

Distr.  
RESTRINGIDA

LC/R.1708  
30 de enero de 1997

ORIGINAL: ESPAÑOL

---

**CEPAL**

**Comisión Económica para América Latina y el Caribe**

**REFLEXIONES SOBRE LA IMPLEMENTACIÓN DE UNA  
POLÍTICA MUNICIPAL DE RECUPERACIÓN URBANA**

Este documento fue preparado por el señor Francesco Lanzafame, Experto Asociado, en el marco del proyecto "Gestión urbana en ciudades intermedias seleccionadas de América Latina y el Caribe" (ITA/92/S71), adscrito a la División de Medio Ambiente y Desarrollo. Las opiniones expresadas en este trabajo, el cual no ha sido sometido a revisión editorial, son de exclusiva responsabilidad del autor y pueden no coincidir con las de la Organización.



## ÍNDICE

	<u>Página</u>
Resumen .....	v
I. SITUACIÓN ACTUAL .....	1
II. DEFINICIÓN DEL CONCEPTO DE PATRIMONIO .....	4
III. PROBLEMAS DE LA RECUPERACIÓN .....	6
IV. ASPECTOS TÉCNICOS Y DIFERENTES MODELOS TEÓRICOS DE RECUPERACIÓN .....	8
V. POLÍTICAS PÚBLICAS .....	11
A. NIVEL ESTATAL .....	12
B. NIVEL REGIONAL .....	12
C. NIVEL LOCAL .....	13
VI. ESTRATEGIA DE ACCIÓN MUNICIPAL .....	14
A. METODOLOGÍA .....	14
B. MECANISMOS DE FINANCIAMIENTO .....	15
C. ARTICULACIÓN Y CAPTACIÓN DE RECURSOS .....	16
D. SISTEMAS DE EVALUACIÓN .....	17
VII. CONCLUSIONES .....	19
Bibliografía .....	21



### Resumen

El presente documento contiene algunas reflexiones sobre una de las problemáticas comunes a casi todas las ciudades de la región: el establecimiento de políticas públicas para la recuperación de los centros históricos y de las áreas centrales deterioradas de las ciudades.

Hasta ahora, muy pocas veces en la región este tema ha sido enfrentado, debido tanto a su complejidad como a la convicción de que hay problemas más urgentes que solucionar en el ámbito urbano.

De esta forma, se ha seguido permitiendo la continua expansión centrífuga de las ciudades, desaprovechando las estructuras existentes que se han ido así deteriorando progresivamente.

Recientemente algunos gobiernos locales se han dado cuenta de la importancia de empezar a "recentralizar" la estructura de las ciudades y, por lo tanto, de la necesidad de operar en los sectores centrales.

A partir de la evaluación de estos casos se ha empezado a generar un debate sobre el tema, definiendo los conceptos básicos para la creación e implementación de políticas de recuperación urbana y a analizar, evaluar y difundir los resultados de las experiencias realizadas hasta ahora.

Este documento se propone abordar los aspectos relativos a la situación actual de las áreas centrales e históricas de las ciudades, y definir las ventajas y problemáticas que presentan la implementación de políticas de recuperación, el concepto de patrimonio urbano, y los diferentes modelos de recuperación. Asimismo, contiene algunas reflexiones sobre la forma en que los diferentes niveles de gobierno —central, regional y local— pueden coordinarse, interactuar y compartir responsabilidades según sus respectivas competencias, enfatizando la importancia de que a nivel local se defina una estrategia para la recuperación de las áreas centrales, en el marco de las políticas municipales de desarrollo urbano y de vivienda.

## I. SITUACIÓN ACTUAL

El crecimiento económico de la posguerra revolucionó la estructura de la sociedad tanto en los países industrializados como en los pobres; las nuevas técnicas de comunicación y transporte, como el automóvil y el teléfono, junto a la gran disponibilidad de suelos edificables a bajo costo, contribuyeron a la adopción de patrones de urbanización que fueron favoreciendo la expansión horizontal de las ciudades, creando nuevos barrios para los distintos sectores de la población.

De esta forma se fue forjando un modelo de ciudad en que las diferentes clases sociales se fueron desplazando y separando progresivamente en el ámbito del mismo territorio urbano. Especialmente los sectores sociales de mayores posibilidades económicas abandonaron sus residencias en los centros tradicionales de las ciudades, los que empezaron a despoblarse y transformarse. Asimismo, muchas de las actividades económicas y comerciales fueron trasladándose hacia nuevos sectores de las ciudades y los centros históricos fueron perdiendo muchas de sus funciones urbanas.

Esta situación se reflejó también, obviamente, en una nueva estructura centrífuga de los financiamientos inmobiliarios y en los flujos de inversiones en el sector de la vivienda e infraestructura urbana que, principalmente a partir de los años 50 y 60, han implicado una sustancial modificación en la estructura urbana de las ciudades latinoamericanas. Es así como las estructuras habitacionales tradicionales de las áreas centrales fueron subdivididas y transformadas, y se degradaron con el tiempo por falta de mantención, mientras que el espacio público fue invadido por vendedores ambulantes y otras manifestaciones de la economía informal y de subsistencia. A nivel urbano esto ha generado una profunda crisis que se ha venido acentuando por la gestión de las ciudades, que en la mayoría de los casos se basó en la improvisación, la falta de planificación y la supeditación de los intereses colectivos al individual, entre otros factores.

A causa de lo anterior, en el curso de los últimos 30 a 40 años, las áreas centrales de las ciudades latinoamericanas se han ido degradando hasta transformarse, muchas veces, en las áreas urbanas de más riesgo en términos de seguridad y situación social, mientras que, paradójicamente, siguen siendo los sectores que ofrecen mayores potencialidades en cuanto a la calidad y estructura del espacio urbano, y la disponibilidad de edificios y servicios. Actualmente, este potencial está siendo subutilizado. Cuando ha habido interés por la recuperación de los centros históricos ha sido exclusivamente por sus potencialidades turísticas, sin comprender realmente la enorme importancia que estas áreas tienen por su capacidad de ofrecer soluciones a diversos problemas relativos a las políticas públicas, tanto en los sectores específicos de desarrollo urbano y vivienda, como en el social, educacional y sanitario, transformándose así también en un beneficio económico.

Frente a la necesidad de frenar la continua expansión horizontal de las ciudades, la intervención en las áreas centrales tiene el significado de recentralizar la organización territorial urbana, aprovechando al máximo las estructuras y servicios existentes.

El tema de la recuperación urbana ha experimentado avances considerables y recobrado interés e importancia en el marco de las políticas públicas de vivienda y urbanismo, y, si en un principio era el nivel central el interesado en esta materia, ahora los gobiernos locales se han dado cuenta del papel importante que este sector de actividad puede jugar en el marco de la gestión urbana. El cambio de enfoque implica que las áreas centrales y los centros históricos no sean tratados como un elemento aparte de la ciudad, sino que sean englobados plenamente en las políticas urbanas para poder aprovechar sus potencialidades y capacidades para contribuir al desarrollo de las ciudades. De esta forma, el patrimonio existente pasaría a ser considerado como un elemento importante y como una forma inteligente, adecuada y prudente de enfrentar el déficit y los requerimientos de un país.

Es importante considerar el patrimonio existente, así como las infraestructuras y los espacios públicos, como un todo que forma parte del patrimonio físico nacional, que en este momento está siendo descuidado y desaprovechado y que en consecuencia requiere de acciones para su conservación, reparación y adecuación a las actuales exigencias de las ciudades. El aprovechamiento de este patrimonio implica la racionalización y mejoramiento de sus posibilidades de utilización, y la protección de edificaciones y espacios urbanos de particular importancia y valor histórico.

La recuperación de las áreas centrales de las ciudades es un problema complejo y no solamente arquitectónico, urbanístico, técnico o estético, por lo que deben tomarse en consideración algunos principios básicos, entre los cuales se pueden señalar los siguientes:

- i) Planificación integral de los centros, considerándolos no sólo en cuanto a sus valores culturales y ambientales, concibiéndolos como islas culturales o núcleos diferenciados, sino también como potencial económico importante dentro de la ciudad, y garantizar tanto su recuperación física como su vitalidad económica y social.
- ii) Amplio concepto del patrimonio que comprenda no sólo lo grande y lo viejo, y generando un enfoque más amplio de la restauración, sin limitarla a puntos aislados, creando una red de focos y ejes.
- iii) Tratamiento de la vivienda como su célula protagónica, en atención a que la homogeneidad de las áreas centrales está dada generalmente por el predominio de la función habitacional; por lo tanto, garantizar la permanencia de esta característica deberá ser un objetivo fundamental, haciéndolo compatible con sus otras posibles funciones (administrativa, cultural, comercial, turística).
- iv) Dar nuevos usos a los viejos edificios por medio del reciclaje y la readaptación, buscando la revitalización de los centros también a través de la diversidad de uso y funciones, definidas según la predisposición de los monumentos para asumirlas.
- v) Racionalizar el uso del transporte y emplear la peatonalización donde sea necesario y posible.
- vi) Impedir las acciones agresivas por medio de un eficiente control urbano y promover las soluciones a las necesidades y aspiraciones de la población residente.

- vii) Crear la infraestructura de la rehabilitación, principalmente materiales y oficios.
- viii) Privilegiar la preservación de las actividades tradicionales de estos sectores.
- ix) Tener presente que la solución integral de todos los problemas del centro no podrá localizarse completamente dentro de su propio territorio, sino en el ámbito del contexto urbano global.

Es, además, necesario empezar una práctica constante de mantención de los edificios. A este respecto se puede calcular que a todo bien inmueble se le debe destinar anualmente alrededor del 2% de su costo de construcción en obras de mantención, conservación y reparación para garantizarle una vida útil de más de 90 años, evitando la desvalorización del inmueble y manteniendo sus condiciones físico-espaciales en condiciones óptimas. Este tipo de inversión es clave para la conservación del patrimonio habitacional y urbano, porque realizada periódicamente permite mantener un uso eficiente de los inmuebles por un largo período de tiempo y con costos bajos, mientras que su gradual postergación invariablemente incrementa estos costos, pudiéndose llegar al punto que las reparaciones resulten tan costosas que pongan en duda el beneficio de realizarlas.

Por lo tanto, esta dimensión tiene que ser incorporada en los programas de recuperación y mantenimiento de infraestructuras físicas previstos por el estado o el municipio, definiendo sistemas de financiamiento específicos para este tipo de actividades, hasta llegar a establecer una especie de obligatoriedad en cuanto a su realización periódica.

Estos principios definen las líneas principales en la elaboración e implementación de políticas públicas en los países de la región.



## II. DEFINICIÓN DEL CONCEPTO DE PATRIMONIO

¿Qué hay que considerar como patrimonio público? ¿Cuáles son los elementos que confieren esta calidad y función? ¿Es la sola procedencia de recursos públicos para su construcción o la significación y relevancia respecto al espacio colectivo?

Es natural que a este respecto se expresen visiones y conceptualizaciones diferentes entre las cuales básicamente se identifican dos enfoques distintos del patrimonio arquitectónico. El primero hace referencia a una visión "restringida", según la cual éste es definido y valorado casi exclusivamente como expresión estética, cultural e histórica singular, y adquiere este calificativo en la medida en que se le declara "monumento nacional". Es indudable que un concepto de este tipo tiene una desviación "historicista" y restringe la temática sólo a expertos. El segundo incluye una visión "amplia", que considera e integra el concepto de patrimonio arquitectónico a todo el parque de edificación construida, identificándolo como posible receptor de una acción de racionalización, mantención y conservación. Esta concepción no excluye la calidad de obras singulares de algunas de ellas, pero no lo limita a esta calidad.

A diferencia de la concepción "restringida", que aspira a que las acciones de protección de las obras del patrimonio las transformen en verdaderas "piezas de museo", la concepción "amplia", en forma independiente de la antigüedad o del carácter de "monumento nacional" que ellas posean, caracteriza al patrimonio arquitectónico como fuente permanente de generación de nuevos bienes y servicios para beneficio de la ciudadanía. Esta afirmación conlleva la posibilidad de identificar nuevos usos posibles de ese patrimonio, más relacionados a las necesidades reales de la ciudad y a su capacidad de contribuir al desarrollo productivo de ésta.

El concepto de patrimonio no debe limitarse sólo a lo arquitectónico, como sinónimo de obras edificadas individualmente, y debe incluir la dimensión urbana en un sentido más amplio, comprendiendo tanto a los conjuntos o grupos de construcciones como a los espacios públicos. Este enfoque puede ser mucho más beneficioso para la promoción de acciones que procuren su protección y revitalización.

Es útil, a este propósito, hacer una diferenciación entre los posibles tipos de intervención; éstos son:

- i) conservación, reparación y rehabilitación;
- ii) racionalización de lo existente y eventual definición de nuevos usos para beneficio de la colectividad urbana;
- iii) reciclaje de edificios singulares.

Estas intervenciones pueden realizarse tanto a través de la participación de la inversión privada, como por medio de la gestión inmobiliaria directa (incluyendo también nueva construcción).

Obviamente, hay varios niveles de intervención arquitectónica y urbanística y, en general, en la decisión sobre qué tipo de intervención realizar, hay necesariamente que considerar la interrelación integral de todos los factores y aspectos componentes del tejido y del contexto urbano.

### III. PROBLEMAS DE LA RECUPERACIÓN

En las condiciones en que actualmente se encuentran los centros históricos y las áreas centrales de las ciudades latinoamericanas, el tema de la recuperación se presenta muchas veces como un problema complejo y, de hecho, varios elementos han comprometido la implementación de estas políticas. Hasta ahora en la mayoría de las ciudades no siempre los factores que influyen sobre las posibilidades de recuperación han sido analizados y considerados según su importancia y peso efectivo, y más bien se ha tratado de evitar resolver estos problemas, sin buscar realmente soluciones factibles y eficaces.

Es obvio que la formulación de políticas de recuperación urbana se enfrenta a importantes obstáculos de diversa índole, entre los cuales están los económicos, técnicos, administrativos y sociales. De éstos, los dos primeros están más relacionados con la capacidad física de obtener resultados concretos; los otros dependen más bien del valor y de la interpretación que se da a este patrimonio y, por lo tanto, de la voluntad de actuar para su conservación.

Por el contrario, existen también algunos ejemplos de ciudades donde estos problemas han sido enfrentados y solucionados en forma exitosa. A este propósito es oportuno recordar las experiencias desarrolladas en varias ciudades de la región: San Juan y Ponce (Puerto Rico), los proyectos en fase de desarrollo para la recuperación de La Habana Vieja (Cuba), algunos proyectos en el centro histórico de Santo Domingo (República Dominicana) y St. John's (Antigua), entre las experiencias caribeñas; las áreas centrales de Ciudad de México, así como otros proyectos desarrollados en México, Guatemala, Panamá y algunos países de Centroamérica; Cartagena de Indias, Popayán, Villa de Leyva y el barrio de La Candelaria en Bogotá, para citar algunos ejemplos en Colombia; Salvador de Bahia, Ouro Preto, y las áreas centrales de Rio de Janeiro y São Paulo, entre las experiencias brasileñas; y, finalmente, Cuzco, Arequipa y el centro de Lima, en Perú.

Uno de los principales problemas que se observa en América Latina es la tendencia hacia una expansión centrífuga de las ciudades. Esto es resultado de que las actuales políticas de financiamiento público para vivienda se dirigen exclusivamente a la construcción de nuevas unidades habitacionales, lo que contribuye a apoyar una estrategia de los agentes del mercado inmobiliario para crear siempre nuevas ofertas para una demanda que se considera en continua expansión; esta orientación centrífuga del mercado inmobiliario actualmente constituye uno de los mayores obstáculos para la implementación de una estrategia de recuperación de los centros históricos.

La ausencia de políticas de gestión urbana a largo plazo es otro de los obstáculos existentes. De hecho, las políticas, planes y proyectos urbanos de los gobiernos centrales y locales son, generalmente, de corto plazo y están fuertemente influenciados por intereses electorales. Es, por

consiguiente, necesario enmarcar las políticas de recuperación dentro del ámbito de continuidad de un único proyecto cívico para poder definir objetivos cuya obtención definitiva puede requerir de varias décadas de trabajo.

Otro problema lo constituye la estructura física de los centros antiguos, que se encuentra muchas veces en condiciones de degradación —a veces extrema—, y en la que no siempre es posible actuar en forma planificada; se necesita de atención y conocimientos técnicos específicos. La presencia masiva de actividades informales que habría que reubicar o reconvertir se traduce en otro impedimento para recuperar los centros, y es uno de los factores que más inhibe el desarrollo de actividades formales y las inversiones privadas.

Muchos de los inmuebles de los centros urbanos tienen problemas de legalización de las propiedades, cuya solución es una tarea compleja y lenta que desanima tanto a los propietarios individuales como a las empresas de construcción eventualmente interesadas en operar en este sector.

Un problema adicional es la escasez de técnicos especializados entre los funcionarios que se ocupan de la gestión urbana, por lo que es preciso considerar la necesidad de fortalecer la preparación técnico-profesional y científica del personal que promueva, trabaje o dirija tales acciones.

Por otra parte, es importante que las autoridades, ya se trate de funcionarios públicos o personalidades políticas, comprendan en toda su magnitud la complejidad y, sobre todo, el significado y valor, tanto económico como social, de la política de recuperación de los centros urbanos desde la óptica del desarrollo, para que no se los considere solamente en términos de patrimonio cultural o potencial turístico.

En general a nivel central la Dirección de Arquitectura del Ministerio de Obras Públicas, o su equivalente en cada país, es la instancia encargada del estudio, diseño, reparación y construcción de obras de edificación, y de la que dependerá, por consiguiente, la realización de programas de recuperación urbana. Existen, además, en varios países otras instituciones públicas, como el Consejo de Monumentos Nacionales o el Patronato para el Centro Histórico, u otras instituciones parecidas, que tienen poder de control y decisión sobre el patrimonio histórico, habitacional y monumental, como en el caso de Santo Domingo, la Habana y Cuzco. Las responsabilidades institucionales no están claramente definidas, las actividades de estos organismos no siempre están debidamente coordinadas y siguen directrices y enfoques temáticos distintos. Esto se traduce en una superposición de competencias, o en un obstáculo burocrático que puede entorpecer la realización de proyectos y desincentivar la postulación de empresas privadas, cuyo aporte y participación en este tipo de intervenciones es fundamental en propuestas y proyectos de recuperación urbana.

Los problemas descritos han tenido por consecuencia que tanto la opinión pública como los niveles políticos y administrativos perciban la recuperación de los centros urbanos más como un problema que como una oportunidad de modernización y recalificación del espacio público, en desmedro de la implementación de políticas dirigidas a su aprovechamiento.

#### IV. ASPECTOS TÉCNICOS Y DIFERENTES MODELOS TEÓRICOS DE RECUPERACIÓN

Así como hay diferentes conceptos de patrimonio, existen diferentes esquemas teóricos relativos a la forma de intervenir para su recuperación y reutilización.

El primer modelo, que puede considerarse el más integralista, considera que en la recuperación del patrimonio hay que respetar la totalidad de la forma y funciones, tanto de los edificios, como de los espacios urbanos. Por lo tanto, hay que preservar la integridad de su estructura y elementos constructivos y decorativos, tanto exteriores como interiores, respetando los materiales y las tecnologías originales, sus funciones y vocación en el contexto de la ciudad. Este tipo de disposición es el más apropiado en los casos de centros históricos de particular relevancia e integridad, o en la recuperación de edificios de singular valor, si bien hay que mencionar el hecho que puede presentar algunos inconvenientes y problemas, especialmente en su aplicación en América Latina, debido a:

- i) la dificultad de disponer o recuperar, en muchos casos, técnicas constructivas artesanales, y a la escasez o inexistencia de empresas de construcción con este tipo de capacidad y experiencia;
- ii) que este tipo de intervención resulta en general más costosa, especialmente porque necesita de una atención particular en el cuidado y realización de los detalles y, por lo mismo, de tiempos de realización más largos que en otro tipo de intervenciones;
- iii) las exigencias y expectativas de rentabilidad que usualmente tienen las empresas o los privados que invierten y que pueden no coincidir con la vocación de uso original de determinados espacios o edificios (este aspecto se transforma en una componente positiva en la medida en que contribuye a proteger de eventuales especulaciones y alteraciones graves del contexto espacial y productivo urbano).

Entre los ejemplos latinoamericanos de aplicación de este tipo de recuperación se pueden mencionar, entre otros, la mayoría de los planes y proyectos desarrollados en Cartagena de Indias, San Juan de Puerto Rico, La Habana Vieja, Ouro Preto y Cuzco.

Un segundo modelo pone su atención principalmente en la conservación de la integridad arquitectónica y espacial de los edificios y áreas urbanas, aceptando la posibilidad de eventuales modificaciones en cuanto a su destino y cambio de funciones en el contexto urbano. Se preservan así los principales edificios y espacios urbanos, aceptando la utilización de materiales y técnicas

contemporáneos en los casos en que no hay estructuras de particular valor que preservar, y se admiten algunos cambios de uso, siempre cuando no alteren el equilibrio y la vocación original del contexto urbano y arquitectónico. Este modelo concilia fácilmente intereses económicos particulares con la salvaguarda del patrimonio, y puede aplicarse en los contextos en que se quiera desarrollar un tipo de intervención destinada a atraer capitales privados y nuevas actividades.

Ejemplos de este tipo de recuperación se encuentran en muchas ciudades, especialmente en los centros de grandes metrópolis como Bogotá, Buenos Aires, Lima y Rio de Janeiro, donde el cambio de las funciones y actividades que se desarrollaban tradicionalmente en ellos ha dado lugar a una readecuación de los edificios y de los espacios urbanos, así como también en ciudades de menor tamaño como Córdoba y Mendoza (Argentina), Arequipa (Perú), Tunja (Colombia), Santo Domingo (República Dominicana), donde antiguos edificios y residencias privadas han sido transformados en oficinas, hoteles, museos o teatros.

Entre los proyectos específicos se puede mencionar el de reestructuración de la Iglesia y Convento del Carmen en el barrio La Candelaria de Bogotá, que consistió en la transformación del edificio en un espacio multifuncional con sala de teatro, restaurante y salas para exposiciones, respetando la estructura arquitectónica original. Características parecidas tienen proyectos como el del Centro Cultural Recoleta de Buenos Aires, o el Hostal Valencia en La Habana Vieja, una antigua residencia que ha sido restaurada y transformada en hotel. Lo mismo se ha hecho en algunos importantes edificios en Santo Domingo y en varios proyectos de recuperación en Salvador de Bahía, donde edificios residenciales han sido transformados en locales comerciales o espacios de otro tipo.

Un tercer modelo hace referencia a la preservación solamente de algunos elementos y características estilísticas, y a veces volumétricas, de los edificios o espacios urbanos, sin preservar necesariamente su integridad y su destino de uso originaria. Este esquema es el que más refleja a la mayoría de las prácticas actuales de recuperación urbana, aunque a veces se llega al límite entre recuperación y reconstrucción: es el caso de intervenciones en que se han preservado las fachadas o algunos de los elementos estilísticos, para no alterar la imagen urbana, pero donde se ha permitido el cambio de uso de los edificios y su transformación estructural.

En este sentido cabe mencionar algunos proyectos como el de la Biblioteca Luis Angel Arango en Bogotá, donde se ha colocado un nuevo edificio en un contexto arquitectónico colonial, respetando las características volumétricas y adoptando materiales que no contrastan con los edificios preexistentes. En Bogotá también se han desarrollado proyectos para la construcción de nuevos edificios residenciales en el barrio colonial. En Buenos Aires existen varios ejemplos de este tipo de recuperación, como el proyecto de Puerto Madero que prevé la readaptación de los edificios del viejo puerto en viviendas y locales comerciales; la reestructuración de las Galerías Pacífico en la calle Florida, donde se ha respetado la fachada del edificio modificando la estructura y el espacio interior; el proyecto para el nuevo Hotel Hyatt, donde se utiliza una antigua residencia como acceso principal para un nuevo edificio. Igualmente se pueden mencionar algunos proyectos realizados en Santiago de Chile, como el del Mall del Centro, en la calle Puente, y el Centro Cultural Español en Providencia, así como también algunos proyectos de adaptación de residencias privadas en restaurantes y cafeterías, que están actuando como elementos catalizadores de acciones de recuperación y reconversión de determinados sectores urbanos. Por último, cabe mencionar algunos proyectos en ejecución en La Habana Vieja, como la transformación de un antiguo edificio de tres pisos en un estacionamiento de cinco pisos, preservando la fachada y sacrificando completamente la

estructura interior, o de readaptación de un bloque entero de edificios como hotel, siempre preservando la fachada y transformando las estructuras.

Este tipo de intervención es aceptable cuando no están involucrados valores individuales de particular relevancia y resulta, por lo tanto, más importante respetar el contexto urbano. De todas formas hay que velar por que intervenciones como las señaladas no se hagan a escalas muy extensas porque pueden comprometer seriamente el carácter y la vocación original de sectores urbanos completos. A este propósito pueden, por ejemplo, recordarse casos de áreas residenciales cuyos habitantes y actividades tradicionales han sido gradualmente expulsados para dar espacio a nuevos sectores de población y de actividades, como ha sucedido en Santiago (Chile), São Paulo y Belo Horizonte (Brasil), y en algunos sectores de Bogotá (Colombia).

Para una evaluación de cuál de los modelos elegir para la intervención, cómo combinarlos entre sí y en qué forma llevarlos a la práctica, hay que considerar distintos factores generales, tales como:

- El espacio urbano del centro histórico
- Las características arquitectónicas y urbanísticas
- Las características de la infraestructura técnica
- Las características demográficas y socioeconómicas
- Las funciones (y disfunciones) de estos sectores urbanos
- Uso del suelo y propiedades
- Las alteraciones físicas y espaciales presentes en estas áreas
- Composición del hábitat e impacto ambiental
- Potencialidades para la recuperación, hipótesis alternativa
- Balance de factibilidad, tipo de acciones
- Valoración y evaluación, toma de decisiones, elaboración de planes y programas urbanos y de proyectos específicos
- Divulgación e implementación.

## V. POLÍTICAS PÚBLICAS

Recuperar los centros urbanos no quiere decir crear espacios aislados o ciudades-museo, sino, por el contrario, reintegrar estos espacios a la vida urbana, creando condiciones favorables para su prosperidad y valorando sus potencialidades. Por esto es necesario que en cada país se formule una política clara como marco de referencia, definiendo competencias y responsabilidades para los distintos niveles gubernamentales (central, regional, y principalmente local), así como para las otras instituciones presentes en el territorio.

En términos generales, en los casos en que no hay centros históricos de una importancia tal que requieran de políticas específicas, podría ser conveniente vincular las políticas de conservación y uso del patrimonio con las políticas públicas de desarrollo urbano y vivienda, en virtud de que es importante empezar a tratar la recuperación urbana no con un enfoque cultural, sino económico, posicionándola en el contexto de prioridades urbanas como la demanda de vivienda y de servicios, y valorando su capacidad para aportar soluciones a algunos de los aspectos más urgentes y conflictivos de la gestión de las ciudades.

Basar las políticas públicas de desarrollo urbano y vivienda sólo en la construcción de edificios nuevos, aparte de no ser sustentable en cuanto a la gestión misma de las ciudades, es económicamente poco rentable y deja al patrimonio existente en una condición de olvido y degradación que hace imposible el establecimiento de políticas y prácticas financieras destinadas a su protección.

Esto no implica que no se valoren los aspectos culturales o ambientales; al contrario, éstos se dan por asumidos, mientras que lo que todavía no se reconoce plenamente es la importancia económica y social que la recuperación de estas áreas pueda tener en el contexto de la gestión urbana.

Esta tesis de la relación entre políticas de conservación y rehabilitación del patrimonio existente con las políticas públicas de desarrollo urbano y vivienda es, en síntesis, una fórmula que permite cruzar las demandas de infraestructura física con un amplio espectro de modalidades, tipos de respuestas y soluciones en que el patrimonio existente adquiere importancia como generador de nuevos bienes y servicios en beneficio de la población, el desarrollo cultural y la identificación de los habitantes con el espacio colectivo. Además, esta fórmula permite diferenciar la producción de vivienda en base a las necesidades y las demandas. Esto porque no se puede pensar en satisfacer todas las distintas exigencias de la población urbana simplemente mediante la construcción de nuevos edificios cuya localización depende de factores como la disponibilidad de terrenos, el mercado inmobiliario y las posibilidades de financiamiento. Obviamente, si bien no se puede dejar de producir



viviendas nuevas para incrementar el patrimonio habitacional, no todo lo que el estado financie en esta área tiene que ser forzosamente nuevo, sin considerar otras alternativas que puedan responder en forma más adecuada tanto a la demanda habitacional como a las exigencias urbanas.

En definitiva, hay que asumir que las respuestas a los desafíos actuales en materia de desarrollo urbano y vivienda no necesariamente son sinónimo de nuevas construcciones y que por esto es preciso valorar el impacto urbano y cultural favorable que se consigue con la recuperación del patrimonio existente y su consideración como un bien común. Para que esto sea posible los distintos niveles de gobierno deben actuar en forma conjunta a fin de garantizar la eficiencia social, económica y física de las inversiones que se destinen a estos efectos. Para ello es necesario examinar y definir el rol que le cabe a cada nivel de gobierno y la forma en que cada uno de ellos debe operar.

### A. NIVEL ESTATAL

El papel principal que el estado tiene que desempeñar es el de establecer políticas públicas y normativas nacionales claras que orienten y racionalicen las políticas urbanas y habitacionales en el respeto, aprovechamiento y valoración de lo preexistente. Para ello deberán crearse sistemas de financiamiento público e implementarse acciones para atraer y estimular las inversiones privadas. Esto porque sólo el estado puede establecer los valores del patrimonio urbano, valores que, obviamente, no son iguales para los empresarios, el mercado inmobiliario o los mismos habitantes de una determinada área urbana. Al respecto es importante reiterar que la recuperación del patrimonio urbano existente permite al estado controlar con mayor eficacia la expansión de sus ciudades e impulsar su recentralización, y que, aprovechando al máximo las estructuras existentes, se pueden ahorrar los costos que implicarían tanto la producción de viviendas como la urbanización de áreas nuevas, recuperando estos suelos para otras funciones.

Para potenciar su acción, el estado tendría también que operar tanto a través de la realización de obras públicas en forma directa, o a través de los municipios, como a través de financiamientos y concesiones de obras a empresas privadas, y estableciendo políticas fiscales de apoyo que incentiven la inversión en este sector. (Los aspectos relativos a los financiamientos y las facilidades fiscales se examinarán en el capítulo siguiente).

### B. NIVEL REGIONAL

La función que el nivel regional puede desempeñar en este contexto es el de garantizar una amplia cobertura territorial a estas políticas, especialmente en función de los pequeños centros urbanos que por sí mismos no tienen, en la mayoría de los casos, la suficiente capacidad de gestión para hacer frente a este tipo de problemáticas. En este contexto, es importante fortalecer la capacidad y responsabilidad de las regiones en cuanto a captar, analizar y evaluar las especificidades regionales, que deben coincidir con las respuestas y las acciones emprendidas individualmente en cada contexto urbano.

En fin, tiene que ser de competencia de las regiones el resguardo del patrimonio común constituido por los valores ambientales, paisajísticos, de red de comunicaciones, etc., que también

constituyen un elemento importante para la preservación, valorización y reforzamiento de los equilibrios económico y social de un determinado contexto espacial.

### C. NIVEL LOCAL

Es importante que las iniciativas para la implementación de proyectos de recuperación urbana sean tomadas desde el nivel local, y que sean las propias municipalidades las que las coordinen y promuevan, a fin de que estén insertas en el marco de la gestión municipal global y no sean tratadas como áreas aisladas del resto de la ciudad, fortaleciendo así el equilibrio urbano. Esto tanto por el hecho que el desarrollo que estas áreas pueden llegar a tener en varios ámbitos tiene que ser de beneficio para toda la ciudad, como porque las soluciones para muchos de los problemas de las áreas centrales hay que encontrarlas fuera de ella y, por lo tanto, necesitan el aporte de toda la estructura urbana.

Además, de las experiencias realizadas, se ha podido constatar que si el tratamiento que se hace de las áreas centrales y los centros históricos no está en línea con las políticas de desarrollo municipal, pueden crearse conflictos entre la situación que se genera en estas áreas y el resto de la ciudad, como, por ejemplo, sus efectos sobre el valor de las propiedades o de rentabilidad de las actividades que se instalan. En este orden de ideas cabe señalar cómo algunos sectores de Salvador de Bahia, Ouro Preto y Cartagena de Indias han ido perdiendo parte de su población y actividades tradicionales debido al efecto de las inversiones económicas y a los mecanismos financieros adoptados para su recuperación, que han ocasionado un aumento de los precios de las propiedades en los sectores centrales, sin darle a los antiguos residentes, y a los que en ellas desarrollaban tradicionalmente sus actividades, la posibilidad de recuperar dichas propiedades.

## VI. ESTRATEGIA DE ACCIÓN MUNICIPAL

La elaboración de una estrategia de acción municipal que sistematice el tipo de acción que hay que emprender para tener éxito en la aplicación de las políticas previstas debería comprender los siguientes aspectos:

- i) Incluir en las prácticas actuales de gestión urbana una **metodología** que permita definir las prioridades de acción y el tipo de intervención que se quiere realizar o promover.
- ii) Establecer **mecanismos de financiamiento** específicos apoyados por el establecimiento de una política fiscal que favorezca la conservación y rehabilitación del patrimonio habitacional, urbano y arquitectónico existente.
- iii) Articular, sumar y generar **recursos económicos nuevos**, técnicos, físicos, profesionales y humanos dispersos, o no considerados anteriormente.
- iv) **Evaluar** constantemente los impactos producidos a nivel territorial, lo que permite visualizar efectos no considerados y reorientar su impacto.

Esta estrategia, obviamente, no puede estar limitada a las inversiones a corto plazo, sino que tiene que apoyarse en una planificación elaborada por el sector público que prevea una visión de largo plazo dentro de la cual sea posible incluir proyectos sucesivos sin perder una referencia común.

A continuación se hace un análisis de cada uno de los puntos anteriores.

### A. METODOLOGÍA

Si bien la metodología de acción tiene connotaciones propias según el caso, es aconsejable seguir las siguientes **etapas generales**, que son esenciales para la elaboración de cualquier plan o programa de recuperación de los centros urbanos:

- i) **Identificación adecuada de los problemas** tanto en lo relativo a los factores estructurales, morfológicos y antropológicos, como los de producción (económicos) y de organización (gestión).

- ii) **Relación clara entre la intervención específica** que se quiere realizar y **la política urbana**, según el diagnóstico alcanzado y, asimismo, el pronóstico, esquema o plan.
- iii) Generar instrumentos que permitan **apoyar a las diferentes instituciones o grupos sociales** en el conocimiento de las acciones que se quieren promover y de los beneficios previstos, favoreciendo la postulación a éstos según las modalidades establecidas y las respectivas necesidades.
- iv) Formación específica de los **planes de intervención** y, dentro de éstos, los programas de acción que correspondan, vigilando y evaluando constantemente su realización y desarrollo.

## B. MECANISMOS DE FINANCIAMIENTO

Este segundo punto tiene, obviamente, una gran importancia y es un aspecto sobre el cual hay que actuar con extrema eficacia.

En cuanto a los mecanismos de financiamiento, y sin pretender hacer un análisis exhaustivo, puede decirse que los principales sistemas que se han aplicado y se aplican en general e indistintamente en los proyectos de desarrollo urbano, y principalmente en los de edificación de vivienda, son: financiamientos bancarios; fondos públicos; recursos presupuestarios; inversiones privadas sobre la renta; cajas de ahorro; instituciones de administración y aplicación de fondos; créditos individuales y colectivos; cooperativas y asociaciones; participación de bancos internacionales y de programas internacionales, gubernamentales y no gubernamentales; convenios bilaterales de cooperación, colaboración y ayuda; tributaciones y exenciones fiscales; limitaciones; concesiones; auspicios; patrocinios; subsidios; contrataciones y subcontrataciones; y el autofinanciamiento.

Los hechos indican que a pesar de la diversidad de estos instrumentos, relativamente pocos de ellos han aportado o aportan un beneficio a la recuperación de los centros urbanos tradicionales e históricos, y muy baja ha sido la capacidad de captar recursos privados internos para estas actividades. Esto se debe, probablemente, al grado de complejidad que tienen sus niveles de intervención, dado que en general no se cuenta para ello con la suficiente base jurídica, técnico-productiva y organizativa necesaria para llevarlos a cabo en forma competente, ni con una política consecuente que, al menos, replantee o encare la factibilidad real de abordar el problema aun con los escasos recursos de que se disponga.

Al respecto hay que señalar que en general en los países de la región no existen mecanismos de financiamiento específicos para la recuperación y el mejoramiento de la vivienda y, por lo tanto, se tendría que ampliar el alcance de las actuales líneas de crédito bancario para la vivienda a todos los proyectos técnicamente viables, incluyendo no solamente la construcción de nuevas viviendas, sino también el mejoramiento del patrimonio existente, otorgando amplios apoyos crediticios para la recuperación y readecuación del parque habitacional existente y para los proyectos de renovación urbana. Si un sector importante del patrimonio urbano y de vivienda existente sigue deteriorándose se incrementará el déficit de vivienda del país, y para el estado seguramente resulta más conveniente y económico recuperar estas viviendas que reconstruir sectores urbanos completos.

Por lo tanto, es necesario asignar recursos específicos para estas actividades, definiendo sistemas e instrumentos financieros diferenciados, incluyendo sistemas de financiamiento específicos para el mejoramiento de los inmuebles, cuyas modalidades de postulación y acceso se adapten a las capacidades económicas de los grupos sociales que viven en estas áreas. Respecto a la gestión de estos recursos es necesario también definir las responsabilidades sectoriales. A este propósito podría ser individualizada y designada, o bien creada, una agencia municipal encargada de la planificación, promoción y seguimiento de estas actividades, dotada de un fondo especial instituido por el estado o el municipio, con el propósito de canalizar y administrar recursos de distintos tipos, tal como se está haciendo en San Juan de Puerto Rico o en La Habana Vieja.

Al mismo tiempo, como ya se ha hecho en algunos casos, hay que establecer también una política fiscal apropiada interactiva entre los niveles de gobierno. El estado podría dar garantías sobre las propiedades para quien compra o restaura, con el fin de incentivar las inversiones en estas áreas y captar recursos privados; también podría establecer exenciones fiscales para aquellas empresas que se comprometan a hacer inversiones en el sector de recuperación urbana y de vivienda, ya sea directamente o mediante la creación de fondos bancarios destinados a este fin. El municipio podría definir facilidades respecto a las contribuciones impositivas municipales, como recolección de basura, servicios de agua y electricidad, además de ofrecer un servicio de apoyo técnico gratuito para la realización de las obras, encargado además de vigilar la aplicación de las normativas y principios establecidos.

Estos sistemas ya han sido utilizados en algunos casos, como San Juan de Puerto Rico, y han demostrado ser un incentivo útil para que sectores de la población se interesen en recuperar y comprar propiedades en las áreas centrales, lo que, combinado con las intervenciones públicas sobre elementos arquitectónicos o espacios urbanos cuya singularidad e importancia sean significativas y caractericen la zona, pone rápidamente en marcha el proceso de recuperación de estas áreas y de su reinserción y desarrollo productivo en el contexto urbano.

### C. ARTICULACIÓN Y CAPTACIÓN DE RECURSOS

Respecto a este punto los objetivos generales a los que habría que apuntar son:

i) La creación de un nuevo producto interesante para el mercado inmobiliario. Sin duda, existen modalidades de participación rentables para este sector que generan oportunidades de inversión. A este propósito habría más bien que analizar la escala más adecuada para realizar este tipo de intervenciones, a fin de encontrar el punto de equilibrio entre la rentabilidad de la empresa privada y la capacidad del estado de seguir velando por la correcta ejecución de los proyectos.

ii) Participación de la sociedad civil que tiene que asumir la importancia de estas nuevas líneas de gestión municipal. En relación a este punto, es importante tener presente que para obtener buenos resultados hay que saber exactamente lo que se opina del patrimonio y del tipo de intervención que se va a realizar. Para lograrlo, antes que todo, hay que definir el sector al que se quiere hacer llegar el mensaje sobre la oportunidad de recuperar un determinado sitio o contexto urbano, para después formular y dirigir la demanda, individualizando la forma y el "lenguaje" en que se la presentaría. Este tipo de práctica es útil también para movilizar la opinión pública y atraer las inversiones privadas y la convergencia de intereses y actividades económicas en estas áreas.

iii) La creación de nuevos mecanismos de gestión económica, para que el sector público pueda operar sobre determinados elementos arquitectónicos y el espacio urbano, y el sector privado pueda operar sobre los inmuebles a través de facilidades financieras y fiscales. Por lo tanto, es importante atraer a los propietarios de los inmuebles, a las pequeñas y medianas empresas, a las compañías constructoras de tamaño mediano, y a inversionistas particulares a través de la valorización y fortalecimiento de las estructuras asociativas. Un sistema de colaboración y coordinación entre estos agentes podría ser la institución de consorcios inmobiliarios de cuadra, cooperativas, u otras instituciones de tipo asociativo, estimulando y previniendo la posible falta de iniciativa y de capacidad de organización de los propietarios.

iv) En fin, se puede dar el caso que el municipio mismo asuma la capacidad de generar una gestión inmobiliaria directa, es decir, que el mismo municipio asuma las características de bienes transables que tiene su parque inmobiliario, desarrollando su capacidad de pronosticar e incidir en el futuro de sus ciudades, velando en forma permanente por la máxima eficiencia de sus inversiones e implementando acciones que, a través de sus impactos positivos a nivel urbano, potencien y pongan en valor zonas o sectores deprimidos de la ciudad, en los cuales su edificación patrimonial retomará prestancia, vitalidad y se valorizará comercialmente.

#### D. SISTEMAS DE EVALUACIÓN

En la evaluación de cada proyecto es necesario tener presente una serie de indicadores, lo más amplios posible, poniendo énfasis, según los casos, en los objetivos principales que se persiguen.

Por ejemplo:

- i) Recuperación de valores inmobiliarios:
  - Incremento de la renta inmobiliaria originada por capitales que antes estaban inmovilizados
  - Aumento de la oferta inmobiliaria.
- ii) Oferta habitacional:
  - Atención a sectores de demanda potencial no atendidos por el mercado
  - Número de nuevos proyectos emprendidos por el sector privado.
- iii) Nuevas demandas:
  - Locales comerciales, oficinas profesionales y artesanales
  - Restaurantes, bares, etc, instalados en el sector
  - Nuevas actividades académicas e institucionales
  - Nuevos locales de recreo y espectáculos culturales.
- iv) Mejoramiento del espacio urbano:
  - Vendedores ambulantes instalados en áreas especialmente equipadas
  - Eliminación de instalaciones precarias
  - Paseos y calles recuperados
  - Mejoramiento del tránsito peatonal
  - Resistematización de terminales y paraderos de buses.

- v) Mejoramiento en el tránsito de vehículos:
  - Playas de estacionamiento eliminadas desde las plazas y paseos públicos
  - Creación de playas de estacionamiento públicas y privadas
  - Repavimentación de las vías de tránsito
  - Aumento en la frecuencia del transporte público.
- vi) Limpieza urbana e iluminación pública:
  - Aumento en la frecuencia de recolección de residuos y mejoramiento de la calidad del servicio
  - Aumento del número y de la calidad de la iluminación
  - Reequipamiento del área urbana.

Para casos específicos como el de financiamientos destinados al turismo pueden incluirse también otros indicadores como el número de camas de hotel o de restaurantes creados.

En otros casos pueden considerarse como indicadores la cantidad de inmuebles recuperados, las repercusiones sobre el mercado inmobiliario, la cantidad de negocios y actividades creadas y la infraestructura instalada.

De todas formas, hay que considerar que los proyectos de recuperación incluyen una gran variedad de objetivos sociales, económicos, culturales y ambientales, cuya viabilidad no puede ser sustentada y evaluada solamente en base a criterios económicos como costo/beneficio o velocidad de circulación de capital.

## VII. CONCLUSIONES

En este documento se ha tratado de analizar la importancia de establecer políticas de recuperación urbana en América Latina, presentando algunos aspectos que hay que tener en cuenta para su implementación, considerando que hasta ahora han sido muy pocos los proyectos y las experiencias desarrolladas en la región en este sector y, en general, se han limitado a casos de centros históricos cuya importancia tiene un valor especial en el contexto del país y de la misma región. Lamentablemente, estos tipos de intervenciones y políticas no son todavía parte de la práctica corriente de la gestión urbana de las ciudades latinoamericanas.

Existen países donde la presencia de centros históricos de gran importancia, junto al problema del deterioro de las áreas centrales, hacen sentir más fuerte la exigencia de actuar en este sector (por ejemplo, Brasil, Colombia, México y Perú). Hay también casos específicos de ciudades donde debido a la importancia histórico-arquitectónica de sus áreas centrales, a la sensibilidad de sus administradores, o por otros factores, el problema de los centros urbanos ha sido tratado con mayor atención; estas mismas experiencias nos demuestran como la recuperación y valoración de estas áreas se relaciona con el desarrollo económico y bienestar social de la ciudad. Es el caso de ciudades como Cartagena de Indias, Quito o Salvador de Bahía, pero también de ciudades con situaciones políticas y económicas muy distintas, como La Habana Vieja y San Juan de Puerto Rico.

Hay también que mencionar casos de ciudades como Córdoba y Mendoza, donde el tratamiento de las áreas centrales es parte integrante de las políticas de gestión urbana y que están actualmente entre los mejores ejemplos de gestión urbana en la región. Asimismo, es interesante observar el caso de grandes ciudades como São Paulo y Rio de Janeiro, Lima y Santiago de Chile, donde, a diferentes niveles, se han emprendido acciones dirigidas a la recalificación de las áreas centrales y que rápidamente están demostrando ser eficaces medidas para la solución de muchos problemas urbanos, contribuyendo al desarrollo económico y productivo de estos mismos sectores.

A fin de no desperdiciar estas experiencias valiosas que se van desarrollando, sería importante que se estableciera entre estas ciudades una red de comunicación e intercambio de información sobre las políticas públicas de recuperación urbana, y verificar la posibilidad de replicar experiencias exitosas e intercambiar tecnologías y conocimientos.

Sería también interesante ampliar este análisis mediante la observación de experiencias desarrolladas en otros contextos regionales, especialmente en Europa, donde la práctica de la recuperación es casi prioritaria respecto a otras políticas urbanas, con el fin de verificar las ventajas y desventajas de los diferentes modelos de recuperación.



A este propósito se pueden proponer algunos temas de investigación cuyo análisis puede ser útil para la implementación de estas políticas en América Latina:

- i) Estudiar cómo operan los bancos europeos respecto a los financiamientos dirigidos a la recuperación, salvaguardia y desarrollo de los centros históricos de esta región:
  - qué sistemas de financiamiento específicos existen y cuáles de éstos podrían implementarse en América Latina, para propietarios y empresas;
  - qué sistema utilizan los estados para incentivar y atraer inversiones privadas en los centros históricos.
- ii) Analizar si existen entes financieros específicamente dedicados a este sector de actividades y cuál es la forma en que se actúa según los casos:
  - directamente el estado o las regiones y los municipios;
  - por qué medio: entes específicos, públicos, privados o mixtos;
  - a través de financiamientos a privados, propietarios o inversionistas.
- iii) Qué tipo de normativa estándar se utiliza, por ejemplo, a nivel de la Unión Europea (leyes nacionales, normativa regional, local).
- iv) Qué porcentaje de inversión de cooperación internacional se ha destinado a este sector de actividades.
- v) A nivel local, cuáles son las corporaciones o entidades que se ocupan de la recuperación urbana, cómo actúan respecto a la captación de financiamientos, qué relaciones tienen con las empresas y el sector público.
- vi) Qué porcentaje se invierte en recuperación urbana con respecto del total del valor de los gastos urbanos y a las entradas municipales.
- vii) Cómo se puede medir el beneficio de recuperar los centros históricos respecto a la continua expansión de las ciudades, costos de transporte, ampliación y creación de nuevas infraestructuras y calidad de vida.

La propuesta de análisis sobre estos temas, junto a la de la creación de una red de intercambio de información a nivel municipal sobre las experiencias desarrolladas hasta ahora en las ciudades de América Latina, representa un espacio abierto para seguir reflexionando sobre las acciones más oportunas a emprender en la región, con la conciencia de la importancia y urgencia de implementar y fortalecer políticas de recuperación urbana y habitacional en el marco de las actuales políticas de gestión urbana.

### Bibliografía

Arriagada L., Camilo (1996) "Áreas de interés para una política habitacional innovativa", en La producción de la vivienda en América Latina y el Caribe, CEPAL, Santiago de Chile.

Borja, Jordi (1995), "Las ciudades metropolitanas. Organización, grandes proyectos de movilidad y gestión de transporte", Actas de la Conferencia Iberoamericana de Alcaldes de Ciudades Capitales: el Rol de las Ciudades en la Gestión del Transporte y del Desarrollo Metropolitano, Municipalidad de Santiago, Banco Mundial, UCCI, UNCHS (Habitat), Santiago de Chile, 16 y 17 de octubre.

CEPAL (1991), El impacto de la actividad del sector de la vivienda en la economía y la movilización de recursos para el sector (LC/R.1068), 25 de octubre.

CIDEU (Centro Iberoamericano de Desarrollo Estratégico Urbano) (1995) Conferencia: Alcaldes y Empresarios: El Futuro de Las Ciudades Iberoamericanas y La Planificación Estratégica Urbana, Bilbao (España), 30 y 31 de marzo.

Fuensalida, Carlos (1990), Santiago: dos ciudades, CED, Santiago de Chile.

Gazzoli, Rubén (1991), Inquilinatos y hoteles, Centro Editor de América Latina, Buenos Aires.

Herzer, Hilda; Clichevsky, Nora (1992) Investigación urbana en la Argentina. Una aproximación a su estudio, documento presentado en el South American Sub-regional Workshop on Urban Research in the Developing World, Santiago de Chile, 24-26 de junio.

Lombardi, Mario; Midaglia, Carmen; Borisani, Hugo (1992) Los temas urbanos de los noventa y algunas cuestiones aledañas, documento presentado en el South American Sub-regional Workshop on Urban Research in the Developing World, Santiago de Chile. 24-26 de junio.

Morales, René (1996) Hacia una política pública de conservación y uso del patrimonio arquitectónico (LC/R.1674), CEPAL, Santiago de Chile.

Moreno G, José R. (1992) Recuperación y repoblamiento de las áreas centrales deterioradas de las ciudades. La experiencia internacional (LC/R.1128), CEPAL, Santiago de Chile.

Moro Pérez, Roberto (1994) "Los planes de recuperación en los centros históricos en las ciudades de América Latina", en Las ciudades de América Latina: problemas y oportunidades, Alfonso Puncel Chornet ed., Valencia (España).

Necochea, Andrés; Icaza, Anna Maria (1990) Una estrategia democrática de renovación urbana residencial: el caso de la comuna de Santiago - Revista EURE 48.

Neira Alva, Eduardo (1996), Fénix urbana, Salvador de Bahía.