

UNIDAD 1: POLÍTICAS PÚBLICAS PARA LA GESTIÓN DEL DESARROLLO
DOCENTE: HORACIO BARRANCOS BELLOT
TEMA: MEMORANDUM DE POLITICAS PÚBLICAS
ALUMNA: VASQUEZ AGUILERA, Patricia Tania

PARA: Lic. D. Andrés Zaratti Chevarria
SECRETARIO MUNICIPAL DE CULTURAS - GAMLP

DE: Arq. Patricia T. Vasquez Aguilera
JEFE DE UNIDAD DE PATRIMONIO MATERIAL
DIRECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL
SECRETARÍA MUNICIPAL DE CULTURAS

REF. : GESTION SOSTENIBLE DE LAS EDIFICACIONES
PATRIMONIALES EN EL CENTRO HISTÓRICO DE
LA CIUDAD DE LA PAZ

FECHA: La Paz, 12 de julio de 2017

RESUMEN

El Centro Histórico de la ciudad de La Paz es contenedor del 80% de las edificaciones consideradas patrimonio cultural, solo el 9% de estas edificaciones se encuentran en mal estado de conservación (ruina), existe un 53% de uso como vivienda de estas edificaciones, lo que se constituye en un factor positivo para la recuperación del uso de suelo, el problema del abandono y desinterés por parte de los propietarios en su conservación también se concentra en el Centro, en ese entendido todas las acciones que realice el municipio en esta área redundará en la preservación adecuada de casi la totalidad de su patrimonio edificado.

ANTECEDENTES

El GAMLP tiene el deber constitucional de implementar políticas de preservación y resguardo del patrimonio cultural, por el valor esencial de la memoria, en la medida que ésta confiere identidad y autodefinición como grupo social.

Para la conservación del patrimonio cultural, en específico de las edificaciones patrimoniales (casas de entre 100 y 80 años de antigüedad), no existe una comunidad que demande estas acciones de protección al GAMLP, es más los propietarios de estos inmuebles sienten que la facultad del GAMLP para declararlas patrimonio arquitectónico y urbano del Municipio, a través de Leyes u Ordenanzas Municipales, atenta a su derecho propietario de disponer a voluntad de estos bienes, y de "perjudicarlos" en sus expectativas de edificación de nuevas construcciones, en el marco del lucro que comporta el mercado inmobiliario, y las oportunidades de generar recursos a través de la utilización de los terrenos sin el "estorbo" de la edificación antigua.

En este entendido existe un "capital construido" de inmuebles patrimoniales cuyos propietarios están a la espera de que se desmoronen, a más de que la gran mayoría de ellos presentan problemas legales, no tienen saneado el derecho propietario, tienen inquilinos que han hecho o pretenden hacer "usucapión" sobre el inmueble, y están ubicados en áreas de la ciudad en que el precio del m2 de suelo es elevado y los coeficientes de cálculo para la tributación también lo son, por lo que adeudan al Municipio considerables sumas por concepto del impuesto anual a la tenencia de bienes inmuebles.

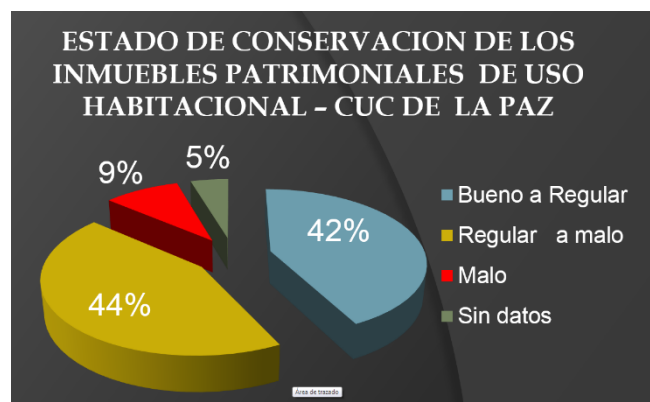
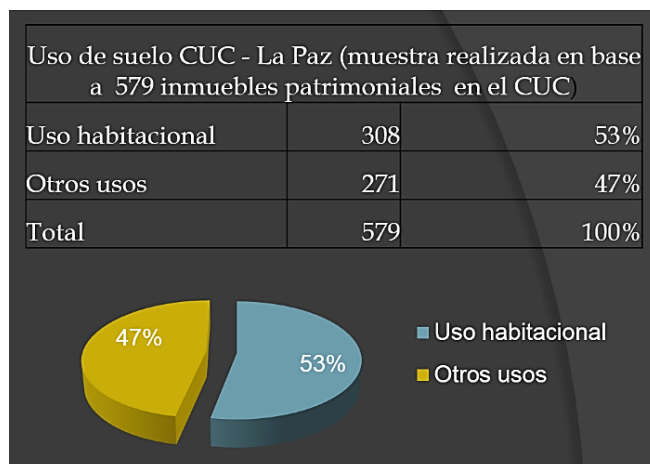
Un factor favorable para mantener “vivo” el Centro Histórico de la ciudad es que existe un 53% de uso de los inmuebles como vivienda, y el 47% restante presenta un uso mixto de comercio y vivienda, porcentajes que se deben mantener, toda vez que para evitar el vaciamiento del área y evitar la expulsión de la población se debe tener “uso habitacional”.

Así mismo existe una tendencia a la “tugurización” de estas casas y al uso comercial al menudeo de sus ambientes (fragmentación en “cuartos” (habitaciones)).

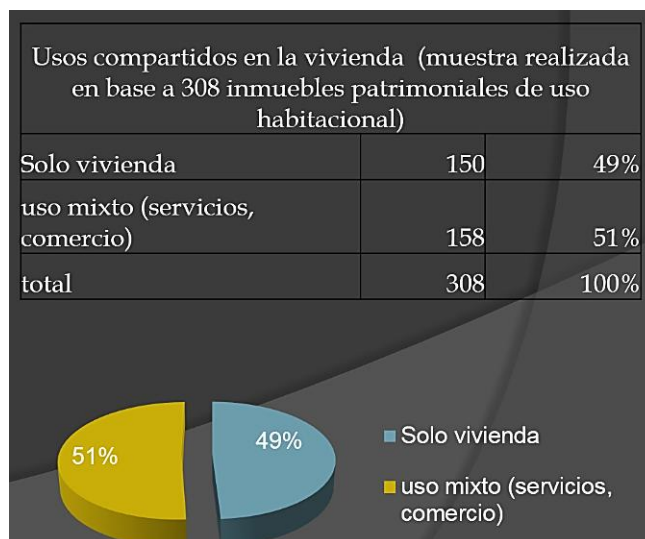
Todos estos factores atentan en contra de la conservación de este patrimonio cultural, que al estar tan frágil corre el riesgo de desaparecer.

TEMAS

- ❑ La obligación de los propietarios de inmuebles patrimoniales para la conservación y revalorización de estos inmuebles, cuyo beneficio trasciende el individual y se convierte en un beneficio de la comunidad en su conjunto, relegando las posibilidades de incrementar su plusvalía a favor de ellos; esta acción debe ser retribuida por el Municipio a través de un programa de rehabilitación, acompañado de incentivos y subvenciones.
- ❑ El centro pierde la función residencial por actividades terciarias que aceleran el proceso de degradación, corriendo el riesgo de que paulatinamente estos centros urbanos se conviertan en segmentos urbanos de marginalidad
- ❑ Está demostrado en el ámbito mundial que la única manera de salvaguardar un centro histórico es manteniendo el equilibrio en los usos de suelo.



- ❑ Los problemas legales que agobian a los propietarios, su impotencia ante el avasallamiento de inquilinos sobre la casa, el abandono de la edificación y en varios casos su avanzado deterioro, se constituyen en una amenaza para este patrimonio y un GAMLP indiferente ante estas situaciones, calificadas de “pleitos de terceros” en los que el Gobierno Municipal tiene injerencia.



OPCIONES

Para actuar sobre esta problemática, el GAMLP cuenta con:

1. Plan Maestro de Rehabilitación del Centro Histórico de la ciudad de La Paz
2. Programa de Reconversión Urbana y Rehabilitación de la Imagen Patrimonial de la ciudad de La Paz (priorizado en el Plan 2040)
3. Proyecto de Recuperación y Mejora Integral de la Imagen Urbana Patrimonial en la calle (conjuntos, tramos y calles específicas priorizadas en el PEI del GAMLP)

OPCION 1: Implementación de vivienda social en áreas históricas

BENEFICIOS

- ❑ La reutilización y el buen uso de la infraestructura ya existente tanto edilicia como en redes de servicios en los centros históricos, lo que significa un ahorro en costos de inversión y costos sociales.
- ❑ La mantención de los equilibrios del uso de suelo de vivienda como uno de los puntales que evitará la transformación del área central en un área marginal.
- ❑ Revitalización, revalorización del área central, que tendrá un alto impacto de mejora social reflejada en la calidad de vida de los habitantes, rehabilitando los espacios privados y públicos e incrementando la seguridad ciudadana.
- ❑ Proteger la identidad patrimonial revalorizando la centralidad urbana que es también la centralidad nacional y la imagen referente internacionalmente.

RIESGOS

- ❑ La implementación de programas de vivienda social no es competencia de los gobiernos municipales.
- ❑ La imposibilidad de invertir recursos públicos en bienes privados. (Ley 1178)
- ❑ Deficiente apropiación social del patrimonio cultural.

OPCION 2: Implementación de acciones puntuales para avanzar en la recuperación responsable y sostenible de las edificaciones patrimoniales

BENEFICIOS

- ❑ La conservación, preservación y valorización del patrimonio cultural tienen prioridad en cualquier emprendimiento proyectual público, privado, mixto.
- ❑ El GAMLP mejorará la infraestructura, seguridad ciudadana y fomentará el uso habitacional para propiciar la rehabilitación física, social y económica en áreas patrimoniales y su incorporación a la vida contemporánea de la ciudad.

- ❑ El GAMLP interviene en el campo de la mediación, conciliación o arbitraje, en los diferendos surgidos entre propietarios y usuarios, ocupantes, usufructuarios, a objeto de coadyuvar a la conservación y valorización del patrimonio cultural.
- ❑ Como parte de los planes y proyectos de mejora y recuperación integral patrimonial, los propietarios y/o custodios, deben asignar corresponsablemente recursos económicos que garanticen la conservación, preservación y valorización del patrimonio cultural que forma parte de la imagen urbana patrimonial, debiendo a su vez adecuar sus instalaciones de servicios a las intervenciones en infraestructura que encare el GAMLP en espacios públicos.
- ❑ Legislación y normativa municipal así como instrumentos técnicos generados al efecto de recuperar el patrimonio edificado.
- ❑ Potenciamiento del turismo como opción sostenible para la conservación de este patrimonio.
- ❑ Involucramiento de los vecinos y de la ciudadanía en general de manera paulatina.

RIESGOS

- ❑ La imposibilidad de invertir recursos públicos en bienes privados. (Ley 1178)
- ❑ Deficiente apropiación social del patrimonio cultural.
- ❑ Generación de estímulos e incentivos poco atractivos para la ciudadanía, si es que no se implementan estudios con base sociodemográfica y construcción de indicadores de medición y monitoreo.

RECOMENDACIÓN

El GAMLP considera al patrimonio cultural como de interés público, buscando el bien común y el beneficio de la población del Municipio en su conjunto, a través de la preservación, conservación y valorización de estos bienes culturales como recursos potenciales de desarrollo. Se recomienda la aplicación de la opción 2.

OPCION 2: Implementación de acciones puntuales para avanzar en la recuperación corresponsable y sostenible de las edificaciones patrimoniales.