DISEÑO Y SOCIEDAD
No. 9. 1998 / Invierno
Universidad Autónoma Metropolitana
Unidad Xochimilco, México
pp 61-74

¿EXISTEN MÉTODOS NACIONALES PARA INTERVENIR EL PATRIMONIO URBANO?

*Alberto Cedeño Valdiviezo**

Introducción

Cuando se trata la problemática que representa la conservación del patrimonio urbano, una de las cuestiones que son más discutidas es el ¿cómo intervenir?, es decir, qué camino o método se debe adoptar para proteger primeramente, y restaurar o rehabilitar posteriormente, una zona histórica previamente seleccionada.

Pero para abordar esta difícil problemática, y específicamente para el caso de México, es necesario antes hacer algunas consideraciones:

Nuestro país a pesar del gran patrimonio arquitectónico con el que cuenta, y a que continuamente se presentan situaciones de emergencia (no olvidar que la corteza terrestre de nuestro país es proclive a los movimientos telúricos), no ha podido hasta ahora desarrollar acciones de protección civil que nos permitan predecir, prever, responder y reconstruir en caso de otro sismo. (Pradilla-Castro-Peralta 1996: 126). Es precisamente dentro de los rubros, "prevención" y "reconstrucción de las estructuras urbanas y arquitectónicas" donde se requiere urgentemente de leyes, planes de recuperación, pero sobretodo de metodologías que nos guíen sobre cómo proceder con nuestro patrimonio urbano, tanto en ocasiones de emergencia, como cuando no existe tal, es decir, contar con una permanente "cultura de la conservación". Pero como los hechos (sismos de 1985) nos han demostrado que no contamos aún con tales metodologías, la pregunta obligada es ¿por qué a pesar de tales antecedentes no se han desarrollado éstas?; Creemos que entre las razones principales están ciertos "vicios" y actitudes tradicionales en la manera "nacional" de concebir esta disciplina que es la conservación.

Entre estos "vicios" que se han venido cometiendo en México desde hace ya muchos años, es el de aceptar que sean las corrientes "conservacionistas" y "culturalistas" las que dominen en este país en los campos sobre la protección de los llamados monumentos históricos, corrientes que históricamente han asumido un papel de defensoras de lo que consideran digno y valioso, y quienes han fijado como destino para estos inmuebles el ser lugares donde se localice una relación con el "conocimiento verdadero" (Paz Arellano 1988: 28). Esta actitud ha terminado por darle a la cultura de la conservación en México un espacio elitista, espacio dominado por un pequeño grupo

* M. en A., Departamento de Métodos y Sistemas.
UAM-Xochimilco.

de especialistas restauradores "reconocidos", quienes aseguran con este control, el encargo de las restauraciones de los monumentos, o bien que se les considere para ocupar puestos importantes dentro de la administración pública. El acceso al poder por parte de nuevos partidos políticos no ha cambiado esta situación.

Dice el arquitecto italiano Pier Luigi Cervellati (Cervellati 1977: 85), que precisamente una de las estrategias del capital inmobiliario para apropiarse del centro histórico, es denunciar la "renta parásita" como nociva para éste, y pugnar por su protección y destino a actividades de tipo cultural, convirtiéndose esas personas que denuncian, en los paladines de los bienes culturales.

Esta cultura de la restauración mexicana que se ocupa del llamado *monumento* principalmente, dirige su estrategia conservacionista por medio de intervenciones directas de tipo "puntual"; ¿qué significa esto?, pues que se intervendrán aquellos inmuebles que por sus atributos histórico-artísticos, (y tal vez simbólicos) "lo merezcan", intervención que será financiada o por el Gobierno Federal, o por la iniciativa privada. En este último caso tendrá una figura de "mecenas" (trátese de persona física u organización), aparentemente interesado en el proyecto cultural de la conservación-restauración de un monumento en particular, para su posterior destino a funciones culturales (aunque al final resulten realmente comerciales). En la Ciudad de México, sin embargo, hasta ahora ha sido poco relevante la actividad de la iniciativa privada en este tipo de proyectos, a pesar de que los gobiernos locales han buscado insistentemente interesarlo (Tomas 1994: 150), por lo que la mayor parte de la actividad restauradora hasta ahora, ha recaido en el Gobierno Federal, que tradicionalmente ha contado con un presupuesto para intervenir los casos más urgentes, así como el apoyo técnico adecuado, consistiendo la mayoría de los trabajos que realiza, en el mantenimiento conservativo de iglesias y conventos, y ocasionalmente en la restauración de alguna muestra de arquitectura civil que posteriormente será destinada a oficinas públicas, museos u otros usos de tipo cultural.

Sin embargo, poco se ha experimentado con propuestas para adaptar monumentos como vivienda, considerándose tal vez que dicha función no ofrece una categoría "adecuada" para estos edificios. Surge así una contradicción en la que parte del problema primordial radica en una demanda importante no satisfecha de vivienda de interés social por parte de grupos que regularmente no tienen acceso a ella, y por la otra una gran cantidad de monumentos por restaurar sin un destino que realmente justifique el dinero que se empleará en ellos.

La posibilidad de destinar estos inmuebles a vivienda, origina a la vez otra serie de problemas como son:

a) que los programas institucionales de vivienda de interés social no contemplan, ni están preparados técnicamente hablando, para intervenir en la restauración o rehabilitación de este tipo de inmuebles;

b) los grupos de renta baja que normalmente habitan los centros históricos, no entran en los programas de vivienda de interés social, por no tratarse típicamente de trabajadores asalariados que cotizan al Infonavit, Fovissste, etcétera, es más, en la mayoría de los casos no son sujetos de crédito por no tener ni ingresos fijos ni comprobables;
c) no se cuenta en este país con una tecnología adecuada para intervenciones masivas de rehabilitación.

Otro elemento de análisis que debemos considerar es que por su cantidad los "verdaderos" monumentos realmente representan un porcentaje pequeño de las construcciones históricas con las que cuenta cada una de nuestras ciudades (no obstante el esfuerzo actual del INAH por catalogar todo lo que se pueda). Es la llamada "arquitectura histórica menor", la que realmente conforma y contextualiza el patrimonio urbano, y es pensando precisamente en esta categoría de construcciones que se deben de generar las metodologías de intervención. Pero no con intervenciones "puntuales" (es decir individuales), que se las llama así porque en el espectro que significa una zona protegida (como por ejemplo los centros históricos), la suma de estas iniciativas son poco importantes, y representan realmente un discreto avance en un marco general de conservación que involucra a todo el patrimonio arquitectónico de la entera ciudad. Sin embargo, la suma de los costos de las restauraciones de estas intervenciones "puntuales" resulta muy alta, siendo los ciudadanos mexicanos los que finalmente asumiremos estos costos.

Hoy en día una eficiente administración pública (sea del partido político que sea), tendrían que estar buscando y experimentando con estrategias "indirectas", es decir, que a través de políticas fiscales y crediticias, se extienda simultáneamente sobre todo el espectro de la degradación, garantizando con esto el surgimiento de una recuperación "continua". Pero ¿qué tanto se ha avanzado en México en este sentido?

Antecedentes

El 18 de diciembre de 1990 se constituyeron con carácter privado el Patronato y el Fideicomiso del Centro Histórico de la Ciudad de México, junto con un paquete de incentivos fiscales (Folleto F. del CH de la CM). Estos incentivos son primeramente, los establecidos por la Ley del Impuesto Sobre la Renta publicada en el Diario Oficial del 26 de diciembre de 1990 para los inmuebles catalogados:

- reducción de la depreciación inmobiliaria de 20 a 10 años, es decir, el 10% anual en vez del 5%
- si se trata de una deducción anticipada, se autoriza el 85% de la inversión en un solo año en vez del 74%
- los donativos que se realicen para la conservación del Centro Histórico, serán deducibles de impuestos.

Poco impactantes resultaron estas iniciativas. Mucho más interesantes resultarán seguramente los incentivos que el DDF publicó en el Diario Oficial del 20 de enero de 1997, por medio de un Acuerdo en el que se establecen apoyos y estímulos fiscales para los inmuebles catalogados o declarados monumentos tanto por el INAH como por el INBA en los perímetros "A" y "B" del Centro Histórico. Estos son:

- Se autoriza un subsidio equivalente al 100% para los siguientes conceptos, previstos en el Código Financiero del Distrito Federal:

  — Impuesto Predial
  — Impuesto Sobre Adquisiciones de Inmuebles
  — Contribución de Mejoras
  — Derechos de expedición de licencias de construcción
  — Derechos de Inscripción en el Registro Público
  — Derechos de expedición de licencias de subdivisión, relotificación o fusión de predios.
  — Derechos por el estudio y dictamen técnico de densidad.

La concesión de estos incentivos fiscales nos indica que finalmente se ha comenzado a entender la importancia de implementar las ya nombradas estrategias "indirectas", que gradualmente deberán favorecer el surgimiento de una tendencia a conservar, y mucho más importante resultará, el hecho de extender estas iniciativas del centro histórico a otras partes de la ciudad, y a los inmuebles no catalogados, que aunque no sean tan importantes histórica-artísticamente, lo son contextualmente.

Sin embargo, consideramos igualmente importante la implementación de intervenciones "directas", pero no de manera "puntual" o individual como ya se ha criticado, sino por medio de programas de intervención que se dirijan a recuperar la arquitectura histórica menor de manzanas enteras, y para lo cual siempre es decisivo el contar con un método y con tecnologías adecuadas.

El tema de las tecnologías novedosas para la rehabilitación de estos inmuebles, por su importancia y actualidad merece ser tratado en un artículo aparte, ya que para estos programas se requiere de materiales económicos, industrializados, estandarizados, pero sobre todo "adecuados" a las condiciones históricas de los inmuebles en los cuales serán empleados.

Ahora la pregunta siguiente sería ¿cómo iniciar un programa de protección y recuperación ? Para esto es necesario comenzar por elaborar un plan parcial para las zonas que se pretenden recuperar, en el cual deberár describirse perfectamente las acciones que se pretenden llevar a cabo, los instrumentos con los que se contará para lograr las acciones propuestas, y entre estos principalmente entran el financiamiento (origen y monto), y las leyes y reglamentos. Pero además tratándose del problema principal la rehabilitación de inmuebles que se destinarán a vivienda, el instrumento debe ser lo más preciso posible, al grado de establecer por ejemplo la forma en que se llevarán a cabo las reuniones o "convenciones" entre propietarios e inquilinos, el procedimiento para la reubicación de las familias cuya vivien-

da será rehabilitada, la forma como se cubrirán los costos de estas reparaciones, y los montos futuros de alquiler (cánones).

El contar con buenos instrumentos legislativos ayuda de manera definitiva. Sabemos que la cuestión de las leyes sobre conservación en México se ha descuidado mucho, al grado que prácticamente sólo contamos con la Ley Federal de 1972 (inspirada en la Carta de Venecia), que hoy resulta obsoleta puesto que básicamente se limita a proteger al "monumento" y a las áreas o zonas que comprenden a varios de estos monumentos. Se ha discutido mucho la necesidad de que esta ley sea modificada, ya que a lo antes expuesto, se agrega el hecho de que no concede a los estados y municipios la posibilidad de intervenir directamente en la preservación de sus monumentos, resultando la tarea del INAH e INBA poco operativa. Los especialistas que no están de acuerdo con su modificación argumentan sobre la falta de capacidad técnica y financiera de los municipios para responder a la demanda adecuadamente, con el riesgo de la intervención de intereses privados (Isaak Basso).

Sobre el plan parcial al que nos referimos, el Fideicomiso del Centro Histórico acaba de publicar el *Plan Estratégico para la Regeneración y el Desarrollo Integral del Centro Histórico de la Ciudad de México*, que comentaremos más adelante.

Dice el ya citado arq. Cervellati (Cervellati 1977: 93) que para que una intervención sea verdaderamente pública deberán alcanzarse al menos tres objetivos:

1. autogestión mediante organismos electos por los inquilinos
2. aplicación de un canon social para la vivienda en alquiler
3. autogestión de los servicios públicos y de la infraestructura ligada al uso de la ciudad

Todo esto nos indica la importancia de la participación social en una intervención de este tipo a una zona con carácter histórico, y en cualquier parte de la ciudad, aunque sabemos que es en las zonas centrales y en la periferia donde se presentan mayores conflictos sociales. Así, esta participación social termina por convertirse en conflictos de naturaleza socioeconómica y política, es decir, un verdadero enfrentamiento entre grupos sociales y económicos interesados en la zona protegida por el plan, y donde lógicamente los partidos políticos no pierden la oportunidad de intervenir.

Así, en la elaboración del referido plan, tendrían que contemplarse estos conflictos que surgirán durante y después de su aprobación, así como las modalidades para la aceptación de cada uno de los proyectos ejecutivos que se propongan, para lo cuál este instrumento urbanístico deberá fijar los límites de acción de los agentes involucrados: inquilinos, organizaciones de vecinos, propietarios de los inmuebles, funcionarios públicos que fungirán como intermediarios en las negociaciones, además de otros posibles involucrados, que mediante reuniones o "convenciones" procederán a la aprobación de los proyectos del susodicho plan, que pudiera llamarse "plan de recuperación". Es precisamente en este punto donde el problema resulta ser mayor, por lo difícil que resulta ponerse de acuerdo, ya que como se comentó, pasamos de la parte puramente técnica, a una confrontación de intereses económicos, y políticos (y hasta de clase social). Baste recordar que la tradición de la organización inquilinaria en la Ciudad de México (y por ende de los conflictos), se remonta a 1922 (Pradilla, Castro, Peralta 1996: 55), pero es a raíz de los sismos de 1985 cuando adquiere una fuerza política real, en base a la cual se lograron iniciativas como el Programa de Renovación Habitacional Popular. No es el objetivo de este trabajo el analizar todos estos aspectos sociales que se presentan en las zonas centrales de la Ciudad de México, que por otra parte, resultan sumamente ricos y fundamentales en el proceso de su recuperación, ya que pensamos que estos han sido suficientemente desarrollados por especialistas como Emilio Pradilla, René Coulomb, y toda una larga relación de autores expertos en la materia, que desde hace varios años se han dado a la tarea de seguir el desarrollo de las organizaciones de vecinos. A nosotros nos interesa enfocarnos más bien en la parte técnica de la intervención.

Sin embargo, como en la sociedad capitalista la esfera técnica depende de la esfera política primeramente, y de la económica y social posteriormente, la pregunta obligada sería: ¿es posible llevar a cabo ahora estos objetivos técnicos en México, tanto por la crisis económica como por la crisis política por las que atraviesa el país, y que es precisamente en el Centro Histórico por la situación de marginalidad de la población, como por el deterioro de las edificaciones, donde encuentra uno de los sitios de mayor enfrentamiento y por lo tanto de mayor malestar social?, y desde un punto de vista puramente tecnológico ¿hasta dónde nuestra incipiente tecnología nos permitiría lograr buenos resultados en caso de que el factor social fuera superado?

La revisión de un ejemplo práctico mexicano como fue el *Programa de Renovación Habitacional Popular*, tal vez nos descubra la verdadera capacidad de respuesta del Estado Mexicano. En México, tal vez la única experiencia masiva sobre intervenciones tanto de rehabilitación como de construcción de viviendas nuevas en un contexto histórico, la repre-

senta este *Programa de Renovación Habitacional Popular*, el cual surge desafortunadamente de la mencionada emergencia provocada por los sismos de 1985 que azotaron principalmente a la Ciudad de México, por lo que el Programa tuvo como característica principal contar con poco tiempo para su concepción y ejecución, además de fondos limitados para resolver el problema habitacional de miles de familias de capitalinos. Una gran prueba para un gobierno no preparado para dar respuestas importantes a su población. Pero ¿en qué consistió este programa?

Programa de renovación habitacional popular

Antecedentes

Como consecuencia de los daños provocados por los sismos de 1985 en materia de vivienda, el estado mexicano ejecutó una política sectorial de restitución habitacional, bajo el rubro genérico de *Programa Emergente de Vivienda*. A través de cuatro estrategias principales, en correspondencia con las características de los grupos sociales afectados. Estas estrategias fueron:(DDF 1988:24)

1. La Fase I del Programa mediante el cual se entregaron 8,839 viviendas y 7,493 créditos, a derechohabientes damnificados del Infonavit y Fovissste
2. Un programa específico diseñado para la reconstrucción del conjunto urbano Nonoalco-Tlatelolco
3. La Fase II que se creó para atender a familias que vivían en inmuebles dañados por los sismos no incluidos en el Decreto Expropiatorio y que consistió en 12,000 acciones
4. Finalmente la creación y ejecución del *Programa de Renovación Habitacional Popular* que contempló un total de 48,800 acciones, dirigidas a rehabilitar y restituir la vivienda colectiva ocupada por las clases populares en predios de las delegaciones Cuauhtémoc, Gustavo A. Madero y Venustiano Carranza, predios expropiados según decreto de los días 21, 22 y 23 de octubre de 1985. El financiamiento para apoyar la ejecución del Programa provino de recursos fiscales y de un crédito de emergencia que el Gobierno gestionó ante el Banco Mundial.

Este Programa consistió de cinco tipos de acciones (Isaak Basso-Hernández:75) cuyas características se describen a continuación:

1. *Proyecto urbano* (3 casos no resueltos)
   Se requerían proyectos arqueológicos para estos predios, por lo que no fue posible resolverlos dentro del Programa.
2. *Fuera de programa* (2 monumentos y 30 inmuebles)
   Se refería a 2 inmuebles que era necesario restaurar debido a su categoría y a 30 que no era posible rehabilitar por el alto costo que esta representaba
3. *Rehabilitación* (74 inmuebles)
   A la rehabilitación se la define como "un camino diferente a la restauración" que consiste en "un trabajo de conservación en el que no se realizan investigaciones previas, se autoriza la substitución de materiales y sistemas tradicionales por modernos industrializados, se dividen los espacios interiores a fin de resolver el programa arquitectónico y se consolidan adosamientos que no alteran estructura o espacios exteriores, se intenta la recuperación de la fachada hasta donde es posible y se eliminan los tratamientos detallados de la ornamentación" (Isaak Basso-Hernández 71:1988). Como la "mejor aproximación metodológica" se seleccionó el estudio de las tipologías arquitectónicas considerando que si éstas no proporcionan un estudio en profundidad del patrimonio construido, en el caso de una intervención con tan poco tiempo como la del PRHP era preferible. De acuerdo a los autores, esta clase de acción se inspiró en el estudio de los tipos que el arq. Pier Luigi Cervellati creó e implementó en Bolonia, Italia, aunque los mismos autores reconocen que el estudio de los tipos no se hizo con la profundidad necesaria sino que "en el momento de liberar los elementos agregados de los inmuebles como a la hora de

proyectar estaban, indudablemente, presentes como concepto" (Isaak Basso-Hernández 76:1988).

Los factores y argumentos para decidir por la rehabilitación en vez de la restauración fueron: tiempo, costo, y habitabilidad. No existía el tiempo para cumplir con el compromiso de resolver el problema de 44,000 viviendas en un plazo muy corto, el metro cuadrado de construcción no debía exceder los 75,000 pesos, y los vecinos no estaban de acuerdo en vivir en lugares incómodos y sin servicios, sólo porque se tratase de conservar inalterados a toda costa a los inmuebles. Además, los procedimientos constructivos de la restauración, por las mismas características artesanales que presenta, resultaban caros, de tiempos largos en su ejecución, y lógicamente incosteables dentro del financiamiento asignado a cada vivienda.

4. *Primera crujía* (55 edificios de contexto)

   Esta cuarta acción consistió en el tipo de intervenciones que fue aplicada a edificios en los que únicamente se rehabilitó el primer cuerpo o entreje de muros (y en algunos casos sólo la fachada), y se adoptó cuando la rehabilitación resultaba "muy costosa, tardada y limitada en su alcance, pues habría que reubicar a un gran número de familias"(Isaak Basso-Hernández 76:1988). Los autores argumentaron que al conservarse la primera crujía "se resuelve la integración con el resto del parámetro de la calle, lo que por medio de la vivienda nueva nunca se logra", es decir, se logra un enlace con el contexto urbano.

5. *Demolición-obra nueva*

   Este otro tipo de acción consistió, como su nombre lo indica; en la reconstrucción total del organismo arquitectónico, y a pesar de los esfuerzos en el diseño de algunos de los conjuntos, los autores reconocen que sólo se lograron solucionar problemas funcionales, técnicos, sociales y económicos, no haciéndolo en lo relativo a la integración con la arquitectura histórica, pues hubo un descuido al olvidar el contexto en el cual serían insertados. Se considera el logro mayor de esta acción el hecho de que consolida el uso habitacional, y con esto se dificultaría a las fuerzas del mercado inmobiliario la expulsión de sus habitantes.

Análisis

En nuestra opinión, este Programa demostró la falta de preparación de nuestra administración pública para dar una respuesta técnica adecuada a un reto de la dimensión como el que habían planteado los sismos de 1985 (Cedeño 1989:225). A este PRHP había que darle un respaldo teórico que justificara la forma como se tomaron las decisiones y finalmente la forma como se intervino. Es evidente que no existía un estudio serio de las tipologías arquitectónicas de las zonas de desastre. Este tipo de estudios requieren tiempos prolongados y permanentes para su elaboración y posterior aplicación, y es precisamente en años posteriores a los sismos de 1985 cuando se comienzan a dar los primeros pasos en este sentido (DDF-INAH) (Ayala 13:1997).

Sobre la decisión que se tomó de rehabilitar en vez de restaurar, estuvimos de acuerdo en su momento y seguimos considerando que éste es el camino más adecuado por lo anteriormente expuesto, ya que este tipo de intervenciones "directas" permiten las intervenciones masivas a costos y tiempos reducidos, y la arquitectura histórica menor nos proporciona la oportunidad de no tener que respetar una normatividad estricta que se debe seguir cuando se restaura un monumento. El problema se resume pues en ¿cómo rehabilitar?, es decir ¿qué materiales y procedimientos constructivos serán adecuados para este tipo de intervenciones? La falta de una cultura en materia de conservación, obliga a recurrir a aquellos materiales industrializados, o semiindustrializados con los que el país cuenta por ser de consumo habitual, como son la "vigueta y bovedilla", el concreto estructural, o el aluminio en puertas y ventanas, de pésimo aspecto para un inmueble y un ambiente de carácter histórico. Este tema de gran interés y poco abordado en México, merece ser analizado detalladamente, y confiamos poder hacerlo en el futuro.

La mención del uso como base teórica del estudio de las tipologías arquitectónicas, nos invita a introducirnos precisamente a aquella histórica intervención de Bolonia, buscando conocer lo que Cervellati ha llamado el método ideal, y verificar la veracidad práctica de lo que los autores encargados de dar el sustento ideológico al *Programa de Renovación Habitacional Popular* trataron de justificar en su texto. Además, y sobre todo buscando un posible camino o método adecuado para las intervenciones de este tipo que se pudieran llevar a cabo en nuestro país en el futuro.

El Método de la Conservación Integral

La conservación integral, esquemáticamente representada a través de la experiencia vivida en el centro histórico de Bolonia, tiene entre otros méritos, el haber demostrado la posibilidad de la gestión pública en el proceso de recuperación con fines sociales, sin embargo, produjo el riesgo de una simplificación en el método de programación y proyección de las intervenciones. Este método se basa en el supuesto de que es necesario encontrar una coherencia entre las formas de uso actual y las del asentamiento tipológico originario, o al menos al anterior al de la ciudad industrial. Esta necesidad se asume como un objetivo prioritario para el proyecto de conservación.

Creado por el arq. Pier Luigi Cervellati, encuentra su principal crítica (Grimoldi 1981:388), o ventaja (Clementi 1978:79) en el hecho de que se pretende aplicar como único método a todo el patrimonio construido existente sin distinción, independientemente de las diversas condiciones de calidad, época o lugar, es decir, no son evaluadas las características arquitectónicas de cada edificio, sino que éste queda catalogado en un grupo de acuerdo a su "tipo"; este estudio se relaciona con el de la morfología urbana, sin importar las condiciones socio-económicas del lugar.

Así, un papel determinante en este método es pues el análisis tipológico, entendido este como un instrumento científi-

co de catalogación de los modelos de proyección que han precedido a la realización de los edificios antiguos, y que actualmente deben preceder a la definición de los métodos de recuperación. Después de que se ha profundizado en el conocimiento de los modelos que conformaron la estructura del centro histórico, se pasa a la formulación de políticas de intervención, cuya finalidad sea la recuperación de la coherencia entre la tipología antigua y las funciones propias del vivir contemporáneo, posiblemente con estas políticas se busque el consenso popular a través de oportunos canales de participación pública.

En realidad, este proyecto de refuncionalización de las tipologías constructivas antiguas a las nuevas necesidades, (o bien, entendiéndolo como el proyecto de funcionalización de las necesidades actuales a las estructuras antiguas), tiende a imponer objetivos y contenidos propios de las disciplinas urbano-arquitectónicas a los procesos de transformación económica y social que se dan en la ciudad.

Premisas

Dice el arq. Cervellati (Cervellati 1977:86) que en la conservación de un bien cultural, este debe ser parte, y por lo tanto utilizado por la colectividad, y no por la clase social que lo produjo y lo valorizó. De esta manera se le quita al hecho de conservar, esa concepción puramente estetizante y cultural cambiándola por una conquista de los grupos que menos tienen, y que normalmente quedan al margen de lo que llamamos "eventos culturales". Si la ciudad continúa siendo el centro de la especulación, la clase trabajadora se le continuará enviando a la periferia y el centro de la ciudad continuará desarrollando funciones diferentes de las residenciales, pero que ofrecen al capital privado mayores posibilidades de ganancia. Caso contrario se debe modificar esta situación, cambiando, transformando, revolucionando dicha tendencia. Así, la acción de conservar se convierte en una acción revolucionaria. Pero para conservar es necesario intervenir, e "*intervenir" significa asociar y dar seguimiento al análisis metodológico, a la investigación científica*, es decir, *llevar a cabo una acción concreta: la intervención pública*. Pero entonces ¿cada vez que una intervención es pública, realmente beneficia a la colectividad? Las intervenciones públicas en general, y en particular en los centros históricos, pueden existir sólo si se transforma el actual desarrollo económico y por lo tanto la planeación económica consecuente con este desarrollo. Si no se modifica la relación que existe entre ciudad y territorio, ciudad y campo, entre zonas congestionadas y zonas deprimidas, las intervenciones públicas, incluidas aquellas en los centros históricos, *continuarán teniendo la misma función insignificante*.

Agrega el arquitecto que una intervención pública no puede reducirse al centro histórico, incluso no debe ser sólo a escala de la ciudad, sino de todo el territorio, ya que es precisamente en las áreas periféricas y en las zonas centrales donde estratégicamente más interviene la especulación inmo-

biliaria. En las zonas periféricas por medio de la transformación de la renta agrícola en renta inmobiliaria, y en las zonas centrales por medio de la renta diferencial.

Esta intervención pública deberá cumplir tres pasos fundamentales en la búsqueda del control de la especulación inmobiliaria:

1. frenar la expansión periférica de las ciudades
2. limitar, o si es posible evitar, la construcción de nuevas viviendas
3. dirigir todo a la recuperación y a la utilización del patrimonio arquitectónico existente, a las áreas destinadas a espacios verdes, y a los servicios públicos, ya sean sociales, culturales, o colectivos

En el fondo de esta política está la abolición de la renta inmobiliaria, la abolición de la especulación, separando el derecho de propiedad, con el derecho de construir, que casi siempre van ligados.

Son necesarios planes de vivienda de interés social pero ya no en los límites de la ciudad, favoreciendo la urbanización privada, sino al interior de las zonas ya construidas, centros históricos o no. Es decir, una política que tomando el centro histórico como punto de partida, lleve a cabo una política de renovación urbana total. Una premisa indispensable para que esto sea posible, es detener el crecimiento (en forma de mancha de aceite) de los nuevos sistemas urbanos. Para esto es necesario elaborar planes intermunicipales, que lleven a la formación de un gobierno metropolitano del territorio, que tenga como objetivo la participación democrática de todas las poblaciones involucradas. Este gobierno deberá impedir el uso privado del territorio bajo cualquier forma de pseudo control que de él hace continuamente la administración pública, esto significa no limitarse a definir zonas de desarrollo económico, industrial, etcétera, dejando libremente a la iniciativa privada interpretar estas "indicaciones " técnicas, sino valorarlas políticamente, ya sea que se presenten como un nuevo asentamiento o como descentralización del lugar, a fin de evitar