

La experiencia INTERNACIONAL Y LA DE México

Por Gerardo Boué Iturriaga*

TUVE LA OPORTUNIDAD DE ESTUDIAR ESQUEMAS EXITOSOS EN VARIAS CIUDADES DEL MUNDO, PARA CONTRIBUIR CON ELLO AL ESQUEMA DE REVITALIZACIÓN URBANA DE NUESTRO PROPIO CENTRO HISTÓRICO. CONSIDERO QUE EL FIDEICOMISO DEL CENTRO HISTÓRICO, COMO RESULTANTE DE UN LARGO PROCESO QUE COMENZÓ A MEDIADOS DE LOS AÑOS 90, IMPULSADO POR DIFERENTES VOLUNTADES, Y CON UNA BUENA GESTIÓN DIRECTIVA, REFLEJA LOGROS IMPORTANTES CON RESPECTO A UNA BUENA RECUPERACIÓN, QUE RESULTE SUSTENTABLE EN EL TIEMPO.

Mi primer contacto con los proyectos del Centro Histórico de la ciudad de México fue en 1995, cuando me invitaron a participar en el programa "Vivir en el Centro". Allí fue cuando el Fideicomiso del Centro Histórico juntó a un grupo de arquitectos independientes para solicitarles proyectos para rehabilitar unos 20 edificios para vivienda media.

Los proyectos que desarrollamos en aquella época requerían de algún esquema de participación de los propietarios de los edificios junto con el fideicomiso, y se comenzó a delinear un método a seguir, un sistema de financiamiento y de incentivos fiscales necesarios para hacerlo realidad.

En el año de 1996 participé en la investigación de esquemas exitosos desarrollados en el mundo y en el diseño de soluciones para aplicarlas en el reciclamiento de las plantas altas de los edificios del Centro.

Establecimos contacto con organizaciones internacionales que han participado en proyectos de revitalización urbana en muchas ciudades del mundo, tales como la International Downtown Association y el Urban Land Institute. Estudiamos casos específicos en varios países con diversos programas que nos pudieran enriquecer para tener una mayor visión y ofrecer soluciones aplicables a México (ver recuadros).

Cortesía: Gerardo Boué



Biblioteca de Francia Françoise Mitterrand

Cultura patrimonial FRANCESA

En Francia, el respeto por el patrimonio histórico está arraigado en la población. El gobierno ha instrumentado las mejores prácticas internacionales de rehabilitación de propiedades históricas en todo el país, combinado por los mejores incentivos fiscales, y el apoyo de diversas instituciones, respaldadas por el Ministerio de la Cultura y de la Dirección de Patrimonio, e inclusive ha creado programas para el apoyo de la revitalización de centros históricos de ciudades de América Latina y el Caribe, en conjunto con organismos internacionales como la UNESCO.

En la zona central de París son reconocidos las renovaciones o reciclajes de zonas como el Parque Bercy, la exclusiva Rive Gauche, y La Villette.

Como resultado del análisis de esquemas aplicados en otras ciudades para la renovación de barrios o centros históricos, se propuso la creación de una serie de estrategias para el reciclaje de las plantas altas de los edificios, pero por falta de voluntad política fueron archivados.

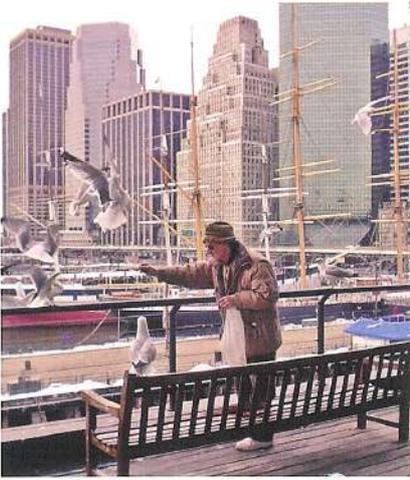
En 1999, nuevamente participé en los nuevos proyectos del Fideicomiso del Centro Histórico, en esa época se desarrolló el Plan Estratégico para la Regeneración y Desarrollo Integral del Centro Histórico, capitalizando algunas ideas del proceso anterior. En esta etapa también se vislumbraron soluciones para la vivienda media de gran calidad, así como una serie de incentivos fiscales y administrativos. Nuevamente la falta de acuerdos políticos no permitió la materialización total de los programas.

AÑO CLAVE

A partir del año 2002, producto de la afortunada voluntad política, la cual es necesaria para el desarrollo de todas estas acciones, se inició una nueva era en la rehabilitación del Centro Histórico. El Fideicomiso del Centro Histórico transformó su función de gestión en la de administración de las acciones públicas del gobierno, y contó con un presupuesto para la rehabilitación de la infraestructura de la zona.

Entre los logros de la acción coordinada del fideicomiso con diversas instituciones

Cortesía: Gerardo Boué



Zona Este del centro de Manhattan

NUEVA YORK

- En 1992 se formó el Times Square Business Improvement District que transformó al peligroso y deteriorado distrito de teatros de Broadway en un lugar seguro, agradable e imán de inversiones inmobiliarias en los últimos años.
- En el mismo año se iniciaron programas del centro de Manhattan a través del Alliance for Downtown, con extraordinarios resultados en el reciclaje de edificios de oficinas construidos a mediados del siglo XX, que habían sido vaciados en los años 80, y que se está potenciando con el movimiento de renovación que impulsa la reconstrucción del World Trade Center por la Lower Manhattan Development Corporation.
- En 1982 se rescató el Bryant Park, en la zona central de Manhattan (que se caracterizó durante años como uno de los espacios más densamente construidos de la tierra, además de que estaba sucio y era inseguro) para lograr allí una intensa actividad social, cultural y recreativa, convirtiéndolo en ejemplo del aprovechamiento de un espacio público.
- La renovación del Soho se inició en los años 80 y fue predecesora los BID's, pero marcó la tendencia en las formas de organización para la recuperación de centros urbanos. Hoy, gracias al esfuerzo coordinado y visión de empresarios, entre otros factores, un loft de 150 metros cuadrados se vende arriba de los dos millones de dólares, y las tarifas hoteleras superan los 400 dólares por noche.

Cortesía: Gerardo Boué



Teatros de Lincoln Road

FLORIDA

En South Beach, el deterioro de su comunidad de residencias de invierno en los años 60 y 70 fue reconvertido en uno de los sitios más deseables de la unión americana, atrayendo a celebridades, empresarios, turistas y capitales. Un ejemplo es el BID de 11 manzanas en el Lincoln Road, formado en el año 1994.

Cortesía: Gerardo Boué

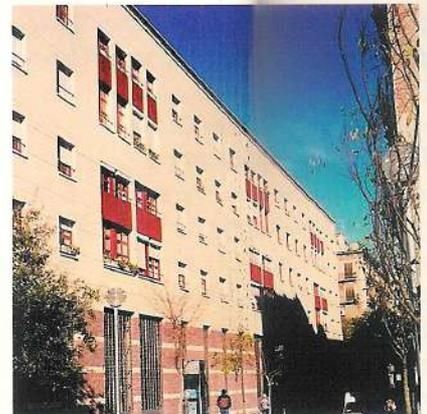


Museo de Arte Contemporáneo de Barcelona

BARCELONA

En 1987, España designó a la ciudad vieja de Barcelona, como "Área de Rehabilitación Integrada" y se creó una sociedad denominada Promoción de Ciutat Vella S.A., encargada de desarrollar el proyecto, apoyado por la Unión Europea. La zona urbana tiene origen medieval, rodeada por una muralla; llegó a contener 6,300 edificios, y había perdido al 40% de sus habitantes para 1995.

Se llevaron a cabo programas de urbanismo con la demolición de manzanas enteras para priorizar la habitabilidad del sitio, se creó un nuevo modelo de vialidades vehiculares y peatonales, acompañados de un plan de revitalización económica. Se crearon jardines, atractivos espacios públicos y culturales como el Museo de Arte Contemporáneo de Barcelona del arquitecto Richard Meier. El valor de las propiedades se ha revertido, generando una gran inversión privada y la zona está poblada de personas que valoran el vivir en un centro histórico.



Edificio de departamentos en la ciudad vieja de Barcelona

y organismos, se incluyen el apoyo del desarrollo de los proyectos de la Alameda, el programa de imagen urbana y un programa de seguridad, los cuales son el cimiento de cualquier acción de renovación. También es digna de mención la convocatoria en la participación activa de empresarios, intelectuales y líderes de opinión en la renovación del Centro Histórico a través de la Fundación del Centro Histórico, lo que genera enorme confianza en la sociedad.

Finalmente, a partir de dichas acciones, se iniciaron importantes inversiones inmobiliarias por parte de grupos privados, principalmente por el Ing. Carlos Slim, quien ha adquirido alrededor de 50 edificios en la zona, y se formó una Sociedad de Inversión para el reciclaje de edificios en la zona, los cuales está convirtiendo en oficinas y departamentos.

Se ha iniciado con gran éxito el desarrollo de departamentos en renta, hay una gran demanda por ese tipo de producto inmo-

Centro histórico DE MADRID

El elevado nivel de deterioro urbano de Madrid se revirtió a partir de la selección y desarrollo de programas en algunas zonas importantes del Centro Histórico, definidas como "Áreas de Rehabilitación Preferente". La renovación de la infraestructura, actualización de diseño urbano y el apoyo a las actividades económicas tradicionales, e incrementar las actividades culturales con inversión pública, se combinó con la inversión privada, subsidiada hasta en 50% a fondo perdido.

biliario y con esto el Centro está entrando en una etapa de resurgimiento, convirtiéndose en un lugar muy atractivo para vivir y que en unos cuantos años se consolidará como un lugar cotizadísimo entre ciertos nichos de mercado que podrán gozar de vivir en un Centro Histórico vivo, con actividad las 24 horas.

El Centro Histórico de la Ciudad de México presenta hoy nuevas oportunidades de inversión y finalmente se percibe que realmente se generará una transformación integral.

No podemos dejar de reconocer que las acciones que se iniciaron en el año 1980 finalmente están dando resultados concretos, ojalá que se mantenga la voluntad política porque para ver consolidadas las acciones se requieren por lo menos otros 15 años.

Se ha iniciado una nueva etapa del proceso renovador que debe de continuar apoyado por el gobierno y alimentado por la sociedad, cuidando su desarrollo para que se convierta en un modelo exitoso a seguir, del cual nos podamos enorgullecer.



* Gerardo Boué

Encabeza el despacho Boué arquitectos, en la Ciudad de México, es especialista en arquitectura residencial, comercial, reciclaje urbano y desarrollo inmobiliario.
gerardo@boue.com