

**Financiamiento de los
centros históricos de
América Latina y El Caribe**

Financiamiento de los centros históricos de América Latina y El Caribe

Fernando Carrión M., editor



© De la presente edición:
FLACSO, Sede Ecuador
La Pradera E7-174 y Diego de Almagro
Quito – Ecuador
Telf.: (593-2-) 323 8888
Fax: (593-2) 3237960
www.flacso.org.ec

Lincoln Institute of Land Policy
113 Brattle Street
Cambridge, MA 02138-3400
Telf. 617/661-3016 or 800/LAND-USE (800/526-3873)
Fax: 617/661-7235 or 800/LAND-944 (800/526-3944)
Email: help@lincolninst.edu
<http://www.lincolninst.edu/>

ISBN: 978-9978-67-127-6
Diseño de portada e interiores: Antonio Mena
Imprenta: Rispergraf
Quito, Ecuador, 2007
1ª. edición: marzo, 2007

Índice

Presentación	7
Introducción	
El financiamiento de la centralidad urbana: el inicio de un debate necesario	9
<i>Fernando Carrión</i>	
EL FINANCIAMIENTO DE LA CENTRALIDAD URBANA EN AMÉRICA LATINA	
Dime quién financia el centro histórico y te diré qué centro histórico es	25
<i>Fernando Carrión</i>	
Agenda urbana y financiamiento de centros y centralidades en América Latina y el Caribe: una relación deficitaria	59
<i>Ricardo Jordán y H. Maximiliano Carbonetti</i>	
El financiamiento de la revitalización urbana en América Latina: una revisión de la teoría y la práctica post 1980	77
<i>Silvio Mendes Zancheti</i>	
ESTUDIOS DE CASO SOBRE FINANCIAMIENTO DE LAS CENTRALIDADES URBANAS	
Análisis y evaluación de dos modelos para el financiamiento del centro histórico de la ciudad de México	113
<i>Manuel Perló Cohen, Juliette Bonnafé</i>	

Reflexiones sobre las políticas de recuperación del centro (y del centro histórico) de Bogotá	151
<i>Samuel Jaramillo</i>	
Financiamiento de centros históricos: el caso del Centro Histórico de Quito	203
<i>Pablo Samaniego Ponce</i>	
Estrategias para el desarrollo de viejas y nuevas centralidades urbanas en Santiago de Chile	245
<i>Alfredo Rodríguez, Paula Rodríguez y Ximena Salas</i>	
El casco histórico de Buenos Aires. Fuentes de financiamiento, programas y proyectos de intervención patrimonial	287
<i>Raúl Fernández Wagner</i>	
El financiamiento de la revitalización de los centros históricos de Olinda y Recife: 1979 – 2005	349
<i>Sílvio Mendes Zancheti</i>	
REFLEXIONES SOBRE CENTRALIDADES	
Breves trazos sobre el financiamiento del centro histórico de Montevideo	381
<i>Salvador Schelotto</i>	
Mecanismos financieros aplicados en la rehabilitación del centro histórico de La Habana	391
<i>Patricia Rodríguez</i>	
El Programa de rehabilitación del centro histórico de Quito	403
<i>Edmundo Arregui</i>	
El centro histórico de Cartagena de Indias	413
<i>Aracelli Morales</i>	

Introducción

El financiamiento de la centralidad urbana: el inicio de un debate necesario

Fernando Carrión M.¹

“Lo novedoso está siempre hecho de la memoria...”

Pablo Fernández

Introducción

En América Latina no se ha discutido el tema del financiamiento en los centros históricos, probablemente, por el poco peso que tuvo en épocas pasadas, sea porque la inversión que se realizaba era pequeña o porque se destinaba preferentemente a la periferia dada la presión demográfica existente; o debido a las propias concepciones monumentalistas que demandaban la conservación de lo existente de forma selectiva y aislada.

En la actualidad la situación es diametralmente distinta: la centralidad histórica es más compleja porque asume, simultáneamente, las funciones de centro y nodo; las políticas han cambiado al extremo de entenderlas en la ciudad toda y con un peso gravitante que denota el paso a la “ciudad construida”; el mercado ha tomado la batuta en el desarrollo urbano por encima de las políticas públicas sobre la ciudad; y el rol de los gobiernos locales es determinante en los procesos de reforma del Estado, en los términos de la descentralización (localización) y la privatización (mercado).

En este contexto el financiamiento de la centralidad histórica se ha convertido en uno de los elementos claves y determinantes del accionar

1 Este trabajo introductorio fue realizado con la colaboración de Manuel Dammert Guardia.

público. Por la vía de los recursos entra uno de los elementos de cambio en la planificación urbana de los centros históricos de las ciudades, en tanto cobra relevancia la lógica de proyecto por encima de la búsqueda de una cierta racionalidad venida de la “voluntad consciente de un sujeto social específico”; es decir, la planificación. También detrás del financiamiento penetran en una doble dimensión las lógicas de recuperación de las inversiones realizadas: primero nos encontramos con la obligatoriedad de la instancia pública de garantizar su devolución y, segundo, con la necesidad de que los sujetos beneficiados restituyan los recursos recibidos directa e indirectamente.

Pero también queda el proceso de re-capitalización de las zonas centrales, lo cual la convierte en una zona más atractiva para las nuevas inversiones privadas y le permite incrementar de valor al valor de historia existente²; pero también se puede convertir en un factor de *gentrificación* que conduzca a un recambio poblacional o, aún más, a una *boutiquización* (Carrión, 2007) que elimina la población residente para dar paso a los usos del suelo más rentables y exclusivos (comercios, hoteles, restaurantes, bajo la lógica boutique).

Sin embargo, el financiamiento también puede (y debe) ser un factor dinamizador de la centralidad histórica, siempre y cuando se tenga una propuesta de totalidad que busque captar las plusvalías urbanas con afanes redistributivos y no acumulativos; que mediante los recursos se logre potenciar las funciones centrales; y que la economía que impulse la inversión esté destinada a fortalecer el desarrollo social. De allí que sea imprescindible empezar un debate sobre este tema, por lo nuevo, por lo complejo y por las implicaciones que tiene.

El parricidio urbano

En la historia de las ciudades siempre ha existido un momento en el que su población le dio las espaldas a sus orígenes fundacionales; tanto que se podría decir, siguiendo las tesis psicoanalíticas freudianas, que la ciudad

2 “El valor de antigüedad últimamente excluye el valor de novedad y amenaza así el valor de uso y también el valor histórico.” (Choay, F., 2001).

debe negar su origen para llegar a ser lo que es: una urbe; o, en su defecto, se podría afirmar que la ciudad debe “matar al padre” para asumir su condición urbana. Es, en definitiva, la tesis del *parricidio urbano* que conduce a velar o a esconder no solo su existencia sino también los imaginarios, para usar el término de Armando Silva, que la componen.

Las ciudades han construido a lo largo de la historia una pluralidad de barreras frente a sus centros históricos primigenios, como una forma contradictoria de negarlos pero también como una manera de encontrar –posteriormente– su desarrollo, renacimiento y devenir. Este extraño comportamiento se genera en un momento particular de su historia, justo cuando se producen los procesos de obsolescencia de la centralidad urbana debido al impulso que introducen la expansión urbana, el progreso y la modernización al interior de cada ciudad. En este momento nacen los centros históricos como tales y lo hacen cuando entran en franca decadencia por disfuncionalidad, deterioro físico y recambio poblacional³ los que terminan por construir múltiples fronteras y fracturas que llevan a la negación de los mismos y a que la ciudad les dé la espalda (Carrión, 2004).

Estos límites y fronteras se construyen: primero desde la *perspectiva antrópica*, con los procesos acelerados de urbanización que vive la región desde aproximadamente la mitad del siglo pasado, con el deterioro de los soportes materiales y con la pérdida de la funcionalidad de la centralidad; y, en segundo lugar, desde la *perspectiva natural*, con los impactos devastadores que los sucesivos fenómenos naturales (terremotos, erupciones volcánicas, inundaciones) acacidos en muchas ciudades de América Latina han provocado en la arquitectura, el urbanismo y la cultura contenida en los centros históricos.

Este conjunto de barreras construyeron un imaginario urbano que niega su existencia, lo cual condujo a la dificultad de desarrollar un pensamiento sobre este “objeto socialmente inexistente”, que finalmente se ha expresado en el “impensar de los centros históricos”, propio de América Latina (Carrión, 2007). Pero también y hay que señalarlo, las concepciones monumentalistas y conservacionistas impidieron el desarrollo de un

3 El recambio poblacional se produce por el abandono del lugar que hacen los sectores de ingresos más altos, lo cual se compensa con el proceso de turgurización que se expresa en la lógica popular de que “muchos pocos hacen un mucho”; esto es, que el pago de las rentas territoriales altas es posible sólo gracias a la densificación y el hacinamiento.

pensamiento sólido sobre los centros históricos, en tanto las denominadas “cartas” sustituyeron todas las opciones de reflexión, convirtiéndose en el referente indiscutido del ser (monumentalismo) y su deber ser (la conservación).

Sin embargo, los impactos —justo es decirlo— produjeron una toma de conciencia del deterioro, de las fracturas y de las fronteras existentes que llevaron, en unos casos, a la reivindicación idílica del centro histórico bajo la afirmación del poeta cuando dijo: “todo tiempo pasado fue mejor”; o, incluso, en otros casos, basados en las líneas de las políticas urbanas de largo alcance. En esta última perspectiva existe una doble condición histórica que permite construir-recuperar el imaginario urbano y renovar la estructura de los centros históricos: primero, el incremento de la conciencia de la sociedad sobre el valor de la identidad, de la economía, de la memoria y de los imaginarios y, segundo, el cambio significativo del patrón de la urbanización latinoamericana sustentado en una transición demográfica que produjo la disminución de la tasa de migración rural-urbana —que dejó atrás la presión social por la expansión urbana periférica— y dio lugar al “regreso a la ciudad construida”. En este contexto la centralidad histórica se visibiliza y cobra un peso diferente en el desarrollo urbano, al extremo de que la perifерización clásica cede a la centralización bajo distintas formas (Carrión, 2001).

De esta manera, los impactos antrópicos (urbanización) y naturales (eventos) tuvieron la virtud de llamar la atención sobre la cualidad de la centralidad y el significado histórico (génesis) del conjunto de la ciudad, a través del efecto que produce lo que desaparece, del vacío que se percibe⁴. Desde este momento las elites locales redescubren el valor de los centros históricos —al que habían abandonado tanto física como imaginariamente— y lo hacen por lo que añoran; de manera similar al efecto que produce la pérdida de un amor, que se aquilata cuando se lo pierde o ya no está.

Una situación como la descrita plantea dos aspectos de gran interés: primero, cuando se niega la existencia del centro histórico hay un segmento de la ciudad que existe en la realidad pero no en el imaginario

4 Lo que falta o el vacío no es otra cosa que una forma de existencia y presencia de algo que se añora porque existe como imaginario.

urbano que es lo que le da el valor de identidad y de representación. En otras palabras, los centros históricos fueron durante mucho tiempo realidades ausentes o inexistentes. Segundo, gracias a esta situación, se planteó la necesidad de reconstruir la realidad en tanto soporte material y funcional, así como imaginario urbano que evoca lo que fue y debe ser bajo la figura –en los inicios– de la conservación (preservación) y –luego– de la renovación (desarrollo); así como de sus concepciones dominantes (monumental o urbana).

Allí surge la necesidad de tener políticas urbanas que restituyan el valor de lo real/imaginario perdido y logren perforar las fronteras socialmente construidas para obtener la integración urbana y, por tanto, el desarrollo de la urbe. Las políticas urbanas que se iniciaron bajo el enfoque monumentalista (conservación), justo es decirlo, tuvieron la virtud de visibilizar la riqueza de los centros históricos y legitimar la acción pública sobre ellos, pero con el tiempo se han mostrado insuficientes para una actuación e interpretación multidimensional de la centralidad.

Posteriormente, y de manera paulatina, se sumaron entradas nuevas y distintas a las de la arquitectura y del urbanismo, como aquellas venidas de la historia, la sociología, la economía y la antropología que provocaron una multivariada aproximación temática, metodológica y disciplinaria de los centros históricos (Carrión, 2001), logrando reconstruir los imaginarios desde la academia. Así, los imaginarios de centro colonial, espacio de la memoria, valor monumental y ciudad histórica, entre otros, se trastocaron en nuevos; pero también lo hicieron desde la vida cotidiana y al hacerlo produjeron la presencia de múltiples y simultáneos imaginarios en disputa.

Hoy, la centralidad histórica tiene una riqueza mayor porque es un espacio emblemático de confrontación y conflicto permanente al que la población de la ciudad en su conjunto le da la cara: unos más que otros, y unos con intereses distintos a los otros. En la actualidad, los sujetos patrimoniales, portadores de los imaginarios, son diversos y múltiples como lo son las interpretaciones existentes.

Los imaginarios: una vuelta de miradas

Con la mutación de los centros históricos se vive una pluralización de los sujetos patrimoniales, cada uno de los cuales empieza a mirarlos con el cristal correspondiente. Así tenemos, por ejemplo, en relación al Estado: los actores públicos, privados, comunitarios o no gubernamentales; en relación al lugar: los que viven o trabajan allí, los que logran identificarse con ellos; en relación a las actividades: los propietarios de inmuebles o negocios, los usuarios, la cooperación internacional, el capital de promoción inmobiliaria, el turismo y los comerciantes, entre otros.

La presencia de este conjunto de sujetos patrimoniales –actuando como tales- quiere decir que la época en que se dio las espaldas al centro histórico quedó atrás y que ahora se los empieza a mirar con la cara de frente. En este cambio una de las manifestaciones más claras ha sido la presencia de múltiples discursos, imaginarios e interpretaciones que evidencian que el centro histórico se convirtió en un importante espacio de disputa.

Cambian los centros históricos, se reconstruyen sus imaginarios y se inicia un pensamiento sobre ellos; en ese caminar, hoy en día -dentro de la pluralidad de miradas existentes y en el marco de la globalización y del regreso a la ciudad construida- la perspectiva económica toma un peso sin igual convirtiéndose en un elemento estructurante. En ello hay elementos claves, entre los cuales se deben mencionar: el sector turismo que representa el anclaje internacional para arrastrar tras de sí a otros sectores como los servicios culturales, hoteleros, comerciales, inmobiliarios, etc. La renovación de los activos de bienes inmuebles que dinamiza el sector de la construcción, el capital inmobiliario y el empleo, e incrementa las rentas territoriales y la especulación de las viviendas. No se puede dejar de lado en este despertar el comercio (formal e informal) como componente central del proceso de transformación y del desarrollo de los servicios y los equipamientos sociales.

A ello debe sumarse que en la actualidad la ciudad y su centralidad urbana se rigen mucho más por el mercado que por las políticas públicas urbanas, debido al impulso agresivo de los procesos de privatización del Estado y de las políticas de desregularización que se impulsan. También se debe tener en cuenta que las políticas urbanas han cambiado sustancial-

mente: la planificación urbana ha cedido ante la llamada gobernabilidad y la inversión pública lo ha hecho ante la lógica que introducen los grandes proyectos urbanos. En este contexto, una temática económica que ha estado ausente en el ámbito de las políticas urbanas tiende a ubicarse estratégicamente: en el financiamiento de los proyectos.

El gran cambio experimentado en los centros históricos desde la perspectiva de las políticas urbanas tiene que ver con el hecho de que ahora son vistos como un Gran Proyecto Urbano (GPU) y, en esa perspectiva, requieren de una propuesta viable y sustentable venida principalmente del financiamiento. En otras palabras, el financiamiento en los centros históricos es una de las consecuencias directas de la nueva función de las políticas urbanas, del peso del mercado en el desarrollo de las ciudades y del nuevo rol de la centralidad en el naciente patrón de urbanización.

El debate que se abre: un seminario y un libro

La Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO-Ecuador) y el *Lincoln Institute of Land Policy* (LILP) -que vienen desarrollando desde hace algún tiempo programas conjuntos vinculados al uso social del suelo urbano- decidieron unir sus esfuerzos para organizar un programa de actividades vinculadas a la investigación, el debate y la difusión de los mecanismos y fuentes de financiamiento de los centros históricos de América Latina.

El financiamiento –tema olvidado durante mucho tiempo- constituye uno de los factores de mayor importancia para la ejecución de programas y proyectos de preservación y desarrollo de la centralidad histórica de América Latina. También ha sido el resultado de un proceso por el cual organismos externos e internos han tenido como objetivo intervenir en el rescate de obras patrimoniales para mejorar la calidad de vida de la población residente, con resultados ambivalentes que requieren ser estudiados y discutidos.

El financiamiento, en unos casos, mediante préstamos de instituciones multilaterales de crédito (casos BID o Banco Mundial) y de donaciones o préstamos no reembolsables (casos UNESCO o Junta de Andalucía) y, en otros casos, a través del financiamiento local por medio de asignaciones

presupuestarias, recursos para obras específicas, inversión privada o captura de plusvalías, han desencadenado procesos exitosos que aseguran la cobertura de obras y la realización de planes a largo plazo, así como también procesos con resultados poco satisfactorios. En otras palabras, existe un conjunto de experiencias positivas y negativas de financiamiento, que ameritan ser conocidas y debatidas, en el marco de los instrumentos de política urbana, social y económica de los centros históricos.

Interesa que en las deliberaciones y debates se pueda evaluar el impacto de las distintas formas de financiamiento en el uso del suelo, en la captación de plusvalías y en la generación de recursos locales para el desarrollo de la centralidad urbana y la mejora de la calidad de vida de sus habitantes. En eso será de mucha utilidad el pasar revista a los instrumentos que inciden en el uso del suelo y en la carga fiscal de la propiedad inmobiliaria, para entender los efectos sociales y económicos que se producen en la centralidad histórica de América Latina.

Es importante evaluar las experiencias mediante las cuales se han obtenido recursos económicos y también medir los efectos que las inversiones han producido. Para ello se pasarán revista a las experiencias de financiamiento de seis centros históricos en América Latina: México, Bogotá, Quito, Buenos Aires, Santiago y Recife, ejemplos paradigmáticos que fueron seleccionados previamente.

Estos estudios sirvieron de insumo para la realización de un encuentro internacional sobre “Financiamiento de la centralidad urbana en América Latina”, que se realizó en la ciudad de Quito los días 16 y 17 de marzo de 2006. En la reunión se presentaron los seis estudios de caso con sus respectivos comentarios, así como un conjunto de ponencias paralelas de lectura transversal sobre la región. El conjunto de los trabajos se presentan ahora bajo el formato de libro, con la finalidad de generar una caja de resonancia que permita a un grupo mayor de personas conocer la información, el análisis y el debate producido.

El libro: su lógica expositiva

El libro tiene una lógica general compuesta por tres secciones: una primera de lectura transversal y comparativa del financiamiento de la centrali-

dad histórica de la región, que busca la comparación y la generalización de los casos; una segunda parte donde se presentan los estudios de las seis ciudades; y la tercera en la que se exponen casos alternativos de ciudades, así como comentarios paralelos a la temática.

La primera parte, *El Financiamiento de la centralidad urbana*, se compone de tres artículos que intentan introducir al debate académico (y de políticas públicas) el papel del financiamiento en un contexto en el que la centralidad urbana demanda una intervención a gran escala. En este sentido, a partir de la revisión de los seis estudios de caso presentes en este libro, Fernando Carrión presenta una reflexión amplia sobre la relación entre financiamiento y centros históricos en América Latina. Relación que debe ser entendida en el cambio de un paradigma de la centralidad histórica dentro del urbanismo: esto es, de la periferia a la centralidad. La centralidad urbana que debe ser entendida en un amplio sentido, por lo que se hace necesario dar cuenta de los tipos de centralidades históricas presentes en la región y que pueden coexistir en una misma ciudad (centralidad tradicional, funcional y temática). Así, el reconocimiento de estos tipos de centralidades lleva a Carrión a extraer varias conclusiones relevantes sobre el carácter de la centralidad en la ciudad actual. Además, el autor presenta una revisión sobre las políticas urbanas en la región y una periodización de las etapas del financiamiento. A partir de esto, Carrión presenta un breve balance sobre los límites y/o las contradicciones existentes que deben superarse para que la tendencia que ha tomado el financiamiento de los centros históricos se revierta. A manera de conclusión, Carrión extrae de su balance una suerte de decálogo en el que plantea los principales puntos para re-pensar y re-dirigir la relación entre financiamiento, políticas urbanas y centralidad(es) urbana(s).

En la misma línea de reconocer las diferentes centralidades coexistentes en la ciudad actual, el artículo de Ricardo Jordán y H. Maximiliano Carbonetti se ubica dentro de una perspectiva de centros–centralidades basado en dos afirmaciones: el reconocimiento de las centralidades temáticas y de una nueva funcionalidad de las ciudades metropolitanas en materia de la economía urbana. En este sentido, los autores plantean no solo la necesidad de reconocer la existencia y permanencia de áreas de particular gravitación en la ciudad actual (centralidades urbanas), sino, sobre todo, la necesidad de reposicionar la gestión urbana en estos lugares. De

esta posición, Jordán y Carbonetti desprenden una definición de gestión urbana sostenible entendida como “un proceso virtuoso de administración y capitalización de externalidades territoriales (positivas y negativas). El objetivo principal a nivel territorial sería la activación de intervenciones urbanas en ciertos sectores o grupos, como también la gestión de las relaciones y conflictos que se presenten”. Como conclusión, los autores van a introducir algunos elementos que consideran necesarios para reflexionar sobre los impactos e implicancias de la actual gestión urbana de los centros y las centralidades urbanas en la región.

Silvio Mendes Zancheti contextualiza la revitalización urbana como respuesta al fracaso de los proyectos de renovación urbana desarrollados en la década del 60 y hasta mediados de la del 70, como producto de la crisis del modelo de financiamiento urbano basado en recursos provenientes de los gobiernos centrales. Mendes Zanchetti presenta un balance de la teoría y la práctica de los sistemas de financiamiento de la revitalización urbana. Trazado el objetivo, el artículo reseña, en primer lugar, una revisión crítica de la teoría del financiamiento del desarrollo urbano empezando por la teoría económica tradicional, la teoría del desarrollo local hasta llegar a la teoría económica de la revitalización urbana; en segundo lugar, el autor construye el panorama del proceso de financiamiento urbano desde 1990, para luego resaltar algunas experiencias interesantes dentro del periodo, como son los casos de los proyectos de Puerto Madero en Argentina y de los centros históricos de Quito, México y La Habana. Al concluir su trabajo, pone a consideración de los lectores algunas conclusiones relevantes.

En la segunda parte del libro se incluyen los seis *Estudios de caso sobre el financiamiento de las centralidades urbanas* en América Latina. Se empieza con el texto de Manuel Perló Cohen y Juliette Bonnafé, donde se presenta cómo el modelo hegemónico de financiamiento ha pasado –en las últimas décadas– desde el sector público al sector privado. En los inicios de la década de 1970 se instauró un modelo de financiamiento que tenía como eje activo y rector al Estado, primero desde el ámbito de lo nacional y luego desde el gobierno local. Sin embargo, en los últimos años el financiamiento se ha trasladado al sector privado, en gran medida por el “interés” de Carlos Slim en invertir en el centro. En el análisis de este cambio de modelo de financiamiento, los autores plantean que desde el

año 2001 la intervención del sector privado se ha convertido en el rector del sentido y orientación del programa de financiamiento del centro histórico. Para los autores, el nuevo modelo de financiamiento ha logrado convertirse en una fuente de atracción de inversión que tiene gran capacidad de “despertar al sector público y de obligarlo a reaccionar con una nueva estrategia de intervención”. Esto es, un caso donde lo público sigue a lo privado y no como ha sido la retórica que busca la rentabilidad de las inversiones privadas a partir de la acción pública.

El estudio del caso de la centralidad de Bogotá fue llevado a cabo por Samuel Jaramillo, quien plantea una revisión de los principales hitos de las políticas sobre el centro de la ciudad para llegar a una discusión sobre las propuestas de “utilización de instrumentos de gestión del suelo” en los casos de los centros históricos. Parte de la necesaria discusión respecto de lo que significa el deterioro y decadencia del centro, así como la importante distinción por tipos de centralidades existentes, como justificaciones para cualquier intervención. Hace un análisis de la dinámica permanente de ellos, para mostrar los cambios que viven y las causas de su transformación. Frente a esta situación construye una tipología de modalidades de intervención seguidas y los efectos que han tenido las inversiones realizadas.

Luego de Bogotá, viene el estudio de caso sobre Quito, elaborado por Pablo Samaniego, quien resalta el papel dinámico del centro histórico de la capital del Ecuador y el papel constitutivo del capital social en la ciudad. En este sentido, el análisis realizado por el autor permite identificar cuatro fuentes de financiamiento y categorizar de positivo el impacto que éstas han tenido sobre los habitantes y sobre la oferta turística. Para Samaniego, la intervención en el centro histórico ha dinamizado diferentes actividades (turísticas, hoteleras, entre otras) y ha recuperado el centro como espacio de recreación cultural. Sin embargo, la preocupación del autor es conocer cuán sustentable es este proceso de intervención ya que se pueden identificar la persistencia de diversos problemas para los inversionistas.

Para el caso de Santiago de Chile -Alfredo Rodríguez, Paula Rodríguez y Ximena Salas- dan cuenta de cómo se ha enfrentado (en términos de estrategias de desarrollo y recursos) la consolidación y/o desarrollo de las diversas centralidades en la ciudad. Las centralidades elegidas por los auto-

res son: el centro viejo, una nueva centralidad de servicios, y una nueva centralidad comercial que los llevan a la conclusión de que las ciudades actuales son pluricentrales en una doble dimensión: en cantidad y en tipos. Para cada caso, se plantea una reflexión sobre los recursos públicos – directos e indirectos- de los cuales depende la existencia de los centros. De las tres centralidades, los autores plantean que pese a lo que suele creerse sí existe el financiamiento para las centralidades urbanas; sin embargo, acceder a los recursos puede resultar difícil. En este sentido, los autores plantean la necesidad de tener en cuenta diversos aspectos como la capacidad de gestión y la existencia de una estrategia pública, entre otras.

Raúl Fernández, en el siguiente artículo, presenta una descripción y caracterización social del área del casco histórico de la ciudad de Buenos Aires, centrandó su atención en la actividad comercial en la zona y en la evolución de su mercado inmobiliario. Para el autor, el centro histórico posee una dinámica propia que dada sus características se puede entender como un “barrio más” de la ciudad, lo cual no solamente implica ventajas para la intervención sino también obstáculos. El gobierno de la ciudad de Buenos Aires lleva más de una década realizando intervenciones en la zona. Sin embargo, como señala Fernández, estas intervenciones forman parte de la primera generación de políticas sobre el casco histórico, por lo que se hace necesario impulsar políticas de segunda generación.

El artículo que cierra esta sección es el de Silvio Mendes Zancheti y se refiere a los resultados de una investigación sobre el financiamiento de los centros históricos de las ciudades de Olinda y Recife en el estado de Pernambuco en Brasil. El periodo que abarca esta investigación va desde 1990 hasta el 2005 y parte de la consideración de que hay un patrón de financiamiento complejo que tiene un origen en una diversificación de fuentes. Tres son los actores o las fuentes centrales: federales, locales y privados que operan bajo la lógica público-privado. A este trío deben incorporarse las políticas de estímulo y exención que hace el sector público para el privado y la presencia de recursos internacionales de cooperación o crédito. La gran conclusión a la que llega, luego del estudio de caso realizado, es que se requiere un financiamiento local que dé continuidad a las políticas de revitalización.

La tercera sección -*Reflexiones de centralidades*- empieza con el artículo de Salvador Schelotto sobre el financiamiento del centro histórico de

Montevideo, donde llega a la conclusión de que es imprescindible contar con un modelo de gestión claro al que el financiamiento debe someterse y no al revés, como generalmente ocurre. Luego viene el análisis de los mecanismos de gestión financiera aplicados en La Habana vieja realizado por Patricia Rodríguez, quien plantea que el eje de la política cubana es la intervención pública diversificada. Posteriormente, Edmundo Arregui presenta una visión paralela sobre el financiamiento del centro histórico de Quito, considerado bajo el patrón público-privado. Y la sección termina con las reflexiones sobre el modelo de financiamiento de Cartagena realizadas por Aracelli Morales.

El libro en su conjunto tiene la virtud de abrir un debate nuevo y muy importante, y lo hace desde la situación de los casos particulares y de las reflexiones generales que levantan. Este aporte no fuera posible sin el apoyo del *Lincoln Institute of Land Policy* (LILP) en las personas de Laura Mullahy y Martín Smolka; así como de la empresa de Desarrollo Urbano INNOVAR con Edmundo Arregui a la cabeza. Muchas gracias a ellos y a los compañeros de FLACSO-Ecuador por este apoyo para difundir este cúmulo de ideas que contiene este trabajo.

Bibliografía

- Carrión, F. (Ed.) (2001): *Centros Históricos de América Latina y El Caribe*, Ed. UNESCO-BID- FLACSO, Quito.
- Carrión, F. (Ed.) (2001): *La ciudad construida: urbanismo en América Latina*, Ed. Junta de Andalucía-FLACSO, Quito.
- Choay, F. (2001): *A alegoría do patrimonio*, Sao Paulo: Editora Unesp.
- Fernández, P. (2004): *El espíritu de la calle*, Ed. Anthropos, Barcelona.
- Silva, A. (1992): *Los imaginarios urbanos*, Tercer Mundo Editores, Bogotá.