

# Economía del patrimonio construido

## Desarrollo económico de centros históricos

Carlos Fernando Díaz-García\*

### Resumen

La inquietud acerca de por qué existe mayor o menor transformación del patrimonio construido resultado de su localización, da inicio a esta investigación, explicando la relación existente entre el proceso de transformación de edificios y el valor que adquieren estas edificaciones en el mercado del suelo urbano.

En este contexto se estudiaron diferentes políticas, mecanismos y agentes que intervienen en el cambio del espacio construido; esto con el fin de explicar, en primera instancia, cómo se transforma el patrimonio y por qué se valora más por su ubicación o cercanía a los centros de negocio o trabajo y no por el valor patrimonial como tal.

Para tal propósito se estudiaron edificaciones construidas durante un periodo de 50 años iniciando desde la segunda década del siglo xx, en lo que constituía la periferia de la ciudad. La expansión de la ciudad provocó que estos espacios en la actualidad formen parte de zonas con características de centralidad, incrementando de esta manera la cantidad de actividades sociales y servicios en la zona.

**Palabras Clave:** conjuntos patrimoniales, desarrollo económico local

### Abstract

The worry about why does the transformation of heritage built exist starting from the location, touch off this research, focused on explaining the relationship between the transformation of buildings and the value that they acquire in the urban land market and the role that historical buildings play in determining the value.

The different mechanisms and agents involved in change were studied to better understand why the equity is valued more depending on the location and proximity to business centers and the relation how the value of the historical buildings is effected.

This can be explained by studying buildings build during a period of 50 years, starting since the second decade of the twentieth century.

The social factor explains the way that people locate themselves in specific

areas depending on the accessibility to services, increasing the social activities and services in the area.

**Keywords:** Historic Districts, Local Economic Development.



### Carlos Fernando Díaz-García

Arquitecto, estudiante del Doctorado en Ciencias en Arquitectura y Urbanismo en el Instituto Politécnico Nacional (ESIA Unidad Tecamachalco) finalizando en la primavera del 2017. El enfoque de mi actual investigación se refiere a la relación entre la economía global, la Conservación de Centros Históricos y la Planificación Urbana Estratégica. El interés general por el desarrollo comunitario surge de la combinación de experiencias como arquitecto y del trabajo de campo del Plan de cierre social de la Mina "El Sauzal" en Chihuahua, México. Esta combinación de factores permitió el enfoque y fortalecimiento en temas referentes al valor y uso del suelo.  
fekdiaz@gmail.com

## Desarrollo económico de centros históricos como fenómeno urbano

El crecimiento urbano obedece a la relación directa con el desarrollo económico. En una economía estable, la ciudad se expande generando nodos de desarrollo. En algunos casos estos nuevos centros se expanden con la ciudad; en caso contrario, se posicionan de espacios centrales promovidos por las inmobiliarias para su apropiada inversión.

El aumento de densidad poblacional, la inversión y el comercio en estos nodos permite la concentración de las actividades económicas más importantes para el desarrollo de la economía. A este tipo de articulaciones o conglomerados se les llama Distritos Financieros o (CBD) Central Business District.

La necesidad de las personas por ocupar un espacio inmediato a los distritos financieros contribuye al crecimiento y desarrollo de zonas aledañas a los centros de negocios, observándose una mezcla de usos en conjuntos de edificios que fueron construidos hace cien años atrás, los cuales forman parte de historia de la ciudad.

La incorporación de los centros financieros en las cercanías de conjuntos urbanos provoca un impulso en la economía local, esto debido en parte a la demanda de los nuevos usuarios y la inversión público-privada en las necesidades actuales, factores importantes que inciden en el desarrollo de la zona.

La regulación y protección de conjuntos urbanos patrimoniales es tarea de las autoridades gubernamentales expertas en la materia. En adición a estos esfuerzos, la sociedad civil ha incorporado acciones por promover la conservación de conjuntos históricos por medio de modelos económicos enfocados al desarrollo comunitario.

En este sentido, el patrimonio en cuestión se constituye como fuente que impulsa el desarrollo y generación de

empleos; según datos estadísticos del Ministerio de Cultural Español, en 2008 el PIB correspondiente al Patrimonio y actividades ligadas a la gestión tuvo un crecimiento anual del 13.3%.

Datos recientes demuestran que, de manera global en Europa, la conservación y rehabilitación de edificios históricos obtiene beneficios en 13% superior y un 16.5% más que el empleo en nuevas construcciones; 10% más de beneficios y 26.6% más empleo que la construcción de nuevas autopistas.<sup>1</sup>

Ejemplos exitosos de la inversión público-privada se han realizado a través del mundo, convirtiendo al patrimonio en un sistema de actividades económicas, el cual provee trabajo y genera crecimiento en campos como el desarrollo regional, medio ambiente, turismo, comercio, cohesión social, entre otros.

Hoy en día, es caso de discusión lo expresado por Pane y Gazzola (1967), quienes afirman que "bajo el pretexto de sanear un ambiente urbano [...] muy a menudo enmascaran programas de especulación para realizarse a través de la edificación de sustitución [...] son materia de la más moderna cultura urbanística".

La importancia de este debate recae en cómo se debe gestionar el patrimonio. El resultado de esta interacción da lugar a ciertos cuestionamientos acerca de quiénes son y cómo se toman las decisiones para poner en marcha estrategias urbanas sostenibles para el mejoramiento en la calidad de vida de la comunidad en general.

Es importante plantear cómo la sociedad a través del tiempo ha generado estrategias para la construcción y el desarrollo de la ciudad. En este sentido, se hace una refe-



<sup>1</sup> Fuente: *The Economy of Culture for the European Commission*. KEA European Affairs for the European commission, 2006, pp 306.



Vista de Barrio La Leona, Tegucigalpa. Fotografía: Fuad Azzad.

rencia histórica de algunos hechos relevantes en diferentes sociedades a través del tiempo en lo que respecta a la forma de hacer ciudad.

### **Desarrollo histórico-económico del patrimonio construido**

La Carta de Venecia (1967) es una referencia histórica obligada en la protección del patrimonio construido. Ésta se ha venido trabajando por historiadores, arqueólogos, arquitectos y especialistas en cultura por más de cincuenta años con el fin de dar soluciones actuales a la conservación.

A raíz de las recomendaciones de la carta y, considerando que el documento fue concebido en la década de 1960 para las necesidades en ese tiempo, es importante identificar la manera de pensar acerca no solo de la protección actual del patrimonio, sino también como prospectiva para el desarrollo y conservación de sitios patrimoniales.

En la actualidad el concepto de patrimonio se ha extendido por el mundo, evolucionando de acuerdo con las necesidades de cada cultura, sociedad o región. Se cuestiona cuáles son las necesidades actuales para el desarrollo en un sitio urbano. Según la prospectiva urbana, cómo se puede identificar las necesidades a futuro en un mundo cambiante y globalizado?

La importancia de cómo los nuevos paradigmas de la conservación del patrimonio utilizan modelos económi-

cos enfocados en la protección y desarrollo económico permitiendo una mezcla entre las necesidades actuales y la aplicación de estrategias urbanas de rehabilitación. Esta articulación genera áreas especiales para reestablecer, revitalizar y mejorar las condiciones de vida mediante mecanismos enfocados en la rehabilitación económica de sitios históricos.

### **Factores sociohistóricos**

El crecimiento de la ciudad se relaciona con aspectos históricos que incidieron en la formación de las actuales ciudades. En este sentido, es primordial entender a la sociedad como factor importante en la determinación de las nuevas necesidades, la construcción, desarrollo y expansión de las ciudades.

Investigaciones sociohistóricas que se enfocan en procesos urbanos, analizan los factores que intervienen en la construcción de la ciudad, estrategias urbanas, formas de calidad de vida, sirven como base teórica para explicar a la sociedad como elemento planificador.

El desarrollo y evolución de estudios sociohistóricos ha incidido en la creación de postulados, tendencias y nuevos paradigmas que sirven como herramientas que permiten explicar cómo se toman decisiones en relación con el crecimiento de la ciudad mediante un proceso de negociación entre grupos sociales.

## Visión multidisciplinaria del patrimonio construido

Lejos de ver el patrimonio como construcciones inmóviles, es necesario explicarlo como un proceso histórico complejo. La carta de Cracovia (2000) es contundente al respecto cuando hace referencia a la multiplicidad de los valores contenidos en cualquier elemento individual o en conjunto.

El valor del patrimonio construido puede variar a través del tiempo, pues debido a que sus valores son percibidos generacionalmente, éste puede tener diferentes resultados en varios momentos históricos. En este sentido, es necesario construir un proceso que tenga un profundo conocimiento del sitio.

El estudio de los imponderables sirve como herramienta para explicar procesos complejos, analizando posibles amenazas y, aunque siga siendo incierto el momento y lugar específico donde ocurra el fenómeno, su localización y estructura tectónica determinarán la presencia o no de las amenazas; siendo un fenómeno físico estructural, éste dependerá de la naturaleza y no de la sociedad.

En este sentido se visualizan dos tipos de amenazas de desastres naturales y de tipo social: las de desastres naturales se agudizan en cada caso debido a la vulnerabilidad geográfica, ocupación de terrenos, zonas de riesgo, entre otros; las de tipo social se relacionan con aspectos históricos que incidieron en la formación de las actuales ciudades. De esta manera, es primordial entender a la sociedad como factor importante en la determinación de las nuevas necesidades, la construcción, desarrollo y expansión de las ciudades.

Investigaciones socio históricas se enfocan en procesos urbanos, analizan los factores que intervienen en la construcción de la ciudad, estrategias urbanas, formas de calidad de vida; la combinación de estos factores sirven como base teórica para explicar a la sociedad como elemento planificador.

El desarrollo y evolución de estudios sociohistóricos ha incidido en la creación de postulados, tendencias y nuevos paradigmas que sirven como herramientas que permiten explicar cómo se toman decisiones en relación con el crecimiento de la ciudad mediante un proceso de negociación entre grupos sociales.

El estudio de los imponderables se realiza con el objetivo de evitar o contener los posibles impactos que puedan provocar un cambio en las acciones planificadas para el desarrollo de la ciudad. Con los resultados de este escaneo se podrá proponer políticas más resilientes al momentos que ocurran los efectos del imponderable.



Las sustituciones de edificaciones antiguas por contemporáneas provocan un cambio en el paisaje urbano. Fotografía del autor.

En este sentido, esta investigación está enfocada en el estudio de las prácticas realizadas bajo los preceptos de paradigmas que incorporen la importancia del valor urbano arquitectónico que estos centros o sitios urbanos, además de ser estructuras vivas las cuales son referentes de la construcción de la ciudad hace más de un siglo atrás.

Van Rij (2010) ve a los imponderables como futuros modelos de desarrollo que jugarán un rol importante para poder anticiparse a cualquier suceso de la manera más apropiada para contrarrestar los posibles efectos del fenómeno. En este sentido, Van Rij propone bases teóricas para poder enfrentar la problemática de manera holística.

En algunos países, esta mirada al futuro es estudiada bajo un escaneo horizontal. Esta metodología se enfoca en las actividades que pueden identificar los signos o alertas tempranas de un posible imponderable de alto impacto, la aplicación de este método permite la creación de políticas más resilientes.

## Tegucigalpa, ciudad vulnerable

El patrón de crecimiento en Tegucigalpa construyó una ciudad de alto riesgo, con fragilidades físicas como fuentes de agua limitadas, de tipo de topografía, terrenos de origen volcánico y fallas geológicas; esto conlleva a una limitada área para la expansión de la ciudad. Al parecer los imponderables de Tegucigalpa de alto impacto se concentran en los efectos de fenómenos naturales como inundaciones, derrumbes, ocupación de zonas de riesgo, entre otros.

En este contexto, se analiza de manera holística el crecimiento de la ciudad enfocándose en la manera como la economía nacional incide en la construcción y expansión de la ciudad, cuestionando cuáles son las repercusiones de la economía en la conservación patrimonial. Es importante in-

dejar en políticas de servicio público en la construcción de la ciudad, ¿son o no exitosas estas prácticas?

Adicionalmente, es necesario construir una hipótesis de cómo la economía nacional invierte en la planificación y desarrollo económico local.

## Metodología

El análisis económico del patrimonio construido posee ciertas particularidades que lo caracterizan frente al de las industrias culturales o de las artes escénicas. Estudios económicos revelan que la preservación histórica crea nuevas oportunidades de trabajo y desarrollo del comercio, además de maximizar los beneficios de la inversión pública-privada.

Se abordan las bases analíticas del patrimonio urbano arquitectónico, a proposición de tener la noción operativa del concepto, continuando con el cuerpo teórico del análisis económico tanto desde una perspectiva de economía positiva (comportamientos y mercados), como de economía normativa (asignación de recursos e intervención pública).

El análisis construido requiere de un estudio de los elementos críticos que pueden definir y explicar el fenómeno estudiado, por ejemplo, en la categoría de población se toman en cuenta datos de crecimiento poblacional, tendencias de crecimiento, distribución espacial, capacidad de consumo y distribución social. En producción se estudian la composición estructural de la ciudad de acuerdo con el crecimiento económico.

El objetivo de este análisis es conceptualizar y contextualizar los principales paradigmas que determinan la conservación de conjuntos históricos con base en la inversión económica que se les haga. Este análisis servirá para enlistar las mejores prácticas globales para la conservación del patrimonio.

Los resultados esperados corresponden en primer lugar al análisis de los datos en cualitativos, confirmando por qué el incremento de la población flotante en una zona puede influir o no en la conservación del patrimonio construido, además de contribuir en el desarrollo económico de la zona.

Con los datos cuantitativos se explicará cómo la economía es un factor influyente en la transformación del patrimonio por efecto de la localización y sus características de centralidad. Estos edificios se valoran económicamente en mayor

medida por el mercado del suelo urbano siendo estos más elevados de otros que no cumplen con estas características.

## Conclusiones

El conocimiento de los conceptos y la aplicación de herramientas enfocadas en los actuales paradigmas económicos permite tener un espectro global de la problemática en el desarrollo económico local.

El estudio de los factores que inciden en la formación de los precios del suelo es importante para determinar cómo se están valorando algunas zonas centrales de la ciudad; en este sentido, se puede localizar cuáles son los efectos de la inversión inmobiliaria en sitios regularizados por su relevancia histórica en la construcción de la ciudad.

Los métodos del mercado del suelo urbano que actualmente se utilizan para valorar este tipo de edificaciones aún no reflejan el valor de las características arquitectónicas del edificio, por ende, se requiere de alternativas para su adecuada valoración económica. Si se tiene una valoración adecuada, estos edificios con características patrimoniales pueden ser reutilizados sin perder su esencia, con flexibilidad y agilidad que permita al propietario conservar su inmueble.

### Fuentes de consulta:

- Caballero, E. (2007) *La construcción de ciudades vulnerables*, Editorial Alin, Tegucigalpa, Honduras. 228 p.
- Riegl, A.(1903-1984) *Le Culte moderne des monuments. Son essence et sa genèse*, Paris, Seuil, 125 p.
- Van Rij, V. (2010) *Joint horizon scanning: identifying common strategic choices and questions for knowledge*, Países Bajos, Science and Public Policy, 37: 7-1
- (2012). *On concepts and methods in horizon scanning: Lessons from initiating policy dialogues on emerging issues* Oxford, Reino Unido Oxford University Press.
- Navarrete, D. (2008). *Tegucigalpa a pie. Guía Histórica*. Tegucigalpa: Instituto Hondureño de Antropología e Historia.
- (2012). *Histórica política y urbana de Tegucigalpa*. Tegucigalpa: Instituto Hondureño de Antropología e Historia.

### \*Datos del autor:

**Estudiante del Doctorado en Ciencias en Arquitectura y Urbanismo en el Instituto Politécnico Nacional (ESIA Unidad Tecamachalco)**  
ekdiaz@gmail.com