que en otras circunstancias habrían sido expulsados por el proceso de preservación patrimonial y rehabilitación urbana.

A través de la construcción y venta de departamentos, así como la organización de sus pobladores, se busca lograr que permanezcan en el centro histórico sus habitantes tradicionales. Un importante número de viviendas en mal estado ha entrado en un proceso de recuperación, generando seguridad y plusvalía controlada mediante la oferta de una vivienda de calidad, además de brindar asesoramiento para la vida en copropiedad. En este proceso han participado los pobladores, desarrollando así sus capacidades organizativas y apropiándose de su ámbito de vida cotidiana.

La empresa ha construido mediante distintos mecanismos: asociación, contratación, conformación de fideicomisos y administración directa, más de 780 viviendas en cerca de 20 programas habitacionales.

El éxito de este programa es medible en la venta casi total de las viviendas, en la inserción de nuevos promotores privados en el CHQ y en la promoción de nuevos programas y adquisición de inmuebles que impulsa la Empresa del Centro Histórico.

Promoción inmobiliaria de vivienda



h.5. Programas de apoyo social

- **Programas de apoyo a la mujer y la familia**

Una experiencia importante de destacar es la creación del Centro de Apoyo Integral a la Mujer y la Familia “Las tres Manueles”, concebido bajo la iniciativa de la Comisión de la Mujer y la Familia del Concejo Metropolitano de Quito y el FONSAL en 1998 que se ubica en la zona roja del Centro Histórico, que a la vez es un escenario de graves conflictos sociales.

La línea fundamental de actuación de “Las tres Manueles” es la violencia intrafamiliar, reconociendo que es uno de los problemas sociales más comunes y para ello el gobierno municipal trabaja con varias ONG y se cuenta con el apoyo de la Cooperación Internacional. Su atención se centra en la integralidad, por lo cual su oferta de servicios es amplia:

- Médico-legal
- Psicológica
- Uso indebido de alcohol y drogas
- Orientación familiar
- Comisaría de la mujer
- Círculo infantil
- Cuidado diario de niños con problemas de conducta, aprendizaje o desarrollo psicomotor
- Educación ciudadana mediante cursos o seminarios
- Estrategias de comunicación social
- Mecanismos de concertación inter e intra institucional con la comunidad
- Formación de redes sociales de atención
- Desarrollo de políticas sociales.

La creación de este Centro ha hecho posible transformarse en un facilitador de propuestas para la articulación de políticas sociales desde el gobierno local.



Centro Las Tres Manueles. Programas de apoyo a la mujer y familia

▪ **Programas de atención de grupos sociales vulnerables**

Para la atención de los grupos vulnerables se creó el “Fondo de Desarrollo Concursable”, para que organizaciones públicas y privadas contribuyan a solucionar problemas sociales de la población vulnerable del centro histórico, los temas a tratar tienen relación con: niños trabajadores, salud y violencia intrafamiliar, higiene pública,

seguridad, analfabetismo, medio ambiente, alternativas ocupacionales, en esta línea se han aprobado varios proyectos con fondos de inversión públicos y privados.



Fomento de Programas recreativos para mujeres y niños.

h.6. Proyecto de promoción turística y cultural

Adicionalmente, a estos proyectos de rehabilitación, la Empresa de Desarrollo Urbano del Centro Histórico (hoy Empresa Pública Metropolitana del Desarrollo Urbano de Quito EPMDUQ), está trabajando en mejorar la atención a los turistas que llegan a dicho centro. En acción coordinada con la Corporación Metropolitana de Turismo, la EPMDUQ realiza importantes actividades de promoción turística en el área. Algunos de los proyectos que se han implementando son los siguientes:

- Capacitación de un grupo de informadores turísticos de la policía metropolitana, encargados de guiar grupos de visitantes durante cinco recorridos diseñados para conocer monumentos, plazas, y edificaciones más importantes



Informadores turísticos de la policía metropolitana

- La creación de una red de museos, instituciones y empresas culturales del centro histórico, a fin de coordinar acciones y buscar mecanismos de autogestión para los empresarios privados que trabajan en este sector.
- La Empresa ha tomado a cargo la organización de importantes eventos culturales artísticos que, aparte de recuperar y difundir estas manifestaciones, promueve este tipo de eventos en el centro histórico, dentro de los cuales se destacaron: “Quito Patrimonio 2003” y “Capital Iberoamericana de la Cultura”, entre otros que sigue promocionando el Municipio.

Durante varios años consecutivos se ha presentado e institucionalizado el Festival Internacional de Música Sacra, por lo que Quito y su centro histórico ha adquirido notoriedad internacional en este género de eventos y manifestaciones. Asimismo, la ECH ha participado directamente en el proceso de recuperación del principal escenario teatral ecuatoriano: el Teatro Nacional Sucre, que ha sido completamente rehabilitado y reequipado.



Eventos Culturales: Festival Internacional de Música Sacra

- Como parte del Programa de Sostenibilidad Social se ha realizado además: la creación de un Centro de Promoción de Pequeños negocios turísticos, Curso de Especialización para la Gestión de la Conservación y Desarrollo del Patrimonio Cultural y Formación de Ciudadanía en el Centro Histórico.

Todas estas acciones las cumple la Empresa Centro Histórico siguiendo la política municipal de impulsar la cultura, a través de la recuperación del patrimonio tangible e

intangibles, la reactivación económica, la participación comunitaria y el fortalecimiento de la entidad.



Promoción de pequeños negocios turísticos

Es importante señalar que si bien se han conseguido importantes logros en el programa de sostenibilidad social, muchos de los proyectos sociales impulsados han operado de manera paralela a los de la obra civil, sin que exista vinculación entre ellos. Esto ha conllevado a que el objetivo de integralidad se vea distorsionado en algunas experiencias que se han llevado a cabo, siendo necesario reorientar este aspecto para asegurar la sostenibilidad de las acciones.

I. Estrategias en participación social y productiva

- La implementación de un marco legal adecuado dirigido a la conservación de patrimonio cultural y del CHQ, posibilitando el accionar de la red de instituciones involucradas en su gestión y recuperación.
- Implementación y desarrollo de un modelo de gestión gerencial cimentado en una red institucional. El programa de rehabilitación es impulsado por el Municipio de Quito, que ha permitido la creación de organismos que llevan a cabo el trabajo de recuperación y canalizan los fondos para la inversión en el centro. Coexistencia en Quito de: la Comisión de Áreas Históricas como instancia de decisión política y técnica; la Administración de la Zona Centro como instancia de administración, gestión social y coordinación; el FONSAL como instancia de proyectos, coordinación y gestión técnica y social; la Empresa del Centro Histórico (hoy Empresa Pública Metropolitana de Desarrollo Urbano de Quito (EPMDUQ), como instancia de

inversión, ejecución, gestión técnica y financiera; la Fundación Caspicara como instancia de promoción y gestión financiera y otros entes complementarios de la gestión global sobre las áreas patrimoniales.

- La elaboración de un diagnóstico social del CHQ que permitió conocer la realidad socioeconómica de esta área para plantear las acciones de recuperación en función de las necesidades y problemática existente.
- Impulso de la participación activa de todos los actores involucrados: autoridades locales, gobierno central y sociedad civil, además del fomento de la coordinación inter-institucional.
- Incorporación dentro de las líneas estratégicas fundamentales del modelo de gestión: El Desarrollo Social y Sostenibilidad Social.
- Desde la línea estratégica del desarrollo y sostenibilidad social, ha sido decisiva la incorporación de acciones que han contribuido al empoderamiento, participación, y socialización de determinadas “poblaciones beneficiarias” (estudiantes, comerciantes, propietarios, residentes), buscando lograr la identificación de la población con su centro histórico, la mejora de sus calidad de vida y desarrollo socioeconómico.
- La puesta en práctica de mecanismos de comunicación, promoción, difusión y concientización para que los ciudadanos participen activamente en el proceso de recuperación del Centro Histórico y hagan uso del espacio revalorizado. A través del desarrollo de talleres, foros, exposiciones, conciertos, etc se busca fortalecer las identidades, la memoria y los imaginarios de los habitantes y usuarios del CH con su espacio físico, con el fin de se produzca un proceso de apropiación social del patrimonio.
- Creación de microempresas artesanales, culturales y de servicios (aseo, turismo, vigilancia), dirigidas a mejorar las condiciones de vida y trabajo de los actuales habitantes del centro histórico, para lograr una mejor articulación del espacio urbano con el tejido social.

- La generación de empleo, que ha posibilitado no sólo el incremento de los ingresos de numerosas familias sino, incentivar la identidad del poblador con el valor del patrimonio cultural y la rehabilitación de su centro histórico. Los trabajos generados están vinculados al tema de la recuperación patrimonial : empleos en labores de restauración ligados a la capacitación de las escuelas taller, empleo para artesanos y vendedores ambulantes realojados en centros comerciales rehabilitados en las zonas históricas, empleo en actividades turísticas y de servicios (hotelería, restaurantes, etc).
- Capacitación de jóvenes a través de las Escuelas Talleres en técnicas y oficios tradicionales. El objetivo es integrar a gente joven al mercado laboral y promover la restauración, rehabilitación y conservación del patrimonio, brindando asimismo la posibilidad de empleo en los edificios patrimoniales del CHQ.
- Reordenamiento del Comercio Informal en centros comerciales populares lo que posibilitó no sólo la recuperación de los espacios públicos del Centro Histórico de Quito sino la participación pacífica y concertada con todos los agentes involucrados, habiéndose logrado la implementación de sistemas de administración, operación y mantenimiento de los nuevos centros comerciales, creándose asimismo nuevas oportunidades de empleo para la población local.
- Puesta en marcha de un Plan para la Seguridad Ciudadana y Patrimonial en el Centro Histórico, orientado al manejo de los procesos conflictivos y las situaciones de riesgo existentes en el área. Las medidas propuestas priorizan la participación ciudadana y la coordinación institucional en torno a varios programas de acción relacionados con el manejo del espacio urbano, la protección del patrimonio y la promoción de una cultura de ciudadanía.
- La atención del problema de la vivienda a través del programa “vivienda solidaria” sustentado en el tema de la rehabilitación. El programa se desarrolla con fondos públicos y de la cooperación internacional, generando un proceso sostenido de rehabilitación social sustentado en la mejora de la vivienda.

- Apoyo financiero del sistema nacional de financiamiento de vivienda a los proyectos de vivienda a través del otorgamiento de subsidios directos y créditos hipotecarios a familias de bajos ingresos interesados en permanecer o trasladarse al centro histórico, para adquirir viviendas lo que ha permitido rehabilitar viviendas y recuperar una buena parte de la inversión a través de los préstamos hipotecarios.
- Bloquear el proceso de expulsión social a través de la puesta en marcha proyectos de vivienda destinados a la población local, que han permitido la participación de los residentes en el proceso, desarrollando así sus capacidades organizativas y apropiándose de su espacio urbano.
- Generación de plusvalía urbana producto de las intervenciones realizadas controlada mediante la oferta de una vivienda de calidad, además de brindar asesoramiento para la vida en copropiedad.
- Implementación de programas de atención a la mujer y la familia, habiéndose creado el Centro de Apoyo Integral “Las tres Manuelas”, cuya línea fundamental de actuación de es la violencia intrafamiliar, brindando proyectos de soporte social ante problemáticas concretas.
- Implementación de Programas de atención de grupos sociales vulnerables para lo cual se ha creado el “Fondo de Desarrollo Concursable”, para que mediante proyectos de inversión pública y privada se atiendan problemas sociales relacionados con: niños trabajadores, salud y violencia intrafamiliar, higiene pública, seguridad, analfabetismo, medio ambiente, alternativas ocupacionales.
- Implementación de Programas de promoción turística y cultural dirigidos a recuperar y difundir las manifestaciones culturales del centro histórico, dentro de los que destacan: la capacitación de informadores turísticos, la creación de una red de museos, instituciones y empresas culturales, la organización de eventos culturales artísticos y educativos, la creación de un centro de promoción de pequeños negocios turísticos y; programas de incentivo para la formación de ciudadanía en el Centro Histórico.

- Implementación de proyectos de difusión masiva y explícita entre todos los actores involucrados sobre el significado, los derechos y obligaciones de vivir en un espacio patrimonial, elementos que han contribuido a una toma de decisiones adecuada entre las partes.
- Creación y respeto de las organizaciones barriales que han permitido establecer los medios de comunicación entre el municipio y la comunidad para la implementación y ejecución de las acciones de rehabilitación y proyectos de sostenibilidad social.

CAPITULO VII : FORMULACION DE LINEAMIENTOS ESTRATEGICOS

A partir de las semejanzas y diferencias encontradas en el análisis de los 3 casos de estudio presentados en lo que respecta a la formulación de estrategias en materia de participación social y productiva en centros históricos (Cuadro N° 03 y 04); es posible definir **lineamientos estratégicos**, que se sugiere deben contemplarse en procesos de intervención integrales con fines de renovación urbana de centros históricos de naturaleza similar a los casos presentados, como una herramienta para asegurar la implementación, ejecución y sostenibilidad en el tiempo de las acciones emprendidas.

A continuación se presenta el Cuadro N° 06 que resume la formulación de lineamientos estratégicos en participación social y productiva a considerar en procesos de renovación urbana en centros históricos.

CAPITULO VIII : CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

8.1. Conclusiones

1. Los centros históricos constituyen una estructura física representativa de un periodo histórico significativo de las ciudades. Poseen un valor artístico, patrimonial, arquitectónico, cultural y social que está íntimamente relacionado a sus habitantes. Por lo tanto, cualquier acción a realizarse en ellos, no sólo debe atender aspectos físicos, sino fundamentalmente el aspecto social, buscando rescatar el sentido de identidad y pertenencia de los habitantes con su centro histórico, que requiere de la aceptación de un conjunto de valores simbólico – culturales que el centro posee y que constituye parte de la memoria colectiva de la ciudad.
2. Los centros históricos latinoamericanos, si bien poseen características físicas y socioeconómicas inherentes a cada ciudad y a su propia realidad, presentan una problemática urbana similar, con temas comunes, generadores del proceso de decadencia de las áreas históricas: pérdida de población originaria, sustitución de usos con tendencia a la exclusividad del sector servicios, deterioro del espacio público por la actividad económica informal, deterioro de los servicios, inseguridad, congestión vial, obsolescencia de antiguas estructuras, escasez de equipamientos, deterioro del patrimonio arquitectónico y urbano, hacinamiento y tugurización, contaminación ambiental, escaso financiamiento público, etc.

Los problemas de los centros históricos latinoamericanos son consecuencia de la tensión entre la realidad física estática y una realidad dinámica regida por condiciones socio-económicas. El equilibrio de la tensión entre ambas realidades supondrá establecer pautas y criterios para la política efectiva de recuperación de los centros históricos, basada en un plan específico a cada realidad, no sólo en términos arquitectónicos y/o urbanos sino fundamentalmente en el **ámbito social, económico, financiero y de gestión**.

De lo señalado se concluye que la renovación urbana de los centros históricos requiere de planes de gestión que integren las acciones hacia la búsqueda de soluciones concretas.

3. La renovación urbana en centros históricos constituye proceso dinámico, coordinado, integral y participativo que involucra un conjunto de operaciones prácticas de intervención, que toman en cuenta la situación de las áreas históricas de las urbes y a partir de ello se propone soluciones alternativas; considerando las preexistencias físicas y sociales.

Los proyectos de renovación urbana en centros históricos deben tomar en cuenta todos los elementos; no se trata sólo de construir viviendas, rehabilitar el patrimonio, el trazado urbano, el equipamiento, los servicios, etc.; sino combinar las acciones con el desarrollo social y económico. Para ello, la incorporación de la participación de la comunidad en todas las etapas del proceso se constituye en elemento principal, al ser un mecanismo democrático para el accionar en las ciudades, ya que se toma en consideración los problemas y necesidades de la población para la posterior propuesta de alternativas y ejecución de soluciones.

4. Desde el campo de la participación social y productiva, la renovación urbana en los centros históricos implica la reestructuración de los espacios urbanos con objetivos de **inclusión e integración social**, de reequilibrio territorial, **de cualificación de los recursos humanos y de empleo**, de **productividad** del territorio, de articulación urbana, de mejoramiento de la **calidad ambiental** y de imagen cívica y física atractiva.

Sólo cuando un programa de renovación urbana se apoya en una serie de programas socioeconómicos básicos, puede alcanzar un nivel oportuno de eficacia y de éxito. Un plan de renovación urbana, carente de un sólido programa de asesoramiento de empleo, capacitación técnica y educación general de la población, es difícil que pueda elevar significativamente el nivel socioeconómico de los residentes de los barrios afectados por la pobreza urbana, contener el avance del deterioro urbano o hacer sostenible las intervenciones llevadas a cabo con fines de renovación o rehabilitación.

5. Del análisis de las experiencias internacionales presentadas en esta tesis: Rehabilitación del Centro Histórico de La Habana y Quito, es importante rescatar los modelos de gestión integral y continuos, puestos en marcha en sus áreas históricas, modelos cimentados en el fomento del **desarrollo humano**, donde se incorpora la **participación social y económica** de la población como premisas claves de los procesos de renovación emprendidos, con la finalidad del mejoramiento de la calidad

de vida de los habitantes. Para lo cual se han implementado estrategias puntuales en el campo de la participación social y productiva para hacer factibles y sostenibles las acciones de intervención.

Si bien, en el caso del Centro Histórico de Lima no se cuenta con un modelo de gestión integral de esta importante área de la ciudad, la experiencia de la Renovación Urbana de la Mz. 05076-Conjunto Habitacional La Muralla ha constituido un ejemplo concreto de la aplicación puntual de un modelo de gestión integral y participativo para este sector del centro, donde se contempló como ejes fundamentales de desarrollo: el aspecto social, económico, legal y técnico. Aplicándose estrategias puntuales en el campo de la participación social y productiva de la población beneficiaria a lo largo de todo el proceso de renovación urbana, con la finalidad de lograr su identificación con las acciones desarrolladas.

6. De los procesos de renovación desarrollados en el Centro Histórico de La Habana, Quito y la Mz. 05076 del C.H. de Lima, se desprende que las nuevas dimensiones en las cuales se enmarcan los procesos de renovación urbana de los centros históricos, necesitan de un cambio en los instrumentos de intervención, desde el punto de vista del fortalecimiento institucional, normativo y financiero.

Para llevar a cabo programas exitosos y sostenibles se requiere implementar leyes, normas y mecanismos de gestión urbana que garanticen la mixtura social y funcional de los proyectos de renovación urbana haciendo posible su ejecución, la evaluación de impactos y la cooperación con actores públicos y privados.

La renovación urbana de los centros históricos conlleva a una nueva visión económica. En este sentido, los valores culturales pueden convertirse en valores productivos, así como la revalorización del patrimonio inmobiliario puede convertirse en una fuente de importantes ingresos para la población y la ciudad.

Si bien en el caso de C.H. de Lima el tema de **solidez** institucional, legal y financiera en el campo de la renovación urbana **no ha sido** aún desarrollado, la importante experiencia llevada a cabo en la renovación de la Mz. 05076 evidenció la importante decisión política de la Municipalidad Metropolitana de Lima que conllevó a la implementación de un marco legal y normativo específico, además de generar

estrategias puntuales en el tema socio económico y financiero para llevar adelante el proceso con éxito.

Sin embargo, como ha sucedido a lo largo de muchas décadas, el grave problema que adolece nuestro país y los gobiernos nacionales y locales es el no reconocer y promover la sostenibilidad de las experiencias realizadas por las gestiones de gobierno anteriores. El Municipio de Lima no es ajeno a esta situación y lo que se está evidenciando a la fecha es que la actual gestión municipal a cargo de la Alcaldesa Susana Villarán, está desconociendo muchas de las obras realizadas por la anterior gestión de Luis Castañeda Lossio, como el caso del Conjunto Habitacional La Muralla, habiéndose expuesto en la evaluación ex - post de esta experiencia, que actualmente la Municipalidad se ha desentendido de todas las obligaciones que como co-propietario del conjunto tiene en su preservación y mantenimiento; así como en su rol de gobierno local de velar por la preservación del centro histórico a través de la sostenibilidad de las experiencias.

Esto demuestra la debilidad de nuestras instituciones del estado y por ende decae en la falta de institucionalidad que existe en el centro histórico, donde prevalece más los intereses muchas veces políticos sobre los intereses de la colectividad que en el caso del centro histórico necesita urgentemente ser atendida.

7. Del análisis de las experiencias presentadas, se ha validado la hipótesis de la investigación, verificándose que la incorporación de estrategias puntuales en el campo de la participación social y de propuestas específicas de generación de actividades productivas en los programas de renovación urbana emprendidos en los centros históricos, han contribuido en los 3 casos presentados, a lograr la factibilidad económica de los proyectos y el mejoramiento de la calidad de vida de la población, permitiendo con ello la sostenibilidad de los procesos emprendidos en ciudades como Quito y La Habana.

En el caso del centro histórico de Lima, la sostenibilidad de la experiencia del Conjunto Habitacional La Muralla se está viendo actualmente comprometida, debido a que el programa de asistencia social y parte del proceso participativo se truncó al momento de la entrega de las viviendas, lo que derivó en que la adaptabilidad de los grupos familiares a sus nuevas viviendas y entorno renovado no fuera del todo exitosa, evidenciándose en la actualidad problemas de convivencia e incumplimiento

de normas de mantenimiento y conservación del conjunto. Por su parte, la labor de comunicación y participativa de los beneficiarios con el municipio se debilitó y hoy en día, con la nueva gestión municipal, prácticamente se ha roto, sólo se preserva la participación de la población en los empleos inicialmente generados para la sostenibilidad económica de los pagos. Por lo demás, la municipalidad no interviene en la gestión del conjunto, a pesar de ser co-propietario del mismo; lo que pone en serio riesgo la sostenibilidad de la práctica por el deterioro que empieza a evidenciarse sobre todo en las áreas comunes.

Por tanto, se puede concluir a partir de las estrategias formuladas en la ejecución de estos casos, que un proceso de intervención **integral**, que pudiese emprenderse en centros históricos, de naturaleza similar a los presentados, con fines de su renovación o rehabilitación, debe contemplar acciones concretas en materia de participación social y productiva antes, durante y después de su ejecución, para asegurar su implementación, ejecución y sostenibilidad en el tiempo.

8. Dentro de las principales estrategias en participación social y productiva implementadas destacan a nivel general:
 - a. En el ámbito del desarrollo socio-cultural:
 - La creación y puesta en marcha de programas de inclusión y atención social dirigidos principalmente a los grupos vulnerables, logrando articular intereses, necesidades y oportunidades diversas. Incluye la creación de infraestructura que posibilite una atención especializada de estos grupos humanos.
 - La creación y puesta en marcha de programas de educación y difusión cultural dirigidos a diversos grupos de la sociedad, buscando identificar a la población con los valores culturales del centro histórico.
 - Creación de un sistema de instituciones culturales, circuitos y rutas turísticas en los centros históricos que posibilitan poner en contacto a la población local con el patrimonio cultural y su valoración, favoreciendo la identidad cultural.
 - Implementación de actividades de promoción del cuidado medioambiente: contaminación, reciclaje, talleres de hábitos de higiene, salubridad, etc. que posibilite la conciencia social de la población en este tema.
 - Ejecución de un plan de Seguridad Ciudadana y Patrimonial en el CH, orientado al manejo de los procesos conflictivos y las situaciones de riesgo existentes en el área, en torno a varios programas de acción relacionados con el manejo del

espacio urbano, la protección del patrimonio y la promoción de una cultura de ciudadanía.

b. En el ámbito del desarrollo socio-económico:

- Desarrollo de programas de capacitación laboral dirigidos a la población local, en diferentes actividades productivas, priorizando las relacionadas con el proceso de renovación y/o rehabilitación, el turismo, la cultura y los servicios prioritarios del centro histórico.
- Creación y/o impulso de las Escuelas Taller, con el fin de promover la formación de jóvenes en oficios técnicos directamente relacionados a la restauración patrimonial.
- Promoción de programas de generación de empleo, dirigido a incrementar las capacidades productivas locales, generar mayores ingresos familiares y estimular la identidad del poblador con el proceso de rehabilitación de su entorno.
- Creación de puestos de trabajo asociados a las empresas constructoras, a los servicios culturales, el sector del turismo y terciario en general impulsados como consecuencia del proceso de rehabilitación del centro histórico.
- Impulso a la creación de microempresas culturales, turísticas y de servicios especializados del CH, dirigidas a mejorar las condiciones de vida y trabajo de los actuales habitantes del centro histórico, para lograr una mejor articulación del espacio urbano con el tejido social.
- Ordenamiento del comercio informal posibilitando no sólo la recuperación de los espacios públicos del CH con la participación pacífica y concertada con todos los agentes involucrados, creándose nuevas oportunidades de empleo para la población local.

c. En el ámbito del desarrollo habitacional:

- Respeto al derecho de residencia de la población local con mejores condiciones de habitabilidad y calidad de vida, evitando los procesos de “gentrificación”, segregación y exclusión social.
- Desarrollo de programas de reparación, rehabilitación o creación de viviendas, para albergar a la población del CH que reside en condiciones habitacionales inadecuadas, afectadas por el deterioro urbano, con la participación directa de la población beneficiaria: antes, durante y después de la ejecución de las acciones.

- Traslado de la plusvalía urbana generada por las intervenciones realizadas en favor de la población local, posibilitando con ello la mejora del entorno urbano y la calidad de vida.
 - Impulso al apoyo financiero del sector público a favor de la población del CH para la adquisición de la vivienda, con el otorgamiento de subsidios habitacionales y facilidades de créditos hipotecarios, posibilitando a la población acceder a viviendas nuevas o rehabilitadas y con ello la mejora de la calidad de vida.
9. Del análisis de indicadores en participación social y productiva analizados en los 3 casos de estudio se concluye como puntos comunes:
- a. Indicadores de participación social:
- La incorporación en todos los casos de programas de inclusión social dirigidos a lograr la participación decidida de la población, a través de diferentes proyectos ligados directamente a la implementación y ejecución de las acciones de rehabilitación.
 - Respaldo a la organización social a través de la creación y respeto de las organizaciones barriales que han permitido establecer los medios de comunicación entre los actores responsables del proceso de renovación y la comunidad, para la implementación y ejecución de las acciones de rehabilitación y proyectos de sostenibilidad social.
 - Alto nivel de responsabilidad social, puesto de manifiesto en el compromiso de los actores respecto de las acciones de intervención y la rehabilitación. Asimismo se ha logrado un alto nivel de participación de la población local posibilitando el reencuentro con sus valores culturales y un refuerzo del sentido de pertenencia de los habitantes de la zona. En el caso de Lima existió, por parte de algunas instituciones limitantes, la generación de trabas y demoras en el proceso.
 - Alto interés por participación en recuperación del entorno urbano por parte de los actores del proceso de renovación urbana, a través de la ejecución de proyectos urbano-arquitectónicos que se ajustaron a las características y condicionantes históricas y culturales de los centros históricos. Respeto a las preexistencias sociales, históricas y culturales del área.
 - Alto interés e identificación de los actores por las acciones de recuperación del patrimonio cultural, que aseguraron su participación activa. Interés generado por acciones de restauración, rehabilitación, puesta en valor, así como actividades de

- comunicación, promoción, difusión y concientización de los valores culturales a los ciudadanos, produciéndose un proceso de apropiación social del patrimonio.
- Alto interés e identificación de los actores por las acciones de recuperación de las condiciones de habitabilidad a través de proyectos de reparación, rehabilitación o creación de viviendas para albergar a la población del CH, mejorando sus condiciones habitacionales.
 - Respeto al derecho de residencia de la población local, evitando procesos de “gentrificación”, segregación y exclusión social, a través de la puesta en marcha proyectos destinados a la población local, que han permitido la participación de los residentes en el proceso.
 - Satisfacción de la población respecto de las acciones desarrolladas en beneficio de la comunidad y la rehabilitación del entorno urbano, generando aceptación respecto de las acciones desarrolladas en las áreas de intervención.
 - La total incorporación de programas de atención social, dirigidos principalmente a los grupos vulnerables: niños, jóvenes, mujeres, ancianos y personas con discapacidad, logrando articular intereses, necesidades y oportunidades diversas.
 - La total incorporación de programas educativos y culturales dirigidos a diversos grupos de la sociedad, buscando identificar a la población con los valores culturales.
 - Alta inclusión de programas de asistencia social dirigidos a la población local, priorizando la ayuda a grupos socialmente comprometidos por el deterioro físico y socioeconómico, revertiendo procesos de decadencia a través de una activa participación e identificación con los programas de asistencia, educativos, productivos, etc.
- b. Indicadores de productividad :
- Alta y mediana inclusión de programas de capacitación laboral de la población a través de la implementación de talleres productivos diversos, que propician el desarrollo de habilidades físicas, intelectuales y artísticas en la población.
 - La total incorporación de programas de generación de empleo para la población local, prioritariamente vinculados al tema de la recuperación patrimonial, servicios culturales, turísticos y sector terciario en general.
 - Alto impacto de la generación de empleo en los niveles de ingreso de la población local, contribuyendo con ello a elevar su nivel de vida.

- Alto impacto producido por la creación de puestos de trabajo asociados a la restauración patrimonial, los servicios culturales o a empleos relacionados con el sector del turismo en beneficio de la recuperación, puesta en valor y sostenibilidad del patrimonio monumental.
- Alto impacto producido por la incorporación de estrategias en participación social y productiva en la reactivación económica de las áreas intervenidas, a través del impulso de la inversión publico-privada y de una importante dinámica comercial, turística y de servicios, generando plusvalía urbana que se revierte sobre el área del CH con nuevas intervenciones y en la población local, quienes participan y se benefician con la rehabilitación.
- Alto impacto producido por la incorporación de estrategias en participación social y productiva, en el mejoramiento de los estándares de calidad de vida de la población local, a través de la participación y creación de capacidades productivas de la población local.
- Generación de plusvalía urbana producto de las intervenciones realizadas a través de la restauración, puesta en valor del patrimonio cultural, la oferta de una vivienda y servicios de calidad, recuperación de los espacios públicos y entorno urbano.
- Alta rentabilidad inmobiliaria por las acciones de rehabilitación del patrimonio monumental, que ha traído consigo beneficio económico y aumento de valor de las edificaciones patrimoniales.

8.2. Recomendaciones Generales

1. La renovación urbana de los centros históricos debe contemplar la aplicación de estrategias globales (que deben ser formalizadas como planes de gestión), que integren las acciones en los diferentes aspectos físicos, socioeconómicos, legales, financieros, etc., hacia la búsqueda de soluciones concretas. Los planes de gestión deben tomar en cuenta todos los elementos: las tendencias nuevas deben ser armonizadas con las preexistencias históricas y con las necesidades actuales.
2. La implementación y puesta en marcha de los planes de gestión integral de los centros históricos, requieren de un contexto que les proporcione solidez y sostenibilidad a las acciones a emprenderse. Para ello es necesario que las naciones y ciudades que cuenten con áreas históricas asuman la importancia de su preservación y deleguen la responsabilidad de su conservación y rehabilitación en

una o más instituciones que asuman un rol protagónico, coordinado y sobretodo de continuidad en este proceso, para asegurar la sostenibilidad de las acciones.

3. Complementariamente, es necesario que los planes de gestión integral de los centros históricos se cimienten en un marco legal sólido que respalde la ejecución de las acciones de renovación urbana. Para lo cual, es recomendable que se implementen las legislaciones y normas necesarias que constituyan el marco regulador de los procesos de intervención en los diferentes campos de acción: arquitectónico, urbanístico, histórico, patrimonial, etc.
4. Un proceso de intervención **integral**, que pudiese emprenderse en centros históricos, con fines de su renovación o rehabilitación, debe basarse en el objetivo principal de alcanzar el **desarrollo humano**, orientado éste al aumento permanente de la calidad de vida de la población local en forma equitativa. Estos procesos deben contemplar acciones concretas en materia de participación social y productiva antes, durante y después de su ejecución, para asegurar su implementación, puesta en marcha y sostenibilidad en el tiempo. Se debe tener como premisa fundamental, que una **renovación exitosa debe ser autofinanciable y socialmente participativa**.
5. Se recomienda que el tema de la participación ciudadana debe ser definida en los planes de gestión de centros históricos a partir de dos finalidades principales: a) Satisfacer las necesidades de la población y b) Representar los intereses, prioridades e identidades de la ciudadanía. Para ello, la **participación** debe ser vista como un **indicador de libertades democráticas, de equidad en las decisiones**, y también **un elemento decisivo en la potenciación de esfuerzos productivos**.
6. Basado en lo anterior, es imprescindible que los planes de intervención integral de los centros históricos incorporen estrategias puntuales en participación social y productiva, orientados al desarrollo socio-cultural, socio-económico y el desarrollo habitacional.
7. La participación social debe involucrar a todos los actores directamente relacionados con el proceso de renovación, para ello resulta necesario fomentar la responsabilidad social de cada actor para con cada uno de sus roles, funciones, compromisos y acciones frente a las intervenciones a realizarse. Sin embargo, para que ésta responsabilidad sea asumida es importante crear una identificación de los actores con

los valores históricos, culturales del centro histórico, a través de programas educativos y culturales de promoción local.

Sólo a través de los programas de difusión y educación es posible despertar el interés de los actores y sobre todo de la población local por las acciones de recuperación del patrimonio histórico, el entorno urbano, la mejora de las condiciones habitacionales comprometidas, etc.; logrando en primer término generar identidad con los valores del área histórica y; posteriormente, una aceptación y satisfacción con las acciones de recuperación emprendidas o por emprenderse.

8. Es fundamental que como parte de las principales estrategias en este rubro se respete la existencia y/o se promueva la creación de organizaciones “barriales” en los centros históricos, como un mecanismo de reconocimiento de las preexistencias sociales y sus necesidades. A partir de ello, se debe considerar el desarrollo de proyectos de inclusión y atención social antes, durante y después de los emprendimientos de renovación urbana, dirigido a satisfacer prioritariamente dichas necesidades, respetando el derecho de residencia y aprovechando como una oportunidad las capacidades productivas de dicha población.
9. La incorporación de programas específicos en capacitación laboral y generación de empleo, son estrategias fundamentales que deben ser incluidas necesariamente en los planes de gestión, como herramientas principales para facilitar en primer término, la participación de la población en los procesos de renovación, posibilitando el incremento de sus ingresos y con ello la mejora de sus calidad de vida. En segundo término, como mecanismos que contribuyan a garantizar la factibilidad y sostenibilidad económica de las acciones de intervención y favorezcan la recuperación patrimonial, al estar la capacitación y los puestos de trabajo creados, directamente relacionados con la labor de recuperación, turismo y servicios impulsados en los centros históricos.
10. Es importante la adopción de estas estrategias concretas en participación social y productiva como parte de los procesos de renovación urbana de centros históricos porque posibilitan, no sólo la generación de plusvalía urbana a favor de la población local sino del entorno urbano que se ve favorecido por las acciones de inversión, lográndose una importante rentabilidad inmobiliaria y urbana.

11. El resultado de los procesos de renovación urbana en centros históricos serán sostenibles si las políticas de acción son **continuas**, consolida lo actuado, y genera iniciativas permanentes que fortalezcan la centralidad histórica. Las acciones de recuperación serán sustentables en la medida en que se destinen los presupuestos para cubrir el mantenimiento de lo alcanzado, para lo cual es recomendable crear estrategias financieras creativas. Asimismo es importante que se integre y consolide el área urbana del centro histórico, para lo cual no se puede segregar el carácter histórico patrimonial del centro, sino realizar un trabajo coordinado con las “organizaciones barriales” para que revaloren y conserven la identidad que las caracteriza, a través de su participación decidida que debe ser constante en el tiempo, aún después de concluidas las intervenciones.

8.3. Recomendaciones para el caso del Centro Histórico de Lima

Si bien en el año 1999 se publicó la Ord. 201 - Plan Maestro del C.H. Lima, concebido como un instrumento técnico-normativo que orienta la gestión, los usos del suelo, las acciones, intervenciones, el control, los programas y proyectos y las inversiones públicas y privadas para el Centro Histórico Lima, el Cercado de Lima y su Zona de Influencia, éste en la práctica no se ha cumplido.

El Plan Maestro del Centro de Lima tiene como objetivos, el de procurar la revitalización de las estructuras espaciales y sociales de valor cultural y la unidad física del Centro Histórico, para cuyo objeto impulsará su tratamiento urbanístico compatible con su conservación y rehabilitación, se prevé también descongestionar y regenerar el tejido urbano de las zonas tugurizadas, propiciando la mejora de condiciones de vida para los pobladores residentes mediante procesos de renovación urbana, la preservación y mejora de espacios públicos es también contemplada en dicho plan sobre el que se garantiza la seguridad ciudadana en el Centro histórico de Lima.

Asimismo, en el año 2005, el Programa de Recuperación del Centro Histórico de Lima – PROLIMA, elaboró el Plan Estratégico para la Recuperación del Centro Histórico de Lima 2005-2035 que define tres elementos de soporte imprescindibles para la sustentación de este proceso de recuperación: normatividad unificada, promotora y orientadora de la inversión privada. Un órgano municipal de gestión con capacidad para instrumentar mecanismos facilitadores de la inversión privada con participación directa o

asociada en la recuperación inmobiliaria. Un fondo revolvente para financiar las intervenciones priorizadas en los espacios públicos y las áreas degradadas del Centro Histórico de Lima.

En la parte programática el plan precisa tres niveles de intervención: la renovación urbana y recuperación de los espacios públicos, la modernización de la infraestructura urbana y la seguridad ciudadana. Este plan en la práctica tampoco ha sido implementado.

La falta de un marco institucional sólido que ponga en marcha las acciones formuladas en este plan han generado que nuestro Centro Histórico adolezca hasta el día de hoy de acciones integrales de intervención a favor de su recuperación, estando cada día expuesto a serios problemas socioeconómicos, ambientales y físicos que comprometen su seguridad y conservación.

Es así que la presente tesis considera que la experiencia integral llevada a cabo por el Primer Programa Municipal de Renovación Urbana de la Mz. 05076 – Conjunto Habitacional La Muralla, contiene lineamientos de intervención importantes y de alcance local que posibilita el rescatar estrategias que pueden ser consideradas “válidas”, para su aplicación a nivel de un plan de manejo integral del Centro Histórico de Lima; pero también adolece en la actualidad de una serie de aspectos que es necesario destacar para su mejoramiento en intervenciones futuras:

1. El Centro Histórico de Lima requiere de un Plan de Gestión Integral que norme cada una de las acciones, programas y proyectos que esta importante área requiere para su recuperación y puesta en valor. Es importante que este plan recoja los avances realizados en materia de renovación urbana y tome como base la delimitación de las microzonas de tratamiento con fines de renovación urbana ya identificadas, formulando las acciones concretas de intervención.
2. A partir de las experiencias de fuera revisadas en la presente tesis, es posible establecer que un plan de gestión integral para el CHL requiere, para su adecuada implementación y ejecución, de un marco institucional (una o mas instituciones) responsables de la puesta en marcha de cada una de las acciones que se formulen en el plan. Una gestión integral requiere de un manejo multidisciplinario, por lo que es importante analizar qué instituciones u organismos liderarían este proceso; siendo la Municipalidad Metropolitana de Lima, como Gobierno Local, quien debería convertirse

en la institución líder de la recuperación, buscando soporte en otros organismos que por sus atribuciones y funciones pudiesen coadyuvar al desarrollo de esta área, como es el caso del INC.

Es importante que exista en la Municipalidad, la capacidad y decisión política para comandar y liderar este proceso, buscando articulaciones y sinergias retroalimentadoras con otros organismos, debiendo entenderse que cada organismo deberá tener funciones y responsabilidades precisas, para evitar la duplicidad de esfuerzos y contraposiciones, que en lugar de permitir avanzar, traben o detengan el proceso de recuperación. Para ello, es necesario que exista una mesa de diálogo entre las posibles instituciones partícipes que defina la Municipalidad, con el fin de establecer pautas estratégicas de intervención.

Asimismo es necesario que exista un cambio de actitud política del Municipio frente a las obras ejecutadas por gobiernos anteriores; que en deber de desconocerlas o darles la espalda, se busque reconocerles los méritos y cualidades susceptibles de réplica, aplicación o perfeccionamiento para futuras intervenciones.

3. Todas y cada una de las acciones de intervención a formularse en el caso del CHL, requieren que se sustenten en un sólido marco legal. Nuestro país adolece de un adecuado marco legal, como el que tienen otras naciones latinoamericanas, que den soporte a las actuaciones sobre las áreas históricas centrales. Para ello, es necesario revisar nuestro marco legal estatal en materia de patrimonio cultural, preservación y conservación de centros históricos. Asimismo impulsar que en el caso del CHL se revisen y complementen las normas actuales que regulan su preservación y actuación sobre esta área para impedir el avance de su deterioro e impulsar la inversión pública y privada.

Es importante tener en cuenta que las normas a aplicarse en el caso del CHL deben ser lo suficientemente específicas y acordes con la condición patrimonial del centro, pero a la vez “flexibles” en las formas y mecanismos de implementación, tomando en consideración que las acciones de renovación urbana que requiere nuestro centro histórico, son procesos que no son rígidos ni lineales sino, por el contrario, requieren amoldarse a las condiciones propias de cada zona y área de intervención.

Se requiere asimismo que las normas a adecuarse y/o darse en el CHL regulen los diferentes aspectos que atañen las actuaciones en el centro: Saneamiento físico legal de inmuebles, transporte público y privado, seguridad, patrimonio histórico y monumental, edificación edilicia de entorno, espacios públicos, mobiliario urbano, medio ambiente, servicios públicos, etc.; buscando adecuar las preexistencias físicas y sociales a las condicionantes actuales del área y su entorno.

4. Es importante que el manejo de gestión del CHL sea realizado por equipos multidisciplinarios. Para ello es necesario disponer o formar especialistas en diversos campos, que desde las diferentes instituciones involucradas lleven a cabo un trabajo detallado y acorde con las características y necesidades de nuestro centro: arqueólogos, arquitectos, ingenieros, abogados, sociólogos, trabajadores sociales, economistas, etc., que posibiliten la visión y atención integral que el centro requiere y que las acciones de renovación urbana demanden.
5. El caso de la Renovación Urbana de la Mz. 05076 – Conjunto Habitacional La Muralla, es un ejemplo claro de un proceso exitoso en su ejecución, donde se incorporaron estrategias puntuales en participación social y productiva. De su validación y semejanzas con los casos internacionales, se puede recomendar, que un plan de gestión integral para el CHL deberá considerar necesariamente dentro de sus lineamientos principales de intervención con fines de renovación urbana, estrategias de acción en participación social y productiva como las mostradas en la presente tesis: antes, durante y después de su ejecución, como elementos necesarios para asegurar el éxito de las acciones y su sostenibilidad futura.

En el caso de la Muralla, esta sostenibilidad se está viendo actualmente comprometida por el deterioro que se está comenzando a evidenciar en las áreas comunes del conjunto, resultado por un lado del abandono por parte del gobierno local y por otro, de la ausencia de un programa de acompañamiento social post – entrega de las viviendas, que hubiese ayudado significativamente mediante acciones participativas, a superar los problemas derivados del proceso de reinserción de la población en sus nuevas viviendas, aminorando los problemas de convivencia y adecuado uso de los espacios internos y exteriores del conjunto, lo cual es necesario tener en cuenta para futuras intervenciones.

6. En el caso del CHL, por sus condicionantes socioeconómicas, es necesario que un plan de gestión incorpore un marco financiero creativo y sostenible que garantice la ejecución de las acciones. El CHL necesita de lineamientos puntuales para realizar acciones concretas de financiamiento y de manejo de recursos a favor del CHL.

Estos recursos, como en muchos países con realidades similares, pueden y deben venir desde el presupuesto estatal además de complementarse con presupuesto público del gobierno local, creándose y ordenando el manejo de fondos para la recuperación.

Este tema debe ser normado a nivel estatal y de gobierno local. El apoyo económico que debe recibir el CHL debe ser sostenido y posibilitar además incentivos importantes que faciliten la inversión privada. Actualmente, el inversionista privado no muestra interés y se ve limitado en su accionar, al no contar con mecanismos atractivos para su inversión y que les permita capitalizar dicha inversión.

7. Es importante que la implementación de un plan de gestión integral del CHL considere al patrimonio histórico y monumental como un importante potencial para la generación de plusvalía urbana. Se debe tener presente que la riqueza histórica con la que cuenta el CHL tiene un enorme valor con el que es posible, no sólo generar rentabilidad cuantitativa sino sobre todo cualitativa.

No es posible “olvidar” dentro de las acciones a emprenderse en el CHL al poblador local, residente de muchas décadas, quienes constituyen la preexistencia y por qué no decirlo el “patrimonio social” del CHL y; para quienes un proceso integral de recuperación en el centro, representaría una mejora indiscutible en su calidad de vida.

8. Es necesario tener presente que las preexistencias físicas del CHL demandan de proyectos creativos pero a la vez respetuosos de las condicionantes estilísticas y arquitectónicas que el centro demanda. Así, un plan de gestión integral para el CHL debe fomentar la ejecución de arquitectura de “calidad” que respete la condición patrimonial, pero que a la vez brinde soluciones idóneas acordes con las necesidades de la población y del entorno. Hacer del área central un centro dinámico, “vivo” que articule intereses y necesidades diversas, pero dentro de parámetros de calidad arquitectónica y urbanística.

BIBLIOGRAFIA Y FUENTES

ANDERSON, Jeanine, CHACALTANA, Juan y otros.

Pobreza y Políticas Sociales en el Perú.

Universidad del Pacífico. Centro de Investigación (CIUP)

Lima, 1994.

ANDRADE, Simón

Planeación estratégica. Editorial Lucero.

Lima, 1997.

BALLÓN, Eduardo

Participación Ciudadana en Espacios Locales: Notas para un balance necesario. En: "Participación y Concertación en el Perú – Documentos para el Debate". Grupo Propuesta Ciudadana - Cuadernos Descentralizados N° 10.

Lima, 2003

BARRA G., Augusto

Innovación política y participación ciudadana. El sistema de gestión participativa del Distrito Metropolitana de Quito. (s.a.)

BEL ADELL, Carmen

Exclusión Social: Origen y Características

Curso: "Formación Específica en comprensión Educativa e Intercultural para Agentes Educativos"

Murcia, 2002

BUSTELO, Pablo

Teorías contemporáneas del desarrollo económico. Editorial Síntesis S.A.

Madrid, 1998.

CARRION, Fernando

Desarrollo cultural y gestión en Centros Históricos.

Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales – Ecuador – Empresa del Centro Histórico. Quito, 2000.

CASTELLS, Manuel

La cuestión urbana. Edit. Siglo XXI

Madrid. 1979

CASTRO-POZO, Hildebrando.

Régimen legal urbano. Edit. Gaceta Jurídica.

Lima, 2000.

CIARDINI, Francesco y FALINI, Paola. Editores

I Centri Storici Política urbanística e programmi di intervento pubblico.

Milán, 1978.

CIDAP, FORUM Y Otros.

Ciudad participativa y Renovación Urbana en el Sur-Sur. Ed. Postgrado FAUA-UNI.

Lima, 2000

COLECCIÓN ARQUITECTURA / PERSPECTIVA

Historia de la forma urbana

Edit. Gg. 1979

I Congreso Internacional de Arquitectos y de Técnicos de Monumentos Históricos

Carta de Atenas

Atenas, 1933

II Congreso Internacional de Arquitectos y de Técnicos de Monumentos Históricos

Carta de Venecia

Venecia, 1964

VII Congreso Iberoamericano de Urbanismo. Región y calidad urbana. Pamplona 96.

Edit. Gobierno de Navarra. Dpto. de Medio Ambiente.

Navarra, 1996.

COLOQUIO DE LAS NACIONES LATINOAMERICANAS – OEA

Normas de Quito

Quito , 1967

COMITÉ INTERNACIONAL DE JARDINES HISTÓRICOS ICOMOS -IFLA

Carta de Florencia

Florencia , Diciembre 1982

COMITÉ INTERNACIONAL DE CENTROS HISTÓRICOS ICOMOS

Carta Internacional de Centros Históricos

Eger Hungría 1983-1984

COMITÉ NACIONAL AUSTRALIANO DE ICOMOS

Carta de Burra

Burra (Australia del Sur), 1979.

CONFERENCIA DE LAS NACIONES UNIDAS PARA EL MEDIO AMBIENTE Y EL
DESARROLLO

Agenda 21

Río de Janeiro, 1992.

CONFERENCIA GENERAL DE LA UNESCO

Carta de Nairobi

Nairobi, 1976.

CONTRERAS ALONSO, Miguel

Santiago Poniente: análisis socio-espacial del proceso de Renovación Urbana

Memoria para optar al título de geógrafo universidad de Chile

Comuna de Santiago (1992-1997)

Santiago, 1998.

CORDOVA, Martín

Análisis del Centro Histórico de la Ciudad de Quito, Ecuador.

Trabajo de investigación del curso Análisis y metodología de recuperación de Centros Históricos. Maestría de Restauración de Monumentos.

Sección de Postgrado y Segunda Especialización FAUA - UNI

Lima.

CHOA, Françoise

L'Urbanisme, utopies et réalités, une antologie, Ed. Du Seuil

Paris, 1965

DEGREGORI, Carlos Iván y otros

Conquistadores de un nuevo mundo: de invasores a ciudadanos en San Martín de Porres – Instituto de Estudios Peruanos

Lima, 1986

DE LOS RIOS, Silvia.

Aproximación a la ideología de la Renovación Urbana. Maestría de Renovación Urbana UNI.

Lima, 1999.

DE VRIES, J.

Ecología y desarrollo urbano sostenible. PEGUP. Maestría de Planificación urbana UNI.

Lima, 1999.

DE VRIES, J.- IHS. Rotterdam/ Holanda.

Conferencia Diseño urbano sostenible-experiencias holandesas. UNI.

Lima, 1999.

DOAL, Len e Ian GOUGH

Teoría de las necesidades humanas. Editorial Mc. Millan

Madrid, 1994.

DOUROJEANNI, Axel

Procedimientos de Gestión para el Desarrollo Sustentable. PNUD

Santiago de Chile, 2000.

FASSIN, Didier

Entre ideología y pragmatismo: Ambigüedades y contradicciones de la participación comunitaria en salud. En: Participación Social ¿Para qué?.

Buenos Aires – 2006

FERNANDEZ, Roberto

Gestión Ambiental de Ciudades. Teoría, crítica y aportes metodológicos

1º edición. PNUMA 2000

FERNÁNDEZ RIVERA, Olga Marisol y RAMOS LOREDO, Diana María

Participación social en movilidad urbana. En: Revista Urbanismo. Editada por el Departamento de Urbanismo de la Universidad de Chile. (s.a.)

FIGUEROA VIDAL, Carlos Román.

Arquitectura y urbanismo en Cuba: Rehabilitación y retos sociales.

2001

FIGUEROA, Adolfo ; ALTAMIRANO, Teófilo ; SULMONT, Denis:

Exclusión Social y Desigualdad en el Perú

Instituto Internacional de Estudios Laborales (IIEL). Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo. Oficina Regional para América Latina y El Caribe.

Lima, 1996

FONDO DE SALVAMENTO DEL PATRIMONIO CULTURAL

El Fondo de Salvamento. Ilustre Municipio de Quito.

Quito, 1992.

FONDO DE SALVAMENTO DEL PATRIMONIO CULTURAL

El Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural 1992-1996. Municipio Metropolitano de Quito.

Quito, 1996.

FRANCO, Carlos.

La Otra Modernidad

Lima, 1991

GALINDO, Miguel Ángel y Graciela MALGESINI

Crecimiento económico. Principales teorías sobre Keynes. Editorial Mc. Graw-Hill/ Interamericana de España S.A.

Madrid, 1994.

GONZALES, Ignacio

Conservación de Bienes Culturales. Teoría, Historia, Principios y Normas.
Ediciones Cátedra. Madrid, 1999.

GONZALEZ TAMARIT, Luis.

La política de vivienda: instrumento de intervención en la ciudad histórica. La experiencia en Andalucía (España). Separata. (s.a.)

GRAIZBORD, Boris

Planeación urbana, participación ciudadana y cambio social. (Ponencia elaborada para el Encuentro Internacional sobre Participación en la Gestión del Medio Ambiente, organizado por la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal y el Centro Internacional para el Desarrollo, celebrado en México en noviembre de 1998). En: Revista Economía, Sociedad y Territorio – Volumen II – N° 5
México, 1999.

GRUPO PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA CAPITAL

Renovación Urbana sustentable en La Habana

Grupo para el Desarrollo Integral de la Capital – Asamblea Provincial del Poder Popular
Ciudad de La Habana

La Habana, 1999.

HARDOY, Jorge y DOS SANTOS, Mario

Impacto de la urbanización sobre los centros históricos de América Latina
PNDU/ Unesco. Lima, 1983

HARDOY, Jorge y DOS SANTOS, Mario

El Centro Histórico de Quito. Introducción al problema de su preservación y desarrollo
PNDU/ Unesco. Lima, 1984

HARDOY, Jorge y GUTMAN, Margarita

Áreas históricas de América Latina, tendencias y problemas

HARMS, Hans; LUDEÑA, Wiley y PFEIFFER, Peter

Vivir en el "Centro". Viviendas e inquilinato en metrópolis latinoamericanas

Technische Universitat Hamburg – Harburg

Hamburgo, 1996.

HAYACAWA, José Carlos

Gestión del Patrimonio Cultural, Centros Históricos Latinoamericanos y Desarrollo Sostenible. Tesis para optar el grado de Magister. Sección de Post Grado y Segunda Especialización FAUA-UNI.

Lima, 2006

INSTITUTO METROPOLITANO DE PLANIFICACIÓN -IMP

Propuesta de Renovación Urbana en Barrios Altos, del Convenio Países Bajos, MML y Proyecto 4 Patas - PRORRUA

Edit. IMP, Lima 1998

INSTITUTO INTERNACIONAL DE ESTUDIOS LABORALES

Exclusión Social y Estrategias de Lucha contra la Pobreza.

Programa de Desarrollo de las Naciones Unidas – 1ra. Edición – 1998

INTERNATIONAL COUNCIL OF MONUMENTS AND SITES ICOMOS

Carta Internacional para la Conservación de las Poblaciones y Áreas Urbanas Históricas".

Washington , 1987

JARAMILLO, Margarita

La Habana Vieja. Patrimonio de la Humanidad.

Dirección de Patrimonio Cultural, Ministerio de Cultura de Cuba (PNUD – UNESCO)

La Habana, 1987.

LAGOS, Wendy y SUICA, Ruth.

Centros históricos: Conceptualización y Tipología. Maestría de Renovación Urbana UNI.

Lima, 1999

LAGOS, Wendy. SUICA, Ruth y Otros

Roles, estrategias y relaciones entre los actores de un proceso de Renovación Urbana.

Maestría de Renovación Urbana UNI. Lima, 2000.

LAGOS CABRERA, Wendy y SUICA DELGADO, Ruth

Revalorización del Centro Histórico de Chosica. Tesis para optar el Título de Arquitecto. Universidad Ricardo Palma. Lima 2002.

LAGOS CABRERA, Wendy y SUICA DELGADO, Ruth

Ciudades Balneario y patrimonio urbanístico el caso de Chosica. pp.125 -154
Revista Urbes, Año 1, n°1. Lima 2003

LEAL SPENGLER, Eusebio

Oficina del historiador de la Ciudad de La Habana.
La Habana, 2001.

LEAL SPENGLER, Eusebio

La Rehabilitación del Centro Histórico de La Habana: una obra esencialmente humana.

LEAL SPENGLER, Eusebio

Programa para el Desarrollo Humano a Nivel Local. Ediciones Boloña. Oficina del Historiador de la ciudad / CiudadCity/ PNUD.
Pamplona, 2001

LUDEÑA URQUIZO, Wiley

Lima: poder, centro y centralidad. Del centro nativo al centro neoliberal.
En: Revista Eure (Santiago) volumen 28. N° 83.
Santiago de Chile. 2002.

LUDEÑA URQUIZO, Wiley

Ideas y Arquitectura en el Perú del siglo XX. Servicios Editoriales Múltiples.
Lima, 1997.

MAFFRAND, Graciela y RUSCONI, Mónica

La gestión participativa del hábitat residencial: Experiencia con 54 familias dispersas de Villa El Libertador. Boletín del Instituto de la Vivienda – Universidad de Chile
Santiago, 2001

MALGESINI, Graciela

Reflexiones sobre el concepto de participación social en el caso de las personas por procesos de exclusión - Monografía. (s.a.)

MENÉNDEZ, Eduardo y SPINELLI, Hugo

Participación Social ¿Para qué?.

Buenos Aires, 2006

MIROQUESADA, Aurelio.

Lima. Ciudad de los Reyes. Ed. Emece.

Buenos Aires, 1946.

MINISTERIO DE TRANSPORTES, COMUNICACIONES, VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN

Vice Minist. Viv. , Anteproyecto de Ley General de Renovación Urbana,

Lima, 1991

MINISTERIO DE TRANSPORTES, COMUNICACIONES, VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN

Reglamento de la Ley de Promoción a la Inversión Privada en Acciones de Renovación Urbana, Decreto Supremo N° 11-95-MTC, Lima

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

Plan Maestro Centro de Lima, Ordenanza N° 201

Lima, 1999

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

Normas sobre áreas históricas protegidas

Quito, 1994

NATAL, Alejandro

Participación Ciudadana y Administración del Desarrollo - Análisis Histórico de la Participación en el contexto de la ayuda internacional. Documento de discusión sobre el Tercer Sector. El Colegio Mexiquense.

México, 2002

NAVAL DURAND, Concepción

Aprender a Participar en la Juventud. En: "El Voluntariado: Educación para la Participación Social". Aurora Bernal (Coordinador) – Editorial Ariel.
España, 2002

ORTEGA, Julio.

Cultura y modernización en la Lima del 900. Centro de Estudios para el Desarrollo y la participación.

Lima, 1986.

ORTIZ DE ZEVALLOS, Augusto

Plan Centro de Lima

Lima, 1987

PALET, Marlén; SARDIÑAS, Orestes y García, Marlene.

La restauración como actor principal de la revalorización del espacio local. La Habana Vieja, patrimonio vivo. Revista Memorias, Año 3, N° 6. Uninorte.

Barranquilla. Colombia.

Noviembre, 2006

PEYRONNE, Karine y DE MAXIMY, Rene

Quito inesperado. De la memoria a la mirada crítica.

Ediciones Abya – Yala – Instituto francés de Estudios Andinos.

Quito, 2002.

PORRAS BARRENECHEA, Raúl.

Perspectiva y panorama de Lima. Asociación Entre Nous.

Lima, 1997.

PNDU / Unesco

Seminario internacional sobre la conservación de bienes culturales en el contexto del medio ambiente urbano

Quito, 1990

PNDU / UNESCO.

Cumbre para la Tierra. Programa Agenda 21. 1998.

PROGRAMA DE LAS NACIONES UNIDAS PARA LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS
(UN-Habitat)

Herramientas para una gestión urbana participativa. Ediciones Sur.
Santiago de Chile, 2001.

RODRIGUEZ ALOMÁ, Patricia

Viaje en la memoria. Apuntes para un acercamiento a La Habana Vieja.

Oficina del historiador de la ciudad de La Habana.

La Habana, 1996.

RODRIGUEZ ALOMÁ, Patricia

El Centro Histórico de la Habana: un modelo de gestión pública en Carrión, Fernando
edit.; Centros Históricos de América Latina y el Caribe. Quito: UNESCO-BID-Min.Cultura
Francia-FLACSO

Ecuador. (2001).

SÁNCHEZ L. A., GUERRERO D. R., CALDERÓN C. J., OLIVERA C. L.,

Tugurización en Lima Metropolitana

Edit DESCO, Lima, 1979

SEGOVIA, Olga y DASCAL, Guillermo Editores.

Espacio Publico, participación y ciudadanía.

Separata. (s.a.)

THOMPSON, W.R.

Un prefacio a la economía urbana. Editorial Gustavo Gili S.A.

Barcelona, 1971.

VASILACHIS, Irene

Estrategias de investigación cualitativa.

Barcelona, 2006.

VEGA CENTENO, Pablo

El espacio público. La movilidad y la revaloración de la ciudad

Cuadernos: Arquitectura y Ciudad. Nº 3

PUCP. Lima, 2006.

VEGA-CENTENO, Máximo

Desarrollo económico y desarrollo tecnológico. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú

Lima, 1993.

ZOLEZZI, Mario (editor)

La promoción del desarrollo en el Perú

DESCO, Centro de estudios y Promoción del Desarrollo

Lima, 1992.

WELCH GUERRA , Max

Renovación Urbana . Las Perspectiva de la Experiencia Europea

Seminario Internacional “Ciudad y Renovación Urbana. Nuevos Conceptos y métodos”

Lima,1998

WINOCUR, Rosalía y GARCIA CANCLINI, Néstor

De las políticas a los barrios: programas culturales y participación popular.

Buenos Aires, 1996

Web Site

<http://habitat.aq.upm.es/bpn/bp028.html>. Fecha consulta: 2010

<http://habitat.aq.upm.es/bpal/onu06/bp1315.html>. Fecha consulta: 2010

<http://habitat.aq.upm.es/bpes/onu98/bp443.html>. Fecha consulta: 2010

<http://www.zaz.com.br/icarobrasil/anteriores/990304.htm>. Fecha consulta: 2010

http://www.iigov.org/iigov/pnud/bibliote/revista/revista8_9/docs/revis8_03.htm. Fecha consulta: 2010

<http://www.bcn.es/urbanisme/model/expo/castella/pg5abella.htm>. Fecha consulta: 2010

<http://www.cccb.org/atlas/autores/cursos/guardia.htm>. Fecha consulta: 2010

<http://www.cccb.org/atlas/autores/cursos/monclus.htm>. Fecha consulta: 2010

<http://www.barcelona2004.org/dialegs/amphi/d3it3es.html>. Fecha consulta: 2010

<http://www.minvu.cl/minvu/programas2/programas10.htm>. Fecha consulta: 2010

<http://www.miduvi.ec-gov.net/reglamhisto.htm>. Fecha consulta: 2010 Fecha consulta: 2010

<http://www.miduvi.ec-gov.net/>. Fecha consulta: 2010

<http://ceguch.8m.com/memoria1.html>. Fecha consulta: 2010

<http://www.elcolombiano.com/proyectos/ciudadbotero/ciudadbotero/renovacionurbana.htm>
Fecha consulta: 2010

<http://www.emilima.com.pe/renova.htm>. Fecha consulta: 2010

<http://www.cccb.org/atlas/autores/cursos/guardia.htm>. Fecha consulta: 2010

<http://www.cccb.org/atlas/autores/cursos/monclus.htm>. Fecha consulta: 2010

<http://www.rosario.gov.ar/urbal/castellano/DocBasePrimera.html#1>. Fecha consulta: 2010

<http://www.rosario.gov.ar/urbal/castellano/DocBaseCapi3.html>. Fecha consulta: 2010

<http://www.argiropolis.com.ar/mundourbano/anteriores/Uno/Pastore.htm>. Fecha consulta: 2010

<http://www.archi.fr/SIRCHAL/seminair/sirchal5/conclusions/docfinal1.htm>. Fecha consulta: 2010

http://www.uia-berlin2002.com/kongress_thema/thesen_es.html. Fecha consulta: 2010

http://works.bepress.com/fernando_carrion/15. Fecha consulta: 2010

http://works.bepress.com/cgi/viewcontent.cgi?article=1358&context=fernando_carrion
http://146.83.195.11/~planif/pgdu/Documentos_PGDU/Documentos_PGDU_2005_2009/metodologia_pgdu/metodologia_pgdu.pdf. Fecha consulta: 2010

http://www.habananuestra.cu/index.php?option=com_content&view=section&layout=blog&id=18&Itemid=43. Fecha consulta: 2010

<http://www.undp.org/cu/pdhl/LDHVieja.pdf>. Fecha consulta: 2010

http://www.paisrural.org/molino/10/la_planific.htm. Fecha consulta: 2010

http://www.habananuestra.cu/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=40&Itemid=37. Fecha consulta: 2010

<http://blog.doolphy.com/es/2011/04/20/como-medir-la-rentabilidad-de-un-proyecto/>. Fecha consulta: 2012

<http://www.monografias.com/trabajos16/proyecto-inversion/proyecto-inversion.shtml>.
Fecha consulta: 2012

<http://www.iniciativasempresariales.com/Adistancia/Rentabilidad.pdf>. Fecha consulta: 2012

<http://www.buenastareas.com/ensayos/Rentabilidad-y-Factibilidad/150827.html>. Fecha consulta: 2012

<http://www.eumed.net/libros/2005/hec/42b.htm>. Fecha consulta: 2012

[http://www.centralamericalink.com/es/Analisis/Sobre el Metro y la plusval%C3%ADa urbana/](http://www.centralamericalink.com/es/Analisis/Sobre_el_Metro_y_la_plusval%C3%ADa_urbana/). Fecha consulta: 2012

<http://www.crc.gov.co/files/ConocimientoAmbiental/POT/puertotejada/Anexo1.pdf>. Fecha consulta: 2012

<http://www.definicionabc.com/economia/rentabilidad.php>. Fecha consulta: 2012

http://www.naya.org.ar/turismo/congreso/ponencias/margalida_castells2.htm. Fecha consulta: 2012

ANEXOS