

Revitalización del Barrio de Recife

Silvio M. Zancheti, Geraldo Marinho y Norma Lacerda
Investigadores del Centro de Conservación Integrada urbana
Territorial, Universidad Federal de Pernambuco, Recife, 1998.
Traducción y síntesis de Jorge González Aragón
profesor de la UAM-X

INTRODUCCIÓN

El Plan de Revitalización de Recife fue el resultado de una acción coordinada de varios actores sociales, concebida y organizada por medio de un plan. Fue uno de los pocos casos de organización de un plan en el Recife contemporáneo. Es uno de los procesos de revitalización más exitosos de Brasil; un producto técnico dirigido especialmente a los gestores e inversionistas de la ciudad.

El Plan nació en 1991 de una pregunta especial: ¿cómo aumentar la oferta de servicios de interés turístico en la ciudad de Recife y crear un polo de actividades que permitiese aumentar el tiempo de permanencia de los turistas en la ciudad? Es evidente que no se podría hacer un plan específico para las actividades ligadas al turismo sin un Plan de revitalización del barrio de Recife. El turismo es una actividad que para su desarrollo necesita de la existencia de un área urbana

viva, de alta calidad ambiental y que sea uno de los símbolos de la ciudad para su población.

Los objetivos principales establecidos en el plan fueron:

Transformar la economía del barrio de Recife para convertirlo en un centro metropolitano regional.

Hacer del barrio de Recife un espacio de ocio y diversión para toda la población de la ciudad.

Convertir al barrio de Recife en un centro de atracción turística nacional e internacional.

El primer uso del Plan fue como documento técnico para la solicitud de financiamiento de las obras programadas al Banco Interamericano de Desarrollo (BID).

El segundo uso fue orientar a las autoridades locales sobre la estrategia de revitalización del barrio.

En 1993 se iniciaron los primeros trabajos de la administración pública para mejorar la infraestructura urbana del área, y para elevar el grado de su calidad ambiental.

Como guía estratégica el Plan señaló una secuencia de las acciones más importantes, que ya estaban definidas en términos de proyectos y se montó una estructura institucional y política para su viabilidad.

Para demostrar una línea de animación cultural se concibió todo un sistema de actos para que ocurrieran durante el año entero. Para estimular los negocios en el área se creó la Empresa de Operación Comercial de Bom Jesus, que ponía en contacto a inversionistas y propietarios de inmuebles y sugería la mezcla de actividades para el proyecto.

Resumen

El Plan de Revitalización de Recife fue el resultado de una acción coordinada de varios actores sociales y uno de los procesos más exitosos de Brasil. Es un Plan-Proyecto. El primero define las acciones y los ámbitos territoriales del segundo, en tanto el segundo ajusta y redefine al primero con el nuevo papel que imprime al sitio y a la ciudad.

El Plan nació en 1991 de una pregunta especial: ¿cómo aumentar la oferta de servicios de interés turístico en la ciudad de Recife? Los objetivos principales fueron:

Transformar la economía del barrio de Recife para convertirlo en un centro metropolitano regional

Hacer del barrio de Recife un espacio de ocio y diversión para toda la población de la ciudad.

Convertir al barrio de Recife en un centro de atracción turística nacional e internacional.

Se identificaron tres sectores de intervención urbanística: consolidación, revitalización y renovación. Los elementos estructuradores de la propuesta fueron:

1. Economía local con función central.
2. Aumento de la diversidad de las actividades.
3. Espacio público para la reunión y el espectáculo.
4. Recuperación de la imagen del barrio.

Abstrac

The Recife plan of revitalization was a result of a several social actors work and one of the most important project in Brazil. The idea began from the question: how to increase the tourism services in Recife? The main objectives were:

To transform the economy of Recife's neighborhood in a metropolitan center.

To convert the Recife neighborhood into a recreation place for the inhabitants city.

To transform the Recife neighborhood into a national and international tourist center.

The plan has three different urbanities areas: consolidation, revitalization and renovation. The elements of the proposal are:

1. A local economy with central function.
2. Increasing diversity activities.
3. Places for meetings and shows.
4. Recovering the image of the neighborhood.

DINÁMICA ECONÓMICA LAS CADENAS ECONÓMICAS

El barrio de Recife presenta cierta especialización urbana a través del fenómeno denominado economía de aglomeración, debido a la localización de actividades complementarias en un mismo espacio físico. En el caso específico del barrio de Recife se observa el tipo de economía de localización, que resulta normalmente del aumento de la demanda de bienes y servicios fortalecidos por ciertas actividades que se articulan en forma de cadenas, con una actividad ancla como aglutinadora.

Cadenas económicas del barrio de Recife

Portuaria

Puerto (ancla), industria, almacenes, agencias, navegación, comercio exterior, bancos.

Grandes corporaciones

Sedes de empresas/bancos (ancla), cambio, aseguradoras, corredoras de valores, bolsa de valores, comercio especializado, restaurantes finos.

Comercio al mayoreo

Comercio al mayoreo (ancla), almacenes/depositos, bancos, transporte, estacionamiento.

Organismos públicos

Instituciones gubernamentales (ancla), bancos, empresas especializadas, notarías, comercio especializado, estacionamiento.

Actividades de apoyo a la aglomeración

Apoyo a empresas

Transporte, combustibles, comercio ambulante/local, despachos técnicos/profesionales, oficinas/reparaciones, estacionamientos, distribuidoras de filmes, despachos de ingeniería, constructoras, escritorios de arquitectura, agencias de viajes.

Apoyo al consumo individual

Casa de lotería, restaurantes/bares/loncherías, prostíbulos, caza y pesca.

La condición central del barrio de Recife de contar con un acervo histórico-cultural importante: espacios construidos ociosos y que la calidad de su ambiente urbano sea recuperado, constituyen factores que pueden inducir la alteración de las actuales tendencias de ocupación de su espacio.

Barrio de Recife -1991

Cadenas económicas y número de establecimientos

Cadenas	Establecimientos
1. Puerto	38
2. Grandes corporaciones	59
3. Comercio al mayoreo	183
4. Organismos públicos	27
5. Apoyo a la aglomeración	239
6. Otro	1
TOTAL	259

Cadenas	Ind.	Com.	Sev.	Inst.	Total
1. Puerto	7	28	46	2	83
2. Grandes corporaciones	-	5	54	-	59
3. Comercio al mayoreo	1	166	16	-	183
4. Organismos públicos	1	-	2	24	27
5. Apoyo a la aglomeración	5	29	203	20	257
6. Otro	-	-	1	-	1

Tal perspectiva lleva a seleccionar las actividades de servicios empresariales modernos y personales, el turismo, la cultura y el ocio, como actividades capaces de redefinir el actual estilo de ocupación del barrio de Recife.

EL PATRÓN DE OCUPACIÓN El Trazado Urbano y la Ocupación de los Lotes

El barrio de Recife presenta un área territorial de 100 ha parcelada en 75 cuadras, 44 calles, seis plazas y contiene 383 edificios.

Entre el *potencial urbanístico* del ambiente construido está el aspecto geográfico en el que se destaca una simbiosis entre el tejido central de la ciudad y el cuerpo de agua formado por el conjunto de los ríos, del mar y del puerto protegido por los arrecifes: esta simbiosis centro-mar símbolo del carácter cosmopolita de la ciudad, puede ser recuperada y reactivada para el desarrollo de actividades urbanas.

Los espacios libres son áreas que, con un tratamiento adecuado, son vitales para ligar las actividades urbanas.

En cuanto al *potencial inmobiliario* el barrio cuenta con un total de 576 377 m² de construcción. El puerto posee 52 930 m²; por tanto, en el tejido urbano existen 523 447 m². Existe una utilización ociosa del área construida de 14.1%, correspondiente a 73 738 m², ya sean edificaciones desocupadas o subutilizadas.

CARACTERIZACIÓN DE LOS SECTORES DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

Sector de consolidación: es una porción consolidada en cuanto a su uso –institucional– y tiene un modelo constante de ocupación de lotes y edificaciones.

Sector de revitalización: es un área que ofrece condiciones de intervención para mejorar las condiciones de uso y la calidad ambiental del área, utilizando la estructura urbana, las edificaciones existentes y realizando las cualidades del paisaje urbano.

Barrio de Recife - 1992

Actividades urbanas

Actividad	Área en m ²
Servicios	150 514
Servicio público	184 666
Comercio al mayoreo	12 173
Comercio ambulante	45 989
Industria	50 547
Habitación	5 819
TOTAL	449 708

Estado de conservación del parque construido

Conservación	Área	%
Bueno	277 608	53
Regular	132 181	25
Pésimo	85 298	16
Ruina	28 361	6
TOTAL	523 447	100

Sector de renovación: es un área que ofrece disponibilidad de transformación de su ambiente urbano a través de una nueva situación, tanto en lo que se refiere a los usos como al modelo de ocupación y de construcción. Lo nuevo puede introducirse para armonizar con lo tradicional.

PLAN DE REVITALIZACIÓN OBJETIVOS

Conservar el patrimonio histórico y cultural que mantiene los registros de todas las épocas históricas

Transformar la economía del barrio en un

centro regional, esto es, en un polo de concentración de comercio al mayoreo, de servicios modernos, de cultura y ocio.

Hacer del barrio un espacio que promueva la concentración de personas en las áreas públicas, creando un *espectáculo urbano*.

Convertir al barrio en un *centro de atracción turística* nacional e internacional.

Este cambio de funciones está concebido como un modo de preservar y valorizar el patrimonio ambiental y construido del área, y promover mayor integración de la economía local a la economía urbana de Recife.

ELEMENTOS CONSTITUYENTES DE LA PROPUESTA

Los elementos estructuradores son:

Economía local con función central. Estas actividades deben tener características modernas y que puedan convivir con otras ya existentes.

Aumento de la diversidad de las actividades. Deben formar cadenas económicas que se alimenten recíprocamente. La existencia de *actividades ancla*, aglutinadoras de cadenas económicas.

Dentro de otras actividades nuevas se pueden destacar las siguientes:

Actividades de ocio y cultura.

Actividades de apoyo al turismo.

Comercio al mayoreo.

Actividad residencial y actividades de comercio y servicio de apoyo a la habitación.

Espacio público para la reunión y el espectáculo. El espacio público del barrio debe ser re proyectado para favorecer su uso como espacio de recreación, ocio y

Barrio de Recife - 1992

Área construida según los sectores urbanos

Sector	Área m	%	Núm niv
Consolidad ó	167 966	32	7
Revitalizad ó	261 894	50	3
Renovación	93 587	18	1
TOTAL	523 447	100	11

Barrio de Recife - 1991

Área construida según los sectores urbanos

Sector	Incremento
Consolidación	122 794
Revitalización	41 307
Renovación	34 575
TOTAL	198 676

convivencia pública. También debe ser trabajado para propiciar su utilización como local para manifestaciones artísticas –populares o eruditas–, como una extensión de los espacios cerrados de las actividades culturales.

Continuidad del ciclo temporal de uso del espacio urbano. Que el espacio público urbano sea utilizado completamente durante las 24 horas.

Recuperación de la imagen del barrio. Crear entre los usuarios de la ciudad, el sentimiento de que el barrio es un área especial, impregnada de marcas y significados históricos.

Varios horizontes de realización. El Plan fue concebido como un proceso. Representa una visión ordenada del futuro urbano del barrio de Recife, de una perspectiva actual y de un compromiso con el pasado. También fue pensado para adaptarse a los cambios sociales y ambientales de la ciudad que necesariamente requerirán nuevas concepciones y proyectos. Es un proyecto abierto a la transformación, un Plan-Proyecto en que a cada fase del Plan los proyectos que lo realizan también lo transforman.

- Las nuevas funciones urbanas
- Servicios modernos
- Servicios de cultura y ocio
- Servicios turísticos
- Comercio establecido moderno
- Actividades ligadas a la habitación

El Plan parte del supuesto de insertar en la ciudad las economías modernas que puedan aprovechar el ambiente natural y la cultura social acumulada históricamente por la ciudad. El acervo construido, la ociosidad de su utilización y la perspectiva de una utilización racional del espacio, llevarán a seleccionar las actividades con carga innovadora como aquellas capaces de redefinir el actual estilo de ocupación del barrio de Recife.

Actividades de servicios modernos. Sedes de grandes empresas y corporaciones (*trade-center*); sedes de fundaciones; asociaciones de categoría, bancos, financieras, corredoras de valores, bolsas de valores y de mercancías; centros de información y comunicaciones; *bureaux* de informática y procesamiento de informaciones, agencias de noticias, periódicos y televisión; despachos de abogacía comercial, despachos de auditoría, consultoría económica y gerencial; centros de entrenamiento de personal; despachos de ingeniería, proyectos y arquitectura; consultorios de servicios personales especializados; agencias de propaganda.

Actividades turísticas. Hoteles; posadas y pensiones; terminal marítima de pasajeros; agencias de viajes y turismo; compañías aéreas y de transporte intermunicipal; casas de cambio; centros de información turística; centros de información sobre hospedaje; correos y agencias de teléfonos interurbanas; agencias *site-seing* y carros de alquiler; puntos de taxis; agencias de paseos marítimos; marinas y alquiler de barcos; bares nocturnos; casas de *shows y boates*.

La cultura y el ocio. Las manifestaciones culturales no solamente limitadas a un producto de vivencia del espíritu, sino también en su dimensión económica. Existe una base material sólida constituida por varias empresas modernas productoras de bienes culturales como las redes de televisión, radio, agencias de propaganda, productoras de

video y de audio, productoras teatrales y de espectáculos musicales.

Las actividades culturales a nivel de producción son: productoras de video y programas de televisión, productoras musicales y teatrales; estudios de grabación de imagen; estudios de grabación de sonidos; estudios fotográficos; despachos de propaganda; estudios de modelos y confecciones; estudios de artistas plásticos; escuelas artísticas y conservatorios; despachos de representaciones de empresas culturales; editoras; distribuidoras de filmes, videos, discos, libros y revistas; oficinas de restauración; tiendas de *posters* y molduras; representaciones culturales de otros estados y países; escuelas de enseñanza superior y de extensión; gremios e instituciones culturales; escuelas de lenguas; encuadernadoras; restauradores de obras de arte y muebles.

Las actividades culturales a nivel de consumo son: cinemas y cinematecas; teatros; salas de exposiciones y actividades; discotecas y videotecas; centros culturales; centros de cultura popular; centro de exposición de productos regionales; museos; plazas de actividades; casas de *shows*; acuario y planetario.

Las actividades de comercio establecido moderno son: tiendas de productos artesanales; supermercado; *boutiques* y tiendas de regalos; mercado de productos alimenticios finos y regionales; puestos de frutas; bodegas; merenderos; restaurantes regionales y étnicos; restaurantes de *fast food*, librerías; tiendas de discos; tiendas de material de diseño y pintura; tiendas de muebles y objetos sobre diseño; bisuterías; joyerías; farmacias naturistas; perfumerías; tiendas de videos y videojuegos; tiendas de productos femeninos; galerías de arte y anticuarios; tiendas de *posters*; objetos deportivos; papelerías; juguetes educativos; material impreso personalizado; instrumentos musicales y partituras; y comida fina lista para viaje.

Las actividades de apoyo a la habitación son: farmacias, puestos de verduras; panaderías; supermercados y tiendas de alimentos; carnicerías; bares; restaurantes; tiendas de menudencias; tiendas de artículos del hogar; *boutiques* y tiendas de ropa; papelerías y librerías; materiales de construcción y reparación doméstica; escuelas de nivel básico; guarderías y maternal; escuelas de lenguas; manicures y peluquerías; lavanderías; casas de lotería; laboratorios de análisis; puntos de socorro y clínicas de emergencia.

Los bienes y servicios generados por estas actividades también son apropiados para las otras actividades componentes de las cadenas económicas. Se crea una complementariedad entre todas esas actividades que favorece la formación de economías de aglomeración y, por tanto, aumentan la productividad económica del área.

El modelo de ocupación y de intensidad de uso del suelo

El meollo de la nueva propuesta del modelo de ocupación está en la transformación del sector de renovación. Se trata de aumentar el potencial de densidad constructiva del área, a fin de atraer inversionistas inmobiliarios para esta porción.

Condiciones de ocupación. Deberán ser preservadas las características volumétricas de ocupación relativas a las escalas de calle y andadores, satisfaciendo las siguientes condiciones:

Mantener escalas con 12 m de altura como máximo.

Mantener el alineamiento de las edificaciones.

Observar las relaciones de vanos y macisos en la composición de los elementos de las fachadas.

Preservación de inmuebles. Los inmuebles considerados de valor arquitectónico o histórico tendrán sus fachadas u otros elementos definidores de su volumen y ornamentación incorporados a las nuevas edificaciones.

La organización espacial de las actividades

El Plan refuerza la convivencia de las actividades y el uso mixto, con una "especialización parcial" en ciertas áreas.

Se trata de una organización espacial basada en la especialización parcial que se sobrepone a los sectores urbanos, respetando sus características básicas

El sector de revitalización

El uso del suelo será definido por las siguientes actividades: los servicios modernos, el comercio establecido y la habitación.

La habitación del sector de revitalización se destina a familias pequeñas, de renta media. La habitación podrá estar dispersa en todo el sector.

La ocupación de las edificaciones, el uso mixto. La habitación ocupará, principalmente, los niveles superiores de los edificios comerciales y de servicios.

El tratamiento de diseño urbano y de las edificaciones de este sector del barrio es el de la restauración y de la recomposición, dentro de parámetros contemporáneos de uso, capaces de ofrecer recuperación económica a las inversiones aplicadas y confort a los usuarios.

El sector de renovación

En el sector de renovación están previstos los siguientes usos urbanos: comercio establecido, servicios tradicionales, habitación y los remanentes del comercio

ambulante y la industria. El comercio ambulante y la industria deben ser usos tolerados y no incentivados.

El sector de consolidación

En éste se prevé el uso institucional

El puerto

El puerto continuará siendo la principal actividad económica de la isla de Recife, su área deberá ser reducida debido a los cambios en las tecnologías de manejo de cargas y otras actividades.

Potencial constructivo

La propuesta del modelo de ocupación y de construcción en el barrio permite una elevación del potencial constructivo en aproximadamente 383 000 m², distribuidos entre los sectores urbanos conforme a la siguiente tabla

Los proyectos estructuradores

El Plan es incluyente de la reestructuración urbana que depende de la acción y de las inversiones de varios agentes sociales en el barrio. No es un plan cerrado, dirigido según el punto de vista de un solo agente social. El Plan contempla una acción múltiple, polidirigida, que favorece la creación y el surgimiento de la novedad. Serán los agentes sociales los que definirán el rumbo que tomará el proceso de reestructuración urbana.

Sin embargo, el Plan no abdica el derecho de la acción pública de orientar la acción de los agentes sociales invertidores en el barrio. Esta inducción se da fundamentalmente a través de la selección de proyectos estructuradores que se deben realizar para garantizar el éxito del Plan según sus objetivos.

Los proyectos estructuradores pueden ser realizados de modo aislado, independientemente de una acción en bloque que abarque todos los otros proyectos. También pueden ser realizados por diversos agentes públicos o privados y en diferentes tiempos.

Centro de animación cultural, ocio y comercio del Polo de Bom Jesus. Se trata de un espacio que debe aglutinar un gran número de actividades que imprimen una

Barrio de Recife

Incremento del potencial constructivo por sector de intervención

Sector	Potencial (m ²)
Consolidación	122 794
Revitalización	41 300
Renovación	219 000
TOTAL	383 094

dinámica al proceso de revitalización del barrio, a semejanza de los barrios de animación cultural de Nueva Orleans, Boston, Buenos Aires y Amsterdam.

Ruta de la Memoria. La ruta cultural se constituye en el realce físico/visual de un camino inserto en el tejido del barrio

Terminal marítima de pasajeros. Se trata de un equipamiento que se integrará y convivirá de forma armoniosa con el paisaje urbano local. El objetivo es crear una puerta de llegada marítima de los turistas que visitan la ciudad y la región.

Shopping cultural de Alfândega. La ciudad de Recife carece de un gran centro cultural y de ocio, capaz de atraer tanto a los recifenses como a los turistas paseantes de la ciudad o la región. Un único lugar abrigará un moderno centro de ocio cultural para atraer diariamente un gran número de personas al centro histórico. Deberá ser una empresa-ancla en el proceso de revitalización del barrio.

Centro múltiple de Pilar. La propuesta de utilización de cinco cuadras de Pilar con actividades de comercio, servicios y habitación proporcionarán servicios de apoyo al puerto y otros negocios.

Apartamentos en antiguos almacenes. El barrio de Recife posee un gran parque de galpones, principalmente del siglo pasado. Una transformación de dos de esos inmuebles en un conjunto de apartamentos es de fundamental importancia para la estrategia de revitalización del barrio. Será una experiencia mercado técnica que va a demostrar al mercado inmobiliario la viabilidad de conversión de las antiguas estructuras en unidades vendibles en el mercado.

Acuario. Se pretende crear un espacio que estimule el ocio contemplativo y la curiosidad con relación a la fauna y flora acuática regional.

Water Front. Este proyecto crea un *water front* en el centro urbano, abriendo así a la ciudad frente al mar, incorporándola definitivamente al paisaje urbano de Recife.

Proyectos de impacto

Son conjuntos integrados de proyectos estructuradores que deben ser implantados de modo coordinado

Proyecto de impacto 1

El primer proyecto de impacto crea un área principal de atracción cultural y de ocio del barrio y comprende los siguientes proyectos:

- Las manzanas de animación de la calle de Bom Jesus y sus adyacentes
- La reforma de la Plaza de Arsenal de Marina
- La construcción de la terminal marítima de pasajeros, y
- La reforma de la Plaza de Marco Zero

Este proyecto debe ser la marca del Plan porque indica el sentido de transformación de las actividades del barrio y necesariamente realizado en consorcio entre los gobiernos estatal, municipal y la iniciativa privada.

Proyecto de impacto 2

El segundo proyecto de impacto tiene un sentido simbólico muy fuerte. Recupera una área degradada del barrio para el conjunto de la ciudad, consta de:

- Elaboración de una nueva legislación de uso y ocupación del suelo para el sector de renovación.
- Urbanización de la avenida Alfredo Lisboa.

- Recuperación de las cuadras de Pilar.
- Construcción de apartamentos en sectores revitalizados.

La transformación de los almacenes en apartamentos sirve de ejemplo a la iniciativa privada sobre la manera rentable de reconversión del parque de edificaciones históricas.

Este proyecto solamente podrá ser desarrollado cuando el problema de relocalización del asentamiento de la Favela do Rato sea objeto de un proyecto específico.

Estrategias de implantación

El componente institucional y de articulación.

El componente institucional fue elaborado para garantizar la ejecución del Plan a través de ganar la credibilidad de su agente promotor. Se buscan los siguiente propósitos con la implantación de esta parte de la estrategia:

- Dar credibilidad al Plan y garantizar su constante reevaluación.
- Cambiar la imagen del barrio de Recife, de un área marginal a una futura área dinámica.
- Garantizar la continuidad de implantación del Plan, independientemente de los cambios en la administración municipal y estatal.
- Congregar los intereses privados con los públicos en la construcción de una nueva realidad urbana.
- Abrir canales de financiamiento para las obras del Plan.

La revitalización del barrio de Recife ocurrirá en una coyuntura en donde las fun-

ciones tradicionales de conducción del proceso de desarrollo por el Estado ya no son eficaces. Será necesario que la implantación de este Plan inicie con una gerencia compartida entre los sectores público y privado.

Debido a la gran cantidad de intereses involucrados en el proceso de implantación del Plan, éste apunta a crear un "estado de espíritu" positivo y de cooperación entre estos agentes en lo que se refiere a la forma de dirigir el proceso. Es fundamental que los agentes sociales con capacidad de intervención, movilización y formación de opinión pública estén dispuestos a cooperar en la realización del Plan.

La cuestión de credibilidad del Plan y de la imagen del barrio constituye el fundamento de toda la estrategia para el éxito de la empresa. En los próximos años con la recuperación del crecimiento económico, la localización de inversiones productivas encontrará un clima competitivo entre las principales ciudades. En este clima, las ciudades más beneficiadas serán aquellas que proporcionen mayores ventajas locacionales a las empresas. Estas nuevas ventajas no estarán restringidas a las facilidades del transporte, oferta de mano de obra barata e incentivos fiscales. La imagen de las ciudades y los atributos de la modernidad podrán ser factores decisivos en las decisiones de localización.

Entre estos atributos se destacan la calidad del ambiente urbano, el clima empresarial de la ciudad, su estructura educacional, las facilidades culturales, la oferta de habitaciones de calidad, la infraestructura de comunicaciones y la existencia de personal calificado de nivel intermedio y superior.

Convenio institucional

El punto nodal de esta estrategia es el acuerdo de la sociedad recifense en la implantación del Plan. Es decisiva la selección de los agentes conductores del proceso de implantación del Plan y la forma como se realizará.

Entre las acciones complementarias en el campo institucional están las siguientes:

Crear foros bianuales de discusión de los rumbos del Plan, con amplia participación de la comunidad y de los agentes involucrados con las actividades del barrio y de la ciudad.

Lanzar una campaña de publicidad a nivel de la ciudad para promover una nueva imagen de barrio en Brasil y al exterior.

Elaborar una agenda anual de actividades culturales y de ocio para realizarse en el barrio.

Generar un banco de oportunidades de inversiones y de negocios inmobiliarios en el barrio.

La componente financiera

La revitalización del barrio de Recife dependerá del montaje de un sistema de financiamiento de las obras y de la reforma del parque inmobiliario existente.

El esquema de financiamiento deberá tener, necesariamente, una participación de varios agentes financiadores. En primer lugar es fundamental establecer compromisos al respecto de las responsabilidades de los agentes involucrados. El Plan sólo podrá ser viable si queda asentada la responsabilidad financiera de cada uno de los agentes y definidas claramente sus contrapartes.

Las obras fundamentales del Plan pueden ser financiadas a través de empréstitos internacionales, via agencias de fomento como el BID y el BIRD, pues entran dentro del cuadro de proyectos financiables por esos organismos. El recurso del financiamiento internacional es importante por varios motivos, entre los cuales cabe destacar:

La realización de proyectos de largo plazo de maduración que serán pagados a tasas de interés compatibles con el ritmo de recuperación de este tipo de inversión.

La función de demostración que este tipo de proyectos puede ejercer sobre la actitud empresarial nacional no acostumbrada a trabajar la revitalización desde el punto de vista comercial.

El Gobierno del Estado de Pernambuco y la Prefectura de la Ciudad de Recife se pueden habilitar para fungir como los depositarios directos de los financiamientos para sus obras.

Las fuentes internas de financiamiento son importantes. El Gobierno del Estado de Pernambuco podrá destinar una parte del fondo "Cresce Pernambuco" para inversiones en

el área de producción de servicios, con una utilización de tecnología moderna, localizados en el barrio.

Otra fuente de financiamiento será aquella proveniente de la parte de los impuestos estatales y municipales recaudados en el barrio.

Dimensionamiento

Dimensionamiento físico

Las cantidades de obra fueron estimadas de manera desagregada para todos los componentes significativos, tanto de las infraestructuras como de los proyectos estructuradores. El horizonte total temporal de los costos totales de los componentes es la de la situación física consolidada en el final del periodo de vigencia del Plan, esto es, 20 años.

Costos

El costo estimado para la implantación de las propuestas constantes de este Plan es de 132'110, 610 dólares a precios de diciembre de 1992.

Evaluación económica

El estudio de viabilidad de implantación de las propuestas del Plan de revitalización busca anticipar su comportamiento económico y presentar informaciones que auxilien a los agentes decisores en la formulación de la estrategia de implantación de las propuestas aquí contenidas.

Metodología

Los costos considerados del Plan de revitalización fueron aquellos obtenidos por la estimación de costos de realización de las obras.

Los beneficios fueron los incrementos de los valores agregados de las actividades de comercio y servicios –los productos incrementados– localizadas en el barrio

Barrio de Recife Plan de Revitalización

Resumen de los costos de obras por componente de gasto (dólares de diciembre de 1992)

Categorías	Costos	%
Sistema Vial	2 811 466	2.1
Muelle	3 440 119	2.6
Muelle de Alfándega	93 922	0.1
Recuperación de puentes	2 085 714	1.6
Reforma de galpones del puerto	3 170 102	2.4
Plazas	324 710	0.3
Restaurante del muelle	245 647	0.2
Parque de Brum	1 012 543	0.8
Acuario	1 840 897	1.4
Reconstrucción del Pilar	7 363 610	5.6
Calzada de "manzanas"	121 103	0.1
Centro de negocios	21 716 856	16.4
Recuperación de edificación	79 789 727	60.04
Saneamiento	2 146 437	1.6
Construcción de áreas nuevas	5 897 706	4.5
TOTAL	132 110 610	100

Barrio de Recife

Distribución de las responsabilidades de gastos por agentes (dólares de diciembre de 1992)

Categorías	Municipio	Estado	Unión	Privado
Sistema Vial	849 364	1 516 094	446 007	-
Muelle	542 897	2 793 992	-	103 231
Muelle de Alfándega	-	-	-	93 922
Recuperación de puentes	2 085 714	-	-	-
Reforma de galpones del puerto	634 020	-	-	2 536 082
Plazas	374 710	-	-	-
Restaurante del muelle	-	-	-	245 647
Parque de Brum	303 778	506 296	202 519	-
Acuario	-	-	-	1 840 897
Reconstrucción del Pilar	-	736 361	736 361	5 890 888
Calzada de "manzanas"	121 103	-	-	-
Centro de negocios	-	-	-	21 716 856
Recuperación de edificaciones	5 585 281	11 968 459	3 989 486	58 246 501
Saneamiento	451 262	1 695 175	-	-
Construcción de áreas nuevas	294 885	589 771	588 771	4 423 280
TOTAL	11 243 015 8.5%	19 806 149 15.0%	5 964 144 4.5%	95 097 303 72.0%

de Recife a partir de la implantación del Plan de Revitalización.

Los productos incrementados fueron obtenidos a través de una estimación de los valores agregados, generados por los usos en las actividades económicas consideradas en el Plan de revitalización. Estos valores fueron calculados por medio de una función que relaciona las siguientes va-

riables: área ocupada de las edificaciones, estado de conservación de esta área y uso en el tipo de actividad.

Los valores de estas variables fueron calculados a partir de datos constantes de los censos económicos, de los estudios de uso del suelo del plan director de desarrollo de la ciudad de Recife y de las estimaciones de incremento del poten-

estimaciones de incremento del potencial constructivo del Plan de revitalización. Fue considerado también que, para cualquiera de las actividades previstas, un área ocupada en una edificación en buen estado de conservación genera una renta mayor que una misma área de conservación regular, la cual, a su vez, genera una renta mayor que una en pésimo estado de conservación.

Teniendo contemplado que las áreas actualmente en buen estado de conservación se encuentran ocupadas, no fueron consideradas en el estudio, toda vez que las rentas subsecuentes de las mismas no son imputables al Plan de revitalización. Por las mismas razones, no fueron considerados los gastos de mantenimiento realizados en el barrio.

Por otro lado, consideraciones de naturaleza económica y de reducción de incertidumbre en la simulación realizada, llevaron a que fuesen consideradas nulas las rentas generadas por las actividades de habitación y públicas.

El estudio sigue los métodos ya consagrados en la ingeniería económica, trabajado en un horizonte temporal de 25 años, con valores descontados a tasa de 12% anuales, y tomadas como indicadores del comportamiento económico del proyecto las relaciones: rentas-inversiones (saldo), rentas/inversiones (recuperación de la inversión), plazo para recuperación de inversiones y tasa de recuperación.

Debido a la multiplicidad de elementos variables a considerar fue desarrollado un modelo matemático que permitió tomarlos en cuenta. Así, se consideraron las siguientes variables:

- Tres sectores urbanos (revitalización, renovación y consolidación).
- Cuatro tipos de ocupación (comercio, servicios, público y habitación).

- Dos tipos de área por recuperar (regular y pésima).

- Dos tipos de áreas por construir (nuevas y ruinas).

Además de estas variables fue construida una hipótesis de alteración del perfil de uso (actividades) característico del barrio, de acuerdo con las nuevas edificaciones construidas y a las viejas que son recuperadas.

El modelo considera, para cada año del periodo, costos de inversión, costos de mantenimiento y rentas. Las rentas crecen en la medida en que, por la recuperación o construcción de edificios, las nuevas áreas se van incorporando al inventario ocupado.

El mercado de las áreas construidas –recuperadas y nuevas– es el que determina el flujo de renta del Plan de revitalización. En el modelo de evaluación económica, el comportamiento de este mercado está determinado por el ritmo de construcción (m² por periodo de análisis).

RESULTADOS

El comportamiento económico presentó las siguientes características:

Saldo líquido (valor presente)	19.5 millones de dólares
Recuperación de inversiones (renta/inversión)	1.3
Tasa interna de recuperación	18.6%

Las rentas fiscales generadas por las actividades de comercio y servicios son del orden de 1.4 millones de dólares de ICMS y 5.9 millones de dólares de ISS (valores presentes) para las finanzas estatal y municipal, respectivamente.

Todos estos indicadores presentan a la empresa con una buena atracción.

Principales variables y parámetros del modelo

Áreas generadoras de valor agregado	
Recuperadas de conservación regular	86 000 m ²
Recuperadas de conservación pésima	55 400 m ²
Recuperadas de ruinas	88 700 m ²
Coeficiente de generación de valor agregado (usd/m ² /año)	
Comercio	60.2 dólares
Servicios	224.1 dólares
Ritmo de recuperación de áreas regulares y pésimas	
50% hasta el quinto año y 50% hasta el décimo año	
Ritmo de construcción de áreas nuevas y ruinas	
34% hasta el quinto año y 66% hasta el décimo año	
Costo de mantenimiento	
5% de las inversiones	
Tasa de descuento	
12% al año	
Horizonte temporal	
25 años	