

## La renovación de los centros históricos en latinoamérica: fases – conceptos – estrategias

Günter Mertins\*



Barrio Pelourinho en Salvador de Bahía / Brasil.

**Resumen**

El artículo expone, enmarcada dentro de una tipología general de áreas históricas, una definición de centros históricos, que facilita una percepción amplia de la temática de la renovación. Se presenta una terminología del proceso de renovación y se plantean las preguntas claves de ¿por qué?, ¿para qué? y ¿para quién? conservar, renovar y revitalizar las áreas históricas; Luego se muestran muy detalladamente las fases de los procesos de renovación en Latinoamérica y los conceptos utilizados en cada una de ellas, para finalmente presentar críticamente las estrategias de acción utilizadas.

**Palabras clave:** Renovación, fases, conceptos, estrategias.

**Abstract**

This article presents, through a general classification/typology of historical sites, a definition of historical centres, which facilitates a comprehensive discussion of the topic of renovation. It presents a terminology of the renovation process and also raises the question of: Why and for whom should historical centres be conserved, renovated and revitalised. Later, it gives a detailed presentation of the phases in the renovation process in Latin America and the concepts utilised/developed in each phase. Finally, it presents a critique of the strategies of the actions used.

**Keywords:** Renovation, phases, concepts, strategys.

**Introducción.**

Las diapositivas de la portada muestran ya la dimensión o la extensión de la problemática de la renovación en centros históricos, entre ruinas un ejemplo del Barrio Pelourinho en Salvador de Bahía, remodelación criticada por no tener en consideración aspectos urbanísticos, arquitectónicos y sociales.

En este artículo se presentan las fases conceptos y estrategias más importantes de la renovación de los centros históricos a manera de una introducción crítica general.

## **1. El problema.**

El primer problema referente a los centros históricos consiste en la definición y delimitación de los mismos.

### **1.1 ¿Qué es un centro histórico?**

- es ¿un área solo con edificios y/o monumentos coloniales de la época colonial, casi como un museo?
- es ¿un área, donde se encuentran también edificios del siglo XIX y de décadas posteriores (por ejemplo en Colombia edificios del estilo republicano, o en otros países barrios de inmigrantes)? Esta es una pregunta hasta hace poco discutida en una forma muy controvertida; o
- son ¿algunos barrios céntricos casi sin edificios históricos hoy en día? es decir, ¿un área céntrica, ocupada continuamente desde la fundación de la ciudad, pero hoy (casi) sin edificios / monumentos históricos?
- o ¿también se incluyen barrios de mucha importancia no solamente económica sino cultural e histórica también fuera de los centros pero que son incluidos como patrimonios de la respectiva ciudad?

### **1.2. ¿Existen criterios generalmente aceptados para definir y delimitar un centro histórico?**

La respuesta a esta pregunta es muy fácil: ¡no! Sobre todo respecto a aspectos funcionales y menos con respecto a criterios estructural-urbanísticos. Ante la pregunta: ¿Que función tiene un centro histórico? ¿Museal, cultural, residencial, turístico-económica etc., o de todo un poco? hay que responder que lo que juega un papel importante es el propio concepto que tiene cada ciudad para su centro histórico.

Es importante entonces presentar una tipología de áreas históricas para entender mejor las diferencias entre éstas y su rol funcional en el pasado y también actualmente.

## 2. Tipología de áreas históricas.

### 2.1 Pueblos históricos.

Los pueblos históricos son, hasta hoy en día, en general centros de servicios de áreas rurales que combinan alguna función administrativa menor con actividades agrícolas como en el caso de Villa de Leiva. Algunos pueblos históricos fueron centros mineros importantes como Ouro Preto en Brasil. En ambos casos predomina una arquitectura colonial popular del siglo XIX y ambos gozan desde décadas de una bonanza turística y tienen así mismo problemas para conservar su identidad original. Especialmente Villa de Leiva que se ha ido transformado en los últimos años en el sitio de la segunda vivienda para algunas familias de los estratos altos de Bogotá y como sitio de vivienda para artistas, etc.



Villa de Leiva / Colombia.



Ouro Preto / Brasil.

## 2.2 Ciudades históricas.

Las características principales de las ciudades históricas se encuentran en gran parte en distritos centrales: Popayán en la ciudad antigua (también me refiero a Coro, Salta, Sucre, Morelia o Cuenca); todas estas ciudades mantuvieron su homogeneidad física hasta hace pocas décadas. Por lo general se puede afirmar que dichas ciudades son capitales departamentales o provinciales y centros de servicios para extensas regiones. La legislación para las ciudades históricas, las cuales son por lo general ciudades medianas, oscila entre la protección integral de la ciudad antigua hasta la simple política de conservación de monumentos aislados. A estos dos tipos no me referiré más pues no hacen parte del tema en discusión.

### 2.3 Centros históricos.

Son barrios céntricos de ciudades grandes con funciones complejas y diversificadas (político-administrativas, culturales, turísticas etc.), con obras arquitectónicas y características de particular importancia (nacional-internacional).

Aquí vale la pena señalar dos anotaciones adicionales:

- el centro histórico no siempre coincide con el « centro » de la ciudad actual, por ejemplo en Montevideo: el centro histórico (la “ciudad vieja”) es solo un sector de un área mayor compuesta por la “ciudad nueva” y la “ciudad vieja”; o en Quito: el centro histórico, a pesar del desplazamiento de muchas actividades administrativas, comerciales, bancarias etc., es todavía una parte esencial del centro. Aquí existen entonces dos centros: un centro histórico y un centro económico financiero.
- con el creciente impacto de la urbanización durante el último siglo y la prioridad de aspectos económicos sobre los históricos-culturales, algunos centros históricos han sido destruidos casi totalmente (Río de Janeiro, Caracas, Sao Paulo, Medellín y también en gran parte Barranquilla).

### 2.4 Barrios con interés arquitectónico – urbanístico y / o cultural.

En la mayoría son barrios formados en las últimas décadas del siglo XIX hasta los años 20/30 del siglo pasado, con rasgos étnicos, sociales, comerciales y con una arquitectura particular. Por ejemplo en el barrio Recife en la ciudad de Recife después de demoler aquí las casas viejas, con un uso comercial y residencial. Otros barrios nacieron con las olas inmigratorias (Boca, San Telmo en Buenos Aires y también los barrios chinos y japoneses como en Sao Pablo) otros barrios surgieron con el inicio de la industrialización, fuera de los centros históricos como los barrios obreros en Sao Paulo, Montevideo y Bogotá. Al respecto hubo una discusión muy controvertida, sobre si dichos barrios, que sensu strictu en su mayoría no forman parte de los centros históricos, poseen un valor histórico-cultural y

Pueden por lo tanto ser incluidos en los programas / proyectos de renovación, por ser testigos del desarrollo económico-urbanístico logrando inclinar la balanza a su favor.

### **2.5 Conjuntos históricos y monumentos.**

Aquí basta con referirse a un ejemplo: al centro histórico de la ciudad de Cartagena. Son en la mayoría conjuntos, que suelen conservar un valor testimonial único.

### **3. Terminología para el proceso de la renovación.**

Para clasificar y describir el proceso de la renovación en los centros históricos es indispensable tener una terminología relativamente precisa, que refleja los conceptos y las estrategias de la renovación como se relaciona a continuación:

#### **3.1 Existen muchos términos, con muchos contenidos:**

- |                |                  |                   |
|----------------|------------------|-------------------|
| - protección   | - renovación     | - revalorización  |
| - restauración | - rehabilitación | (con inclusión de |
| - conservación | - revitalización | gentrificación)   |

Los términos en la primera columna simbolizan una política o un concepto de una renovación muy estricta, orientada a las estructuras originales. Esto significa una conservación según los planes originales y usando también materiales auténticos. Es un proceso lento y sobre todo muy costoso y por esto casi solamente aplicado a monumentos / edificios de una importancia extraordinaria.

La segunda columna abarca los términos más usados, que significan conceptos más moderados, más “suaves” y también más amplios: No solamente la renovación de los edificios, sino también la rehabilitación, es decir la renovación para fines residenciales (y no museales!) y la revitalización, que contiene sobre todo obras para mejorar el entorno: peatonales, plazas, la arborización etc., todo con el fin de atraer / revitalizar funciones

Clásicas de un centro histórico: hoteles, restaurantes, museos, teatros, viviendas, comercio especializado y de alto rango etc.

Todos estos conceptos con sus estrategias correspondientes contribuyen a la revalorización de un centro histórico y al mejoramiento de su imagen (tercera columna). Como consecuencia atraen capital privado para la financiación de gran parte de las obras, incluyendo las de gentrificación, un proceso muy conocido desde los años 90, el cual significa la renovación en parte muy lujosa de los edificios para hogares / personas de los estratos altos, es decir que dicho proceso estimula una re-migración / un retorno de una parte de estos grupos al centro desde donde salieron décadas atrás.

De todos los anteriores la “Renovación” es el término más usado y no en vano predominan claramente los trabajos de renovación; Se considera aquí que teniendo en cuenta las especificaciones del término, éste es probablemente el más acertado para definir los procesos en mención.

#### **4. Las preguntas claves.**

Las preguntas claves relacionadas con la renovación de los centros históricos son:

¿Porqué?, ¿Para qué?, y ¿Para quién conservar, renovar y revitalizar las áreas históricas?

Detrás de estas preguntas está la constatación de un cambio (muchas veces lento) en el pensamiento sobre los centros históricos, tanto por parte de los políticos, como por parte de la población en general. Se puede decir, que la destrucción y el deterioro (muchas veces premeditado e irresponsable de muchos centros históricos o –por los menos- de grandes partes de estos, lo cual es casi un “suicidio cultural”) generó en muchos países y ciudades (pero no al mismo tiempo ni con la misma intensidad) una conciencia de valores arquitectónico-urbanístico culturales propios y estimuló los esfuerzos políticos y privados por mantener los respectivos edificios / conjuntos / monumentos.

En pocas palabras las respuestas son entonces:

- ¿Por qué? Porque son testigos importantes de la propia historia.
- ¿Para qué? Para la renovación, rehabilitación y revitalización de los respectivos barrios/ Conjuntos.
- ¿Para quién(es)? Para el pueblo mismo y para las generaciones siguientes y así demostrar el desarrollo arquitectónico-urbanístico, cultural y económico.

A lo largo del tiempo se puede diferenciar básicamente tres conceptos de la renovación, los cuales apenas es necesario enumerar a continuación:

#### **4.1 Conservar los monumentos históricos de importancia internacional, nacional y regional (motivos cultural-históricos).**



Córdoba / Argentina.

4.2 Mantener las funciones religiosas, culturales, administrativas y residenciales (motivos estético-urbanísticos, sociales y ambientales).



Olinda, Pernambuco/ Brasil.

#### 4.3 Revalorar y revitalizar los centros históricos totalmente o algunas partes (barrios) de ellos (motivos urbanístico-políticos, económicos públicos y privados).



Plaza Vieja en La Habana / Cuba.

La Plaza Vieja en La Habana es un ejemplo casi ideal de esta situación: después de la renovación no totalmente finalizada se encuentran viviendas renovadas, pero no gentrificadas sino para la población autóctona, se encuentran talleres de artesanía, restaurantes y bares típicos, almacenes, museos etc. Es decir aquí se juntan las funciones ya clásicas de un centro histórico.

#### 5. Fases y conceptos de la renovación de los centros históricos.

Las fases y los conceptos de la renovación de los centros históricos son como espejos que reflejan no solamente lo respectivo al pensamiento académico dominante de cada época sobre los bienes arquitectónico-urbanístico-culturales, sino también sobre el manejo de los

Mismos incluyendo el tema de la legislación y también de la ejecución de la renovación, muchas veces todos con un déficit conceptual notable. Se presentan aquí ocho fases a saber:

## **5.1 Primera fase: Protección y restauración de monumentos por sus valores artísticos, religiosos y simbólicos.**

En cierto modo, la obra o el monumento seleccionado representaba y representa algo significativo para el patrimonio mundial, nacional o regional. Pero mientras que en México, Guatemala, Bolivia, Colombia y Perú se le otorgó importancia al período precolombino y también al colonial, en cambio Argentina, Brasil, Cuba, Ecuador y otros países se le dio prioridad sólo a los monumentos coloniales aislados.

## **5.2 Segunda fase: Restauración y renovación de monumentos aislados (predominante hasta la década de 1960).**

Progresivamente fue variando el concepto de monumento hasta conjuntos históricos, que forman todavía una parte vital de los respectivos centros como en el caso de Cuzco.



Cuzco / Perú.

**5.3 Tercera fase: Extensión de la protección y renovación hasta los conjuntos históricos (inclusive obras modestas de «significado cultural») y a los entornos de los monumentos (influencia de la Carta de Venecia, 1964) como en el Palacio Presidencial en Lima y la Catedral de San Francisco en Quito.**



Palacio Presidencial en Lima / Perú.

También se incluyeron en esta fase obras modestas de significado cultural y entornos de los monumentos (no solamente edificios, sino también, por ejemplo, plazas). Muy importante es la influencia creciente de las “cartas internacionales”, aprobadas en reuniones internacionales sobre el patrimonio cultural-urbanístico.



Catedral de San Francisco en Quito / Ecuador.

#### **5.4 Cuarta fase: Comienzo de legislaciones sobre «núcleos monumentales» para su protección contra actos de “vandalismo urbano” (Normas de Quito, 1967).**

Bajo el término de “vandalismo urbano” no se entienden solamente la destrucción casi por completo de muchos centros urbanos y la deformación del “paisaje histórico urbano”, sino también el “relleno” con rascacielos, muchas veces sin ningún plan, de las áreas céntricas.



Centro de Sao Pablo / Brasil.

## **5.5 Quinta fase: Influencia de la Convención para la Protección del Patrimonio Cultural y Natural de la Humanidad de la UNESCO, 1972, a partir de aprox. 1975/80.**

Un estímulo muy grande para la protección y conservación de los centros históricos fue la posibilidad de declaración como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO, sobre todo para ejemplos extraordinarios de conjuntos / monumentos históricos.



Si se revisa el mapa de los patrimonios culturales en América Latina, se nota claramente algunas concentraciones, sobre todo en regiones de las altas culturas indígenas. Muchos de estos « puntos » se refieren también a algunos centros históricos coloniales de gran importancia y relativamente bien conservados / renovados.

La siguiente lista muestra, que después de una fase inicial, el número de declaraciones ha aumentado significativamente, es decir: las respectivas ciudades conocen el valor de este “atributo” de la UNESCO sobre todo como medida de propaganda para el aumento del flujo turístico, siempre bajo la condición de que las ciudades mencionadas permanecen en su esfuerzo de protección y renovación.

### **Declaraciones de Patrimonio Cultural de la Humanidad en América Latina.**

Período	Número
hasta 1980	4
1981 - 1985	12
1986 - 1990	15
1991 - 1995	15
1996 - 2000	23
2001 - 2006	10

Fuente: UNESCO-listado del Patrimonio de la Humanidad, julio del 2006

**5.6 Sexta fase: «Preservación integral» de los centros históricos: rehabilitación de los inmuebles, revitalizar el hábitat y mejorar el entorno ecológico (Simposios de Quito 1977 y México 1978).**



La Candelaria, Bogotá / Colombia.

Nuevamente hay que constatar la influencia de algunos simposios internacionales sobre la política de la renovación. Fuera de lo hasta ahora indicado es importante subrayar aquí el hecho de expandir las zonas de renovación a objetos no tan espectaculares como en el caso de Bogotá de los barrios de los estratos bajos tradicionales y a monumentos aislados de épocas postcoloniales como por ejemplo en Santiago de Chile.

## 5.7 Séptima fase: «Empuje» a la restauración y renovación de monumentos y centros/barrios históricos en vista al Quinto Centenario.

Esta fase jugaba un papel renovador importante sólo en algunos países y lugares, que eran de gran importancia al inicio de la conquista. Fuera de Santo Domingo me refiero sobre todo a San Juan, Cumaná o Coro.



Plaza de Colón, Santo Domingo / República Dominicana.

## 5.8 Octave fase: Renovación con aspectos fuertes de rehabilitación (edificios, parques, plazas, peatonales) y revitalización (gentrificación, comercio, hoteles, restaurantes etc.) bajo aspectos económicos (turismo) y de imagen (seguridad).

La hasta ahora última fase con conceptos de renovación integrales y muy amplios comenzaba en los años 80 y ganaba importancia / influencia grande en los años posteriores hasta hoy. A groso modo se pueden distinguir tres motivos principales para el empuje

Enorme de las obras de renovación, o mejor decir de la revitalización / recuperación de conjuntos y edificios aislados, más y más claramente con fines económicos. Ejemplo del abasto que era antes del mercado mayor para todo el gran Buenos Aires, hoy transformado en un centro comercial o un conventillo en San Telmo convertido en viviendas de lujo.

Y este cambio en los objetivos de la renovación va paralelamente con un cambio en la financiación de las obras. Mientras que en las fases anteriores las renovaciones fueron financiadas sobre todo por entidades públicas, entraba y entra ahora, en parte muy masivamente, capital privado, que ejerce una gran influencia sobre el estilo y la calidad de la renovación y el destino de los edificios por renovar. La famosa cooperación pública-privada tiene sus ventajas (por u lado mantenimiento de edificios muy típicos para su época) y desventajas: el desvío de estrategias clásicas de la conservación / renovación hasta nuevas estrategias.



Puerto Madero en Buenos Aires. Argentina.

Los tres principales motivos son:

- el creciente prestigio de los centros históricos como lugares de atracción turística,
- el “redescubrimiento” del centro histórico y sus alrededores como lugares residenciales de los estratos altos bajo condiciones infraestructurales modernas, en parte lujosas (gentrificación!),
- la atractividad de edificios viejos « modernizados » (a veces sólo con la fachada renovada originalmente) para fines económicos. ejemplo típico puerto madero o complejo Bavaria en Bogotá, transformación de estos complejos comerciales o portuarios en viviendas de lujo y también restaurantes lujosos almacenes tipo boutique, o con fines claramente turísticos en el barrio boca o como en el ejemplo de Recife la transformación de edificios de uso comercial residencial en restaurantes.

Las últimas diapositivas muestran por un lado un aspecto completamente ajeno a los anteriores, pero por otro lado un fenómeno importante para lo público y lo privado: la seguridad. Se trata de la erradicación de un barrio antes tradicional de los estratos bajos a sólo 4-5 cuadras de la Plaza Bolívar en Bogotá, física y socialmente (drogas, prostitución barata etc.) degradado por completo, un foco enorme de la inseguridad (robo, atraco) y con consecuencias no sólo para el centro sino para toda la ciudad.



“El Cartucho” en Bogotá / Colombia

El sector de “El Cartucho” fue transformado ya en un parque asfaltado llamado “Tercer Milenio” lo cual no es necesariamente la solución adecuada para este lugar, pero con incidencias fuertes sobre la imagen de la ciudad.



Parque el Tercer Milenio en Bogotá / Colombia.

## 6. Estrategias de la renovación de los centros históricos.

Casi paralelamente con las fases y conceptos de la renovación ya indicadas, se desarrollaron las estrategias para la misma, mostrando claramente criterios de cada época y del respectivo estado de pensamiento sobre los valores urbanísticos históricos por lo que se hará solo algunos breves comentarios en cuatro puntos:

### 6.1 Manejo conservacionista (restauración).

Se refiere a la fase conservacionista de monumentos / conjuntos históricos importantes, válida en muchos países hasta los años 60/70 del siglo pasado.

### 6.2 Manejo constructivo.

Dentro del manejo constructivo se dan cuatro variantes a saber:

- Los centros históricos en los planes de ordenamiento territorial. Se entiende por un lado como un tratamiento especial para los centros históricos en los planes de ordenamiento territorial, sobre todo a partir de fines de los años 80, que pueden implicar entre otras cosas la introducción de planes parciales dentro del proceso de renovación.
- Plan integral para la renovación de un centro histórico. Los planes integrales para la renovación de un centro histórico se refieren preferencialmente a la coordinación con aspectos medioambientales: rehabilitación de parques, de otros espacios públicos, instalación de peatonales etc.
- La participación de la comunidad. Dentro de estos procesos, la participación de la comunidad, ordenada por las leyes, juega hasta ahora un rol ambivalente, muchas veces fue/es desatendida.
- La cooperación pública-privada en proyectos de renovación. La cooperación pública-privada en proyectos de renovación gana cada vez más importancia, sobre todo por la escasez de recursos públicos.

### **6.3 Estrategias privadas en la renovación de los centros históricos.**

Las estrategias privadas son claramente dirigidas a objetivos económicos y por esto afectan mucho la renovación en el sentido de “torcer” los respectivos reglamentos hacia la utilidad o ventaja de los inversionistas.

### **6.4 Estorbo de legislaciones a nivel nacional, departamental / provincial y municipal en la restauración/renovación de monumentos y áreas históricas.**

De allí vienen en gran parte también las obstrucciones de las leyes / ordenanzas sobre la renovación etc., especialmente por parte de los propietarios y de futuros inversionistas, muchas veces apoyados por políticos locales o regionales corruptos.

## **7. Conclusión?**

En vez de una conclusión se presentan aquí algunos obstáculos / oposiciones a la renovación de centros históricos.

### **7.1 Manejo destructivo – estrategias destructivas.**

En parte fue mencionado en el punto anterior; el otro « método » consiste en favorecer el deterioro, muchas veces hasta llegar a un estado ruinoso, lo que hace necesario demoler el respectivo edificio por razones de seguridad pública.

### **7.2 Renovación como especulación y negocio.**

Hoy en día es la forma más extendida / conocida, por un lado por las razones ya mencionadas es la renovación como estimulación del negocio. Por otro lado es evidente el número creciente de edificios residenciales y comerciales abandonados y en deterioro. Muchos de estos se encuentran fuera de los centros históricos, pero son importantes para lo arquitectónico-urbanístico de su época, pero las entidades públicas no tienen fondos para intervenir en estos casos, que así se convierten en materia de especulación.

### **7.3 Leyes, ordenanzas, decretos; ¿ejecución, cumplimiento, control?**

Con la interrogación final respecto a la ejecución, cumplimiento y control de las leyes, ordenanzas y decretos relacionados con el tema de la renovación de centros históricos se deja abierto a consideración de cada uno las respuestas a estos interrogantes.

**Bibliografía de referencia del autor**

BÄHR, J., / G. MERTINS : "Urbanization in Latin America." Applied Geography 41: 89-109, 1993.

BÄHR, J. / G. MERTINS: Die lateinamerikanische Großstadt. Wege der Forschung, WB Darmstadt, 1995.

BÄHR, J. / G. MERTINS: Idealschema der sozialräumlichen Differenzierung lateinamerikanischer Großstädte. En: Geographische Zeitschrift, S. 1-33, 1981.

BÄHR, J. / G. MERTINS: Verstädterung in Lateinamerika. En: Geogr. Rundschau Bd. 44, S.360-370, 1992.

MERTINS, G. : "Marginalsiedlungen in Großstädten der dritten Welt". en: Geographische Rundschau, 9, pp.434-442. 1984.

MERTINS, G.: La suburbanización poblacional de Santafé de Bogotá / Colombia hacia la sabana de Bogotá. En: G. Mertins / M. Skoczek (Comp.): Migraciones de la población latinoamericana y sus efectos socio-económicos. Warschau 1998, S. 97-116; publicado así mismo en: Perspectiva Geográfica 2, Santafé de Bogotá 1998, pp. 99-116.

MERTINS, G / M. SKOCZEK (Comp.): Migraciones de la población latinoamericana y sus efectos socioeconómicos. Warschau 1998. 240 Pág.

MERTINS, G., J. POPP, B. WEHRMANN: Bodenrecht und Bodenordnung in informellen großstädtischen Siedlungsgebieten von Entwicklungsländern. Beispiele aus Lateinamerika und Afrika. Eschborn 1998, 108 Pág.

MERTINS, G.: Limitationen einer nachhaltigen Großstadtentwicklung in Ländern der Dritten Welt. En: Tübinger Geographische Schriften 119, 1998, pp. 215-234.

---

\* Profesor Titular de la Facultad de Geografía de la Universidad Phillips de Marburg, Alemania. Miembro del Grupo de Investigación en Arqueología, Historia y Estudios Urbanos del Caribe Colombiano.  
[mertins@mail.uni-marburg.de](mailto:mertins@mail.uni-marburg.de)