

SALVAGUARDIA INTEGRAL Y DESARROLLO DE CIUDADES HISTÓRICAS

Jorge González Aragón Castellanos**
Mercedes Medina Gamboa***
(compiladores)

Presentación

A mediados de 1998 se abrió la convocatoria para participar en el curso-taller internacional *Salvaguardia integral y desarrollo de ciudades históricas: establecimiento de capacidades institucionales y financieras de rehabilitación-revitalización urbana en ciudades patrimoniales*, realizado en La Habana, Cuba, entre los días 19 y 31 de octubre de 1998. Esta convocatoria se dirigió a alcaldías, organizaciones no gubernamentales, oficinas técnicas y universidades de Latinoamérica.

A un año de efectuarse este curso-taller, hemos elaborado esta compilación de los temas que están más relacionados con nuestro desempeño profesional, como es el ámbito de la gestión y de la investigación, en lo concerniente a la revita-

lización de centros históricos latinoamericanos, declarados patrimonio mundial.

Esta compilación fue realizada a través de notas y grabaciones obtenidas durante el curso y material escrito. Por las características y condiciones en que se registraron las notas de los ponentes del curso, los compiladores asumimos la responsabilidad de los errores e imprecisiones que puedan derivarse de este esfuerzo; aun con esa salvedad nos parece importante difundir las importantes y creativas ideas expresadas por los ponentes.

Se presentan las conclusiones de los equipos de trabajo formados al final del curso, las cuales versaron sobre diagnóstico, tendencias y propuestas para el mejoramiento del ejercicio de la gestión del patrimonio.

Para concluir, a un año de haberse realizado este importante encuentro de profesionales involucrados cotidianamente en el rescate de nuestro patrimonio cultural, y haber aplicado gran parte de los conceptos e ideas manifestadas en el curso-taller, los compiladores ofrecen un conjunto de reflexiones que provienen del ejercicio profesional posterior a la celebración de éste.

Se anexa un glosario de términos sobre conservación y desarrollo urbano, suministrado por el profesor Silvio Mutal, coordinador del curso.

* Curso taller internacional realizado en La Habana, Cuba, organizado por el Consejo Nacional de Patrimonio, Ministerio de Cultura, el Consejo Nacional de Conservación, Restauración y Museología (Cencrem), la Cátedra UNESCO de Ciencias de la Conservación Integral de los Bienes Culturales para América Latina y el Caribe, el Centro de Patrimonio Mundial de la UNESCO y el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo.

** Profesor-investigador del Departamento de Teoría y Análisis, CyAD, UAM-Xochimilco.

*** Ex coordinadora de Gestión Urbana de la Corporación Mariano de Talavera, Coro y La Vela, Venezuela.

Resumen

En el texto se cuenta con la apreciación de diversos especialistas latinoamericanos en torno a los procesos de conceptualización, planificación, gestión y financiamiento de los centros históricos. Así también los problemas y soluciones que se observan en algunos de ellos. Algunas de esas experiencias han sido exitosas y marcan pautas y modelos a seguir en otros centros históricos. Al final se presenta como colofón algunas notas y conclusiones en torno a la revitalización urbana y los obstáculos de gestión y gobernabilidad, que se enfrentan en la operación de este tipo de intervenciones.

Abstract

The text count with different latin americans specialists appreciation around the conceptualization process, planification, step and financing about the historical downtowns. Besides the problems and solutions that we can observe in each one of them some of that experiences has been succes-siun and mark the guide and model to follow, in other historical downtowns.

At the end we present a colophon with some notes and conclusions around the urban revitalization and the obstacles of gubemamental steps that we can to confront in the operation of this kind of interventions.

1. Patrimonio cultural

1.1. Características, idiosincrasias y contradicciones en centros históricos

Silvio Mutal

La primera escuela de restauración se puede decir que comienza en Polonia con la experiencia de Varsovia.

Hacia la década de los años setenta es fundamental la experiencia de Bolonia, en Italia, donde se destacó un municipio con voluntad político-ideológica; Giulio Argan manifiesta la necesidad de afectar positivamente el tejido social y la izquierda socialista pugna por una ideología de acción global e integral.

En la España posfranquista sucede una experiencia importante, al impulsar la rehabilitación con nuevas manifestaciones de arquitectura contemporánea.

En tanto en Francia, en el centro de París, en el Barrio Marret hay un desplazamiento de gente pobre por otra de estrato superior.

En Bélgica se pone en marcha la ciudad-museo de Brujas. En los centros históricos socialistas de Praga, Cracovia y Varsovia se están realizando también acciones dispersas para la conservación del patrimonio edificado. En los casos de Pakistán y Rumania todo lo que está alrededor de los monumentos desaparece y se hacen vialidades, así que los monu-

mentos quedan aislados. Entonces hay un predominio de la valoración monumental y no hay prioridad en el mantenimiento del conjunto urbano.

En Latinoamérica se hacía caso omiso de las normas internacionales y sólo a partir de los años setenta se comienzan a realizar acciones tomando como base la *Carta de Venecia* y haciendo énfasis en la restauración de monumentos. Los centros históricos latinoamericanos presentan una riqueza cultural y una marcada pobreza social, aunque tradicionalmente haya habido una concepción elitista del patrimonio cultural.

La decadencia física de los edificios, el deterioro de la imagen urbana que ha generado el deterioro de la condición social y por consiguiente el abandono en los centros históricos de Latinoamérica, son procesos de destrucción que son denominados por S. Mutal como procesos sísmicos ocasionados a veces por la naturaleza, pero también por el terremoto de la civilización: el tráfico, el turismo y la industria, que son aspectos inherentes a la estructura urbana.

Los centros históricos de Lima, Popayán, ciudad de México y Managua han sido víctimas de terremotos. En el caso de México, Puebla tuvo una intervención radical reciente; y en Oaxaca, Santo Domingo es muestra de un purismo exacerbado en la restauración, un centro histórico vacío, entre otros ejemplos.

Una caracterización general de los centros históricos latinoamericanos comprende la presencia de diversos inmuebles y actividades:

- La banca;
- Grandes negocios;
- Administración de todo tipo;
- Centros de comunicación;
- Densidades de ocupación altas;
- Alta movilidad por motivos de educación y trabajo;
- Organizaciones seculares, religiosas y el Congreso;
- Actividades culturales;
- Monumentos, elementos de significación artística;
- Lugares de visita para residentes y turistas;
- Uso del suelo diverso y complejo, de alto costo, no distribuido equitativamente;
- La infraestructura completa en calles y plazas; aunque en mal estado, redundante, obsoleta y de muy baja funcionalidad.
- Servicios municipales complejos: educación, recolección y disposición de basura, salud pública;
- Preparación inexistente contra incendios y desastres naturales;
- Sistema de transporte alterado (la desaparición del tranvía) y no adaptado a las condiciones de hoy;
- Mayoría de las edificaciones antiguas de propiedad privada y propietarios ausentes.

Sin embargo, los aspectos más relevantes para la caracterización de un centro histórico son la organización espacial y las funciones dominantes, o bien, la combinación de las funciones básicas: monumentos, vivienda y actividades.

Tipología de ciudades históricas latinoamericanas:

- Ciudad histórica con baja densidad de vivienda y pocas actividades modernas;
- Ciudad histórica fronteriza a ciudad moderna con mezcla de actividades;
- Ciudad histórica en una gran metrópolis con vivienda y actividades tradicionales y modernas.

En la estructura de la ciudad latinoamericana, al simplificarla esquemáticamente, encontramos que:

- Un primer anillo abarca el centro histórico de la ciudad;
- Un segundo anillo es denominado ensanche de la ciudad;
- Un tercer anillo compone la primera periferia;
- Un cuarto anillo comprende la segunda periferia;
- Un anillo superpuesto entre el ensanche y la primera periferia habitado por la élite.

En este esquema, el centro histórico puede considerarse el ombligo de la pobreza de la ciudad latinoamericana. En el caso del anillo de la élite se trata de una vida urbana en una ciudad apartada. En esta situación compleja, es necesario incorporar a los grupos marginados con todo su potencial, pero no en una condición asistencial. Se trata de la incorporación de los grupos sociales al desarrollo: restauración, rehabilitación social, donde el rescate del patrimonio es excusa para mejorar las cosas social y culturalmente.

Los campos fundamentales en los que hay que intervenir en la ciudad latinoamericana se pueden resumir en siete:

1. Vivienda;
2. Infraestructura;
3. Transporte;
4. Servicios públicos;
5. Medio ambiente;
6. Parque urbano;
7. Monumentos, objetos arquitectónicos y elementos decorativos.

Es imprescindible iniciar un proceso de reconciliación integral entre lo siguiente:

- Mitigación de la pobreza;
- El medio ambiente y la vivienda;
- Los servicios municipales y el patrimonio, y
- El turismo sostenible.

Y también la rehabilitación en cuanto a:

- Mejora de las condiciones económicas;
- La permanencia de lugares centrales;
- Acceso vehicular a bienes y servicios;
- Mantenimiento de la población residente;
- Vivienda;
- Salud pública;
- Seguridad.

La rehabilitación pública y privada requiere:

- La generación de "externalidades";²
- Inversiones puntuales tanto territorial como sectorialmente;
- La apropiada gestión del suelo;
- Créditos adecuados.

En cuanto a la generación de las externalidades están dirigidas a:

- Inversiones en infraestructura;

- Mejoramiento de la accesibilidad en cuanto a tránsito, servicios de locomoción colectiva y estacionamientos.

Por otra parte, en cuanto a las acciones públicas relativas al suelo es indispensable un reajuste inmobiliario, esto es, un sistema de reglamentación y gestión efectivo, así como la creación de un banco o reserva del suelo. Es deseable que la acción pública atienda parte del mercado inmobiliario a través de la compra y rehabilitación de edificios y la venta de los mismos.

Por lo que se refiere al financiamiento de la vivienda es necesario la búsqueda de *financiamientos creíbles*, los cuales requieren de un análisis sistemático y el diseño de una estrategia de intervención de todos y cada uno de los agentes; asimismo, la definición de una estrategia de rehabilitación.

¿Puede la rehabilitación de los centros históricos servir de excusa para resolver problemas sociales incluyendo el de la vivienda? ¿Con qué criterios de beneficio? ¿Economía medioambiental? ¿Economía social? (criterios del Banco Mundial).

1.2. La convención del patrimonio mundial

Olga Pizano, Colombia

Antecedentes

La década de 1960 fue fundamental para la conservación del patrimonio cultural. En el ámbito internacional se crearon organismos gubernamentales y no gubernamentales, se redactaron cartas, normas, recomendaciones y se aprobaron y adoptaron convenciones internacionales para la protección de bienes culturales.

En 1956 la UNESCO creó el Centro Internacional para el Estudio de la Preservación y Restauración de los Bienes Culturales (ICCROM), el cual tiene 92 países miembros. Los países pertenecientes a Latinoamérica son Chile, Colombia, Guatemala y México.

En el año 1965 se crea el Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS), como una organización no gubernamental, a partir de las recomendaciones de la *Carta de Venecia* y dedicada a la conservación de los sitios y monumentos históricos, es el principal órgano consultor de la UNESCO en estos temas. Una de sus funciones sustanciales es la inscripción de sitios en la Lista del Patrimonio Mundial.

La *Carta de Venecia* de 1964 cuenta con criterios más apropiados que su antecedente (la *Carta de Atenas* de 1931) entre los que destacan:

- Conservación y recuperación de monumentos en su contexto;
- Reversibilidad de las intervenciones;
- Respeto por las adiciones que no permitan la lectura de las diferentes fases del monumento;
- Garantía de autenticidad del monumento original;
- Valoración de la estructura del monumento;
- Adopción de nuevas tecnologías y materiales.

En el año de 1972, a partir de la Unión Mundial de la Naturaleza y el ICOMOS se cuenta con las bases del programa

de Protección del Patrimonio Cultural y Natural de la UNESCO. De esta manera se crea la Convención para la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural, conformada por 152 Estados, un Comité del Patrimonio formado por 21 Estados miembros y con la asesoría del ICCROM, ICOMOS y la Unión Mundial para la Naturaleza (UICN).

Actualmente se tiene los siguientes avances en las listas patrimoniales:

- 552 bienes en la lista del patrimonio mundial en 112 países;
- 418 bienes culturales;
- 20 bienes mixtos.

Los que se encuentran distribuidos en Latinoamérica son:

- 88 bienes;
- 51 bienes culturales;
- 17 bienes naturales;
- tres mixtos.

En cuanto a las épocas de algunos de los bienes latinoamericanos:

- 19 precolombinos;
- 33 sitios coloniales, de los cuales hay 25 centros históricos;
- dos sitios poscoloniales: La Ciudadela en Haití y Brasilia.

Hay una clasificación de bienes denominada Paisajes Culturales, que ha despertado un interés reciente para su inclusión dentro del Patrimonio de la Humanidad.

Asistencia internacional

El Fondo del Patrimonio Mundial presta asistencia para la identificación y preservación de los sitios del patrimonio mundial.

Asistencia preparatoria: para la identificación y nominación de bienes para su inscripción en la Lista de Patrimonio Mundial. Esta asistencia puede ser otorgada también para la preparación de cursos de formación o de proyectos de asistencia técnica.

Cooperación técnica: para la conservación de los bienes inscritos en la Lista del Patrimonio Mundial y que puede ser para estudios sobre la conservación del patrimonio cultural y natural, servicios de expertos, formación de especialistas, suministro de equipos, préstamos a interés reducido o reintegrables a largo plazo o concesión de subvenciones no reintegrables.

Asistencia para la formación: formación de personal especializado.

Asistencia de emergencia: para la preparación de nominaciones urgentes, de planes de emergencia o para medidas urgentes de salvaguarda de bienes inscritos o nominados.

El Estado parte es quien debe presentar la solicitud en los formatos oficiales. El Centro del Patrimonio Mundial examina la solicitud y la remite con su recomendación al presidente, a la junta o al comité para la aprobación.

	Presidente	Junta	Comité
Asistencia preparatoria	<15,000	—	—
Cooperación técnica	<20,000	<30,000	>30,000
Formación	>20,000	<30,000	>30,000
Asistencia de urgencia	<50,000	<75,000	>75,000

2. Financiamiento para intervenciones en centros históricos

Silvio Mutal

Son tres campos los que apoya la ONU:

1. Asesoría;
2. Formación e investigación;
3. Equipamiento.

La tarea fundamental de los interventores en los centros históricos es la creación de proyectos que sean financiables. Generalmente el esquema de financiamiento es a través de subvenciones 1 a 1, es decir, con 50% local y el otro 50 de financiamiento externo y deben ser proyectos con rendimiento financiero específico, positivos para el desarrollo del país, donde los aspectos físicos y funcionales son importantes para la consecución de financiamiento. Los proyectos de uso religioso, militar y político no son "bancables".³ La conservación, restauración de centros históricos sí lo son.

De allí la necesidad de crear proyectos "detonadores", para aprovechar al máximo el financiamiento otorgado, y que no sólo tenga un beneficio de manera puntual. Dentro de este proceso conviene señalar la estrecha relación entre planificación e inversión. En la medida en que la planificación incorpore a los diversos actores será más sencilla su participación en el mismo, especialmente con la inversión y el financiamiento.

Por esto, los planes maestros no pueden ser hechos por teóricos. El plan se elabora mientras atiendes a los inversionistas. Es más fácil convencer a un economista sobre cultura que a un promotor cultural sobre economía. Para llevar a cabo los lineamientos de ese plan, hay que formar gestores, ejecutores, dado que usualmente los funcionarios responsables de la gestión del patrimonio se han manejado en proyectos puntuales. Hay que manejar las situaciones con la contemporaneidad que requieren; una de estas situaciones es la incompatibilidad entre la legislación urbana y la legislación del patrimonio.

Los tipos de financiamiento de proyectos son:

- Créditos y préstamos bancarios.
- Subvenciones en dinero o en especie.

En ambos casos debe existir una cooperación técnica nacional o internacional, así como una asistencia técnica preparatoria para presentar un proyecto (algunos bancos cuentan con este tipo de asistencias).

Con el objeto de acceder a créditos bancarios o bien contar con un proyecto con potencial para ser seleccionado, se deben justificar los aspectos culturales, físicos, funcionales, sociales y económicos.

Para tener acceso a estos financiamientos, es imprescindible la participación y el aval conjunto de la alcaldía municipal con el apoyo del gobierno central.

La característica fundamental de los proyectos, es que éstos deben ser productivos, es decir, capaces de generar recursos. Sin embargo, se pueden proponer proyectos de hospitales, escuelas o museos, siempre que se justifique su productividad. Por ello se puede decir, bajo la premisa anterior, que ningún proyecto puede ser considerado como no "bancable".

Como ejemplo en la experiencia de financiamiento de proyectos en sitios patrimoniales se tiene el caso de Coespo (Cooperación Perú con UNESCO), para el Cuzco en 1974. Fue un proyecto cultural y turístico de 26 millones de dólares, dirigido hacia la inversión en infraestructura, hoteles, carreteras, escuelas de formación de artesanos, servicios de agua, drenaje y energía eléctrica.

Es importante tener presente que, el aspecto cultural de los sitios patrimoniales puede ser el motivo generador para hacer productivo un proyecto y, de esta manera, comprometer la participación de las externalidades.

Los financiamientos de la banca internacional se han dirigido a los servicios municipales, el transporte y al mejoramiento de las condiciones culturales.

En el caso de Recife y Olinda en Brasil se contó con un financiamiento de 800 millones de dólares, distribuidos de la siguiente manera: 400 millones locales y 400 del Banco Interamericano de Desarrollo, los cuales son administrados por el Banco del Nordeste en Recife. El Proyecto de Ciudades Históricas del Brasil contó con un financiamiento del Banco Mundial de 100 millones de dólares.

Los Proyectos de Salvamento Integral pueden y deben ser "bancables"; de allí, la necesidad de contar con profesionistas con una formación sólida e integral en las áreas de urbanismo, arquitectura, rehabilitación y financiamiento de proyectos.

Por otro lado, se debe señalar que hay ciertos servicios que por definición son financiados, es el caso los hospitales, las escuelas, los proyectos productivos de microempresas, el turismo, el mejoramiento de vivienda y, a veces, la vivienda nueva. Es el caso también de los monumentos, los cuales pueden ser financiados en la medida que se incorporen como parte de un proyecto de desarrollo urbano, es decir, de su relación estrecha con el conjunto.

Institucionalidad

La participación principal es la de la alcaldía municipal, así como la creación de una agencia gerencial y ejecutora de los proyectos.

La institucionalidad para acceder a financiamientos, está permeada por:

- Las condiciones macroeconómicas y globales del país;
- Las prioridades sectoriales de éste: patrimonio cultural, industria, agricultura, etcétera;
- Las prioridades territoriales en las ciudades: centro histórico, zonas periféricas marginales;

- La disponibilidad presupuestaria de la parte interesada, con el objeto de incorporar la participación de la contraparte (el financiamiento externo);

- La empatía y compatibilidad entre la legislación urbana nacional, estatal y municipal con el proyecto propuesto.

Las etapas para acceder a un proyecto "bancable" son:

1. Asegurar el apoyo de la alcaldía y el Ministerio de Finanzas del país;
2. Incorporar a los involucrados en el proyecto;
3. Discutir y concertar con los actores sociales involucrados;
4. Preparar el proyecto de cooperación técnica;
5. Elaboración de los estudios de prefactibilidad;

Paralelamente es imprescindible una política de comunicación que incida en la comprensión de los objetivos de un proyecto, crear la conciencia de participación en un proyecto para que cuente con la aceptación popular. Recopilar la documentación de lo que estaba antes de una intervención y lo que está actualmente.

2.2. Instituciones de crédito internacional y evaluación de proyectos

Diomira Faria Cicci, Brasil

El Banco de Reconstrucción y Desarrollo (BIRD) fue creado en la posguerra con objeto de proporcionar recursos financieros a las naciones que resultaron perdedoras en la segunda guerra mundial. Esta institución adoptó, posteriormente, el nombre de Banco Mundial (BM).

Por su parte el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) fue creado en la década de los años cincuenta; su objetivo fue el de apoyar la reconstrucción de los países del tercer mundo, el desarrollo de los países pobres.

Durante los años sesenta, hubo especial atención en los estudios sobre la pobreza, con una participación principal de la Comisión Económica para América Latina (CEPAL).

Por su carácter de institución bancaria, las condiciones esenciales para otorgar un crédito son la capacidad de pago de un país y la posibilidad de generar desarrollo con un apoyo bancario. El BID sólo establece convenios con el gobierno federal de un país y los representantes locales (Estados y municipios)

Los financiamientos que otorga tienen tasas de interés entre el siete y el 9%. El pago de intereses o desembolso se realiza durante los primeros cuatro o cinco años. La amortización del crédito se lleva a cabo en los siguientes 16 años.

Para la realización de un proyecto, el país debe aportar el 50% del costo del mismo y el otro 50 es a través del financiamiento del BID. Aunque pueden haber casos especiales, dependiendo del desarrollo del país, por ejemplo, cuando la participación ciudadana de escaso nivel económico es grande, el Banco modifica el criterio.

El BID tiene una clasificación de países en tres categorías, dependiendo de su grado de desarrollo:

- A. Argentina, Brasil, México, Uruguay;
- B. Colombia, Perú, Venezuela;
- C. Bolivia, Haití, Paraguay.

La fuente de los dineros del BID proviene de un fondo de los países de América. De esta manera, cada uno de los países tiene gobernadores en éste. A su vez, el BID vende acciones a inversionistas de Europa y otras latitudes.

La política del banco es el destino de más dinero hacia proyectos prioritarios. Los gobernadores se reúnen para analizar la distribución de financiamientos y en donde se van a aplicar.

Existe una permanente competencia por la adquisición de recursos para los proyectos, por lo que éstos no deben paralizarse y preferiblemente ser encargados a instituciones especializadas. Para la elaboración de solicitudes de financiamiento se requiere de la conformación de un equipo multidisciplinario, conformado fundamentalmente por ingenieros, arquitectos, abogados, sociólogos, economistas y ambientalistas.

Las etapas para el otorgamiento de un financiamiento son:

- A. Proyecto del organismo nacional;
- B. Presentación al BID.
- C. Visitas del BID en tres etapas:
 1. Identificación: conocer la ciudad y los proyectos.
 2. Orientación.
 3. Análisis del proyecto.

Por su parte, el país debe contar con un equipo responsable de realizar los siguientes estudios:

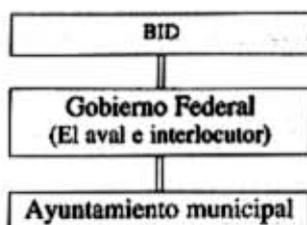
- Financieros;
- Económicos, para constatar que habrá desarrollo;
- Ambientales, para conocer los impactos y en qué medida se darán;
- Institucionales, para saber si la agencia encargada es capaz de manejar el proyecto;
- Específicos.

Este conjunto de estudios debe estar culminado en por lo menos un 50% para cuando el banco realice la visita de orientación.

El BID también cuenta con un equipo multidisciplinario, en los mismos temas mencionados, con el objeto de que en cada uno de ellos se cuente con un interlocutor.

El pago de intereses bancarios comienza con el Contrato de Compromiso y equivale entre el 0.75 y el 1% del monto estimado para el proyecto.

El esquema general de gestión del BID con las entidades nacionales es el siguiente.



Los apoyos financieros están dirigidos a la creación de proyectos con economías de efectos multiplicadores.

El Banco Mundial, en ciertos casos, puede aprobar en seis meses, el financiamiento de entre 100 mil y 200 mil

dólares para proyectos no convencionales (por ejemplo, dedicados hacia el mejoramiento del medio ambiente —drenajes, cloacas, acueductos— o el patrimonio cultural). Este tipo de financiamientos no requieren la elaboración de un expediente como los antes citados.

Evaluación de proyectos en áreas históricas

El aspecto principal para evaluar es la viabilidad de un proyecto, en términos de la comparación de los beneficios y los gastos de un proyecto, esto es, la factibilidad del mismo y su rentabilidad. Aunado a esto, está la sustentabilidad del proyecto.

¿Por qué se hace la evaluación?:

- Para no tener pérdidas;
- Asignar eficientemente los recursos financieros;
- Privilegiar o dar prioridad a inversiones o alternativas.

Etapas de la evaluación

1. Examen de la información existente:
 - a) costos;
 - b) recaudaciones;
 - c) estudios de mercado, análisis de la demanda (fundamental);
 - d) proyectos ambientales.
2. Análisis de la viabilidad económica de proyectos:
 - a) objetivo;
 - b) componentes del análisis;
 - c) dimensión del proyecto;
 - d) alternativas de mínimo costo;
 - e) rentabilidad económica (costo beneficio o costo-eficiencia);⁴
 - f) impacto distributivo de cada proyecto;
 - g) capacidad de pago de la población beneficiada.

El caso de Revitalización de un Barrio de Recife, Brasil intervenciones solicitadas al BID (en dólares):

• Transporte (Rua Bom Jesús, colector de aguas de lluvia y futura construcción del terminal marítimo.)	1,672,500
• Saneamiento (Abastecimiento de agua y sistema sanitario.)	2,743,000
• Recuperación del patrimonio histórico.	<u>2,882,000</u>
Total	7,297,500

En lo que toca a la distribución del monto correspondiente a la recuperación del patrimonio histórico se tiene (en dólares):

Torre Melahoff (no se realizó)	595,000
Mobiliario para Rua de Apolo	560,000
Teatro Borba Filho	497,000
Red eléctrica ⁵	266,000
Red subterránea de teléfono	<u>94,000</u>
Total	2,882,000

Cuando se realiza un proyecto de esta naturaleza es muy importante cuantificarlo con estadísticas y otros registros antes y después del proyecto, con el objeto de comparar los resultados del mismo.

2.3. Línea base para la elaboración de proyectos de financiamiento

Diomira Faria Ciccí, Brasil

Introducción

Los proyectos que fuesen elaborados con el objetivo de solicitar financiamiento externo, específicamente en bancos multilaterales de desarrollo como BID o BIRD, deberán incluir obligatoriamente, en su Relación de Proyecto, las siguientes informaciones:

- Justificación del proyecto y su inclusión dentro del Plan Director de la Localidad que se está estudiando, o bien, interconectado con las directrices de Desarrollo Urbano Local con el objetivo de adecuarse dentro de la Planificación Municipal.
- Análisis técnico de los proyectos.
- Estudio de alternativas de proyectos y selección de la alternativa de menor costo.
- Análisis financiero de inversionistas y ejecutores.
- Análisis económico del proyecto.
- Análisis de impacto ambiental del proyecto (en el caso de que haya impactos negativos).

A continuación se muestran detalladamente las etapas de preparación para el Análisis Económico de Proyectos.

Evaluación económica de los proyectos

Este ítem tiene como objetivo demostrar de manera detallada los procedimientos que son empleados en la Evaluación Socioeconómica de los Proyectos.

Inicialmente se puede determinar que la evaluación económica verifique:

- El dimensionamiento adecuado de los proyectos con relación a la demanda existente;
- Si la alternativa seleccionada es la de menor costo;
- La rentabilidad económica de los proyectos a través de un análisis del tipo costo-beneficio o costo-eficiencia.

Dimensionamiento de los proyectos

Se trata de verificar si el proyecto está bien dimensionado en relación con la demanda y oferta de los servicios que serán realizados.

Específicamente para proyectos de patrimonio histórico será importante investigar la población que será impactada por el proyecto, la población local y turistas entre otros; además del impacto del proyecto en las actividades turísticas y de recreación en el desarrollo urbano.

Cabe mencionar que el creciente proceso de valoración del patrimonio histórico corresponde a una tendencia a escala mundial, que refleja la comprensión, cada vez más generalizada, de que las áreas históricas guardan excepcionales oportunidades de vida urbana, consecuencia del cúmulo de significados y de la capacidad de reciclaje para aceptar nuevos usos.

Pongamos, por ejemplo, un proyecto que tiene como objetivo recuperar un edificio para utilizarlo como teatro. En

este caso se debe conocer la existencia de teatros en la localidad, el tipo de obras o atracciones que sean ofrecidas, de manera que se pueda identificar el tipo de público (popular o no) y estimar la frecuencia de espectadores.

Se observa que los turistas son normalmente atraídos por áreas recuperadas que cuentan una parte de la historia local.

De esta manera se puede conocer mejor el impacto del proyecto y prever su grado de atracción para la población. Siendo así, el trabajo deberá ser realizado conjuntamente con los técnicos involucrados en la elaboración del proyecto.

Población beneficiada e impacto económico

Se solicita a los órganos involucrados en la elaboración de los proyectos, que caractericen con detalle la población que será beneficiada por los proyectos propuestos, así como el impacto económico y urbano que ocurrirá.

La revitalización de un centro histórico, de un barrio, ciudad o área portuaria traen como consecuencia valorizaciones significativas de inmuebles, las cuales deberán ser cuantificadas.

El antiguo Barrio de Recife, en la ciudad del mismo nombre, en Pernambuco, Brasil, es un óptimo ejemplo de valoración inmobiliaria a partir de inversiones inicialmente desarrolladas en la calle de Bom Jesús, trayendo dinamismo para la región, nuevos usos y potencialidades.

La recolección de datos sobre el valor del metro cuadrado de área en el año 1994 y actualmente, demostrará la ganancia económica del área, traducida por el aumento del valor del terreno. Este tipo de informaciones se deben recolectar cuando el proyecto contemple cambios en el valor de la propiedad, debido a su implantación.

Es un procedimiento válido comparar los resultados de un proyecto ya implantado, con el estado inmediatamente anterior.

También se puede localizar un área dentro de la propia localidad y comparar las situaciones que presenta antes y después de la implantación de un proyecto.

Análisis de alternativas

El proyecto para evaluar económicamente deberá ser el de menor costo. De esta manera, el análisis económico primero tendrá que asegurar que la alternativa seleccionada sea técnicamente viable y en segundo término, la más barata.

En este ítem las áreas técnica y económica trabajarán en conjunto verificando:

- Si los métodos constructivos y las tecnologías adoptadas están de acuerdo con el proyecto;
- Las etapas de obras a lo largo del tiempo;
- Los estudios de alternativas.

Se debe recalcar que los estudios de alternativas de costo deberán ser realizados considerando no sólo los costos de inversiones, sino también todos los costos para la implantación y mantenimiento del proyecto durante su vida útil.

Se recomienda hacer un flujo de caja para cada alternativa por un periodo de 25 años, por ejemplo, considerando los costos de inversiones, mantenimiento y operación, expropia-

- Consumidor más informado;
- Mercado regido por la tecnología;
- Mayor dependencia de las fuerzas del mercado;
- Creciente dominio de las multinacionales;
- Barreras políticas y reglamentarias;
- Limitaciones de infraestructura y servicios;
- Renovación y ampliación de la flota aérea;
- Recursos humanos: educación-formación;
- Demanda de valor/calidad.

Las actividades turísticas por motivos son:

1. Esparcimiento;
2. Cultural;
3. Sitios naturales;
4. Deportivas;
5. Asistencia a acontecimientos.

Características del turismo cultural

1. Cultura como motivación del viaje;
2. Superación de viajes triviales y consumistas;
5. Unión entre pueblos. Protagonismo de pueblos;
6. Desestacionalización y redistribución territorial;
5. Equilibrio económico entre diferentes destinos.

Exigencias

- Oferta cuidadosamente elaborada;
- Promoción especial e información detallada;
- Protección del paisaje y del medio;
- Calidad en los servicios y productos;
- Mayor capacitación de la fuerza de trabajo;
- Alto valor añadido;
- Mayor coordinación, actualización y preparación de los actores;
- Especialización de las agencias de viaje.

Ofertas de turismo cultural. Requerimientos de diseño

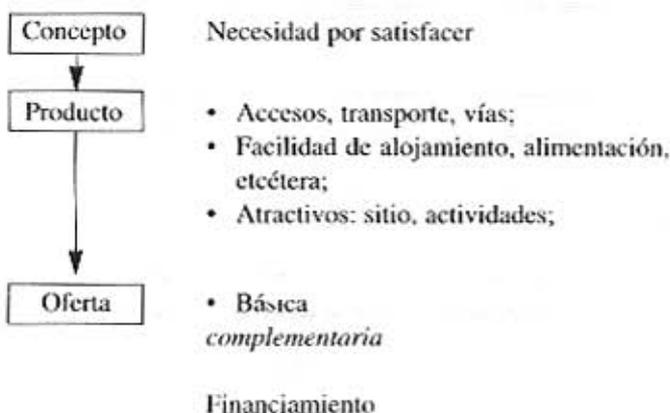
- Facilitar conocimiento de las ciudades;
- Rentabilidad social: que todos los actores se vean beneficiados;
- Convertir servicios en productos;
- Ofertas complementarias;
- Información y acceso a ciudades cercanas;
- Facilidades para el consumo: tarjetas de consumo en diversos establecimientos;
- Productos específicos para ciertas zonas.

Tipos de ofertas del turismo cultural

- Rutas culturales;
- Viajes temáticos;
- Exposiciones;
- Museos;
- Artesanías;
- Monumentos y ciudades;
- Peregrinaciones;
- Congresos y otras actividades;
- Gastronomía local;
- Fiestas populares;

- Modos de transporte.

El concepto de producto turístico



El patrimonio edificado como producto turístico

- Atractivo;
- Facilidad;
- Combinación de ambos.

Patrimonio con atractivo

- Edificios y zonas de gran valor monumental;
- Patrimonio intangible (manifestaciones del arte y tradiciones populares).

Patrimonio con facilidad turística

- Alojamiento (hoteles, hostales);
- Alimentación (restaurantes, bares);
- Distracciones (salas de fiesta, deportes);
- Complementos (salas de exposición, tiendas).

Manifestaciones en las actividades de turismo cultural

- *Aislamiento*: pocos puntos de contacto entre turismo y el destino. Lo que genera estadías transitorias;
- *Simbiosis*: beneficios mutuos, políticas equilibradas y buen monitoreo de los planes;
- *Conflicto*: debilitamiento o desaparición de atractivos. Desarrollo desmedido e incontrolado.

Tipos de impactos del turismo

- Socioculturales;
- Físico ambientales;
- Económicos.

Impactos socioculturales positivos

- Influencia en huéspedes y anfitriones;
- Reafirmación de la identidad. Orgullo nacional. Rescate de tradiciones;
- Difusión de los principales valores de los pueblos;
- Nuevas posibilidades de empleo. Modificación de las opciones de vida;
- Incentivo para la superación técnica y cultural de los anfitriones.