

# Camino de Córdoba

CityLab sobre la vivienda en los  
centros históricos

III Encuentro regional: América  
Latina hacia el Nuevo Proyecto  
Urbano

Cuenca, del 26 al 28 de noviembre de 2025



OVPM . OWHC . OCPM



## CONTEXTO

El CityLab sobre «Vivienda en centros históricos» se celebró en el marco del III Encuentro Regional de América Latina en Cuenca, Ecuador, los días 26, 27 y 28 de noviembre de 2025.

El CityLab de Cuenca contribuye a la elaboración del *Nuevo Proyecto Urbano*, que se adoptará oficialmente en el 18º Congreso Mundial de la OCPM en Marrakech, Marruecos (26-29 de octubre de 2026).

Durante el 16º Congreso Mundial de la OCPM (Quebec, Canadá, septiembre de 2022), los alcaldes acordaron desarrollar un *Nuevo Proyecto Urbano* para regenerar los centros históricos mediante estrategias urbanas centradas en la habitabilidad. Este programa proporcionará herramientas y apoyo a las ciudades del patrimonio mundial para hacer frente a los retos cada vez más complejos que plantean el cambio climático, las presiones económicas y las transformaciones sociales.

## INTRODUCCIÓN

Desde 2022, las ciudades de América Latina han participado de manera sostenida en las diferentes actividades de los dos programas dedicados a la elaboración del *Nuevo Proyecto Urbano*: la *Hoja de ruta de Quebec* y el *Camino de Córdoba*. La reunión regional de Cuenca, con la participación de Colonia del Sacramento, Cuenca, Guanajuato, La Habana, Ciudad de México, Morelia, Puebla y Querétaro (véase el anexo 1 – Participantes), se centró en el tema principal de debate: **la vivienda en los centros históricos**.

Las ciudades latinoamericanas, al igual que el conjunto de las ciudades miembro de la OCPM, se enfrentan a tensiones similares: intervenciones inadecuadas, abandono de inmuebles, presión sobre el mercado de la vivienda y marcos normativos que no siempre son comprensibles o habilitantes. Los retos en materia de vivienda inciden también en el sostenimiento de la vida barrial, así como en la diversidad de usos y servicios (comercios, equipamientos, servicios públicos); indispensables para que los centros históricos estén habitados, sean vivos y accesibles.

El CityLab permitió formular propuestas estratégicas y operativas a partir de la experiencia latinoamericana.

## LA METODOLOGÍA

El CityLab se desarrolló en dos fases:

- La primera, una breve secuencia de reflexión (panel de apertura) y observación sobre el terreno (recorrido temático), que permitió establecer un marco de referencia común e identificar, con casos concretos, los principales retos relacionados con la vivienda y la habitabilidad en los centros históricos. El debate evidenció que la preservación de la función residencial en los centros históricos implica articular marcos institucionales (gobernanza, normativa, capacidades), mecanismos de intervención (incentivos, acompañamiento, gestión de usos) y una base cultural y educativa que sustente criterios comunes.

- Una segunda fase consistió en un taller organizado en tres mesas de trabajo, orientadas a debatir tres problemáticas específicas para abordar el tema de la vivienda desde enfoques complementarios, manteniendo una lectura integral. Estas problemáticas han aparecido de manera recurrente en el trabajo regional y en experiencias ya desarrolladas (en particular, en el marco de las Redes Colaborativas de la *Hoja de Ruta de Quebec*):
  - a. Intervenciones sin autorización y fuera de norma
  - b. Inmuebles clasificados, desocupados y/o abandonados
  - c. Gobernanza fragmentada y falta de seguridad en la tenencia

## RESULTADOS DE LOS DEBATES POR GRUPO

Cada problemática se abordó por separado con el fin de comprender mejor los factores que influyen en la capacidad de las ciudades latinoamericanas para mantener y atraer a la población residente en sus centros históricos. A partir de ese trabajo, los grupos buscaron formular constataciones, pistas de acción y posibles soluciones orientadas a reforzar la función residencial, y con ello, la habitabilidad de los centros históricos.

### Grupo 1 — Intervenciones sin autorización y fuera de norma

#### Constataciones

- Las intervenciones irregulares están asociadas a una falta de comprensión del valor patrimonial (ciudadanos y profesionales) y a un desajuste entre el gobierno y la realidad de las comunidades locales (habitantes y actores locales): normas poco claras, procedimientos largos, acompañamiento limitado; lo que debilita la confianza e incita a eludir los procedimientos.
- La lentitud de los procesos administrativos tiende a fomentar acciones espontáneas paralelas o no autorizadas.
- Se observan tensiones adicionales: desequilibrio entre los usos y la valorización del patrimonio y la necesidad de una adaptación contemporánea (por ejemplo, accesibilidad o exigencias medioambientales) sin perder los criterios patrimoniales.

#### Pistas de acción

- Avanzar hacia una gestión urbana y patrimonial integrada, colaborativa y flexible, fortaleciendo la coordinación entre instituciones, personas propietarias y ciudadanía.
- Incorporar de manera permanente la sensibilización y educación sobre los valores patrimoniales en las políticas y acciones municipales, para consolidar criterios compartidos de intervención en el patrimonio edificado y facilitar intervenciones conformes. En ese marco, reforzar las relaciones, el diálogo y la comunicación:
  - Con mecanismos de colaboración más «amigables» entre autoridades y personas propietarias,
  - Con la difusión de información clara sobre el valor patrimonial y sobre las normas y procedimientos de intervención entre ciudadanía, y autoridades.
- Revisar los marcos y procedimientos para permitir adaptaciones pertinentes de los edificios patrimoniales a las necesidades actuales (habitabilidad, accesibilidad, seguridad, requisitos medioambientales), con normas claras y previsibles.

## Soluciones

- Poner en marcha un programa educativo sobre el patrimonio dirigido a niñas, niños, adolescentes y juventudes, complementado con campañas, talleres para profesionales y guías ciudadanas.
- Desarrollar medidas operativas en las zonas prioritarias:
  - Asesoría técnica y procesos de corresponsabilidad.
  - Simplificación de los procedimientos y capacitación técnica y jurídica del personal público.
  - Guías de orientación para las intervenciones.
- Recuperar y difundir los conocimientos, técnicas y materiales tradicionales relacionados con la conservación y la rehabilitación.
- A escala de la OCPM: reforzar los intercambios entre ciudades y elaborar referencias comparativas sobre la financiación del patrimonio y las herramientas comunes de comunicación del valor del patrimonio.

## Grupo 2 — Inmuebles clasificados, desocupados y/o abandonados

### Constataciones

- El abandono de los edificios patrimoniales es multidimensional (no solo físico, sino también social) y debilita la vida comunitaria y la actividad económica local.
- Esta situación de abandono se ve agravada por las presiones relacionadas con la gentrificación y la turistificación, que aceleran la pérdida de población residente.
- La desocupación y el abandono deterioran la habitabilidad cotidiana y provocan una pérdida de servicios de proximidad.
- La desocupación y el abandono también pueden verse favorecidos cuando la acción pública no prioriza suficientemente la vivienda y los servicios de proximidad, lo que reduce el atractivo residencial y dificulta el mantenimiento de la población residente.

### Pistas de acción

- Promover políticas integrales y planes estratégicos que articulen la vivienda y la conservación del patrimonio con instrumentos económicos y de gestión urbana.
- Integrar de manera coordinada elementos clave:
  - Vivienda asequible, incentivos, servicios urbanos, economía local.
  - Gobernanza participativa, turismo sostenible, educación sobre el patrimonio.
- Integrar estrategias de reverdecimiento y mejora del espacio público, en particular mediante la recalificación de espacios infrutilizados o degradados, con el fin de mejorar la habitabilidad y apoyar la vivienda y la función residencial en los centros históricos.
- Reforzar los criterios normativos y de gestión que permiten recuperar la función residencial como base para una revitalización integral.

## Soluciones

- Poner en marcha un programa municipal de incentivos para la rehabilitación de vivienda (ventajas fiscales, financiación y asistencia técnica).
- Complementar con instrumentos de ordenación y protección:
  - Definiciones claras de los usos residenciales en las zonas protegidas.

- Medidas destinadas a promover la vivienda social y asequible.
- Aplicar medidas destinadas a contener las presiones sobre el mercado residencial (incluida la regulación de las plataformas).
- Desarrollar acciones urbanísticas concretas para mejorar la calidad de vida como la ampliación y fortalecimiento de las áreas verdes públicas y del arbolado urbano.

### Grupo 3 — Gobernanza fragmentada y falta de seguridad en la tenencia

#### Constataciones

- La seguridad en la tenencia es una condición previa: define las obligaciones, garantiza los derechos y facilita el acceso a los programas públicos de vivienda y rehabilitación.
- La falta de información clara y de acompañamiento institucional aumenta la incertidumbre y dificulta cualquier intervención responsable.
- Si bien se reconoce la vocación comercial de los centros históricos, se considera esencial dar prioridad a las zonas residenciales y reforzar la coordinación entre los sectores público y privado —incluidos los actores notariales y jurídicos— para brindar certeza en los trámites vinculados a la propiedad y la rehabilitación (derechos, obligaciones, procedimientos y acceso a programas), con participación ciudadana en la toma de decisiones.

#### Pistas de acción

- Reforzar el órgano gestor del centro histórico mediante acompañamiento técnico-jurídico e incorporando un eje jurídico claro en los planes de gestión.
- Unificar y sistematizar la normativa aplicable para que sea accesible y coherente.
- Consolidar los mecanismos de coordinación dotados de un poder de decisión real:
  - Consejo de gobernanza con facultades vinculantes.
  - Oficinas de gestión del patrimonio con enfoques multidisciplinares y transdisciplinares.
- Promover condiciones de corresponsabilidad mediante información comprensible y canales de orientación estables para personas propietarias y profesionales.

#### Soluciones

- Elaborar un compendio normativo sobre el patrimonio en un lenguaje accesible, acompañado de asesoría técnica-jurídica y herramientas digitales (intervenciones autorizadas, obligaciones, beneficios y procedimientos).
- Integrar esquemas institucionales más sólidos:
  - Modelos de gobernanza basados en los derechos.
  - Oficinas con mayor autonomía operativa.
  - Evaluación integral de la estructura de gobernanza para mejorar su eficacia.
- Definir y comunicar criterios territoriales y operativos (por ejemplo, zonas prioritarias para la vivienda) que orienten las decisiones y reduzcan la incertidumbre.

## CONCLUSIÓN

En conjunto, los trabajos realizados en Cuenca confirmaron una idea central: **la gestión de la vivienda (mantenimiento y desarrollo) en los centros históricos depende de un sistema de factores interrelacionados.** Su sostenibilidad requiere un equilibrio entre:

- Criterios compartidos de intervención en los inmuebles (qué está permitido, en qué condiciones y según qué normas) para evitar intervenciones irregulares.
- Herramientas concretas que hagan realmente posible la rehabilitación de las viviendas y
- Seguridad en la tenencia, acompañada de un apoyo institucional que fomente la confianza y la correspondencia entre los actores públicos, privados y comunitarios.

Al integrar los aportes de los tres grupos, el taller permitió **vincular cultura patrimonial, capacidad institucional y herramientas operativas para el mantenimiento y la rehabilitación de viviendas**, en un enfoque útil para la elaboración del NPU. También puso de relieve varias condiciones determinantes para la implementación: **coordinación interinstitucional, procedimientos más predecibles, acceso a asesoramiento técnico y jurídico, y mecanismos de gobernanza con capacidad efectiva de decisión.** Estos elementos constituyen puntos de referencia útiles para otras ciudades miembro que se enfrentan a retos similares, al proponer líneas de acción transferibles y ajustables a distintos contextos.

En este marco, la **Carta de Cuenca** formaliza compromisos comunes (véase el anexo 2). Establece una base compartida de principios y líneas de trabajo para sostener y mejorar la función residencial y fortalecer la gestión urbana y patrimonial. Con ello, **consolida una posición regional y aporta insumos concretos a la elaboración del Nuevo Proyecto Urbano de cara a Marrakech 2026.**

## ANEXO 1: PARTICIPANTES

CIUDAD MIEMBRO	PARTICIPANTE
Ciudad de México	Anabelí Contreras
Colonia del Sacramento	Walter Debenedetti
Cuenca	Caridad Amoroso Rafael Álvarez Xavier Aguirre Nohra Del Río Enciso Nohra Alexandra Del Río Enciso Paul Homero Espinoza José Medina Lasso Ana María Malo Jacqueline del Pilar Olmedo Vanessa Orellana Pablo Palacio Polo Sandra Pacheco Pablo Sigüenza María Tómmerbakk Juan Fernando Zea
Guanajuato	Ángel Araujo Fernanda Arellano Luis Carlos Salinas
La Habana	Anselmo Breto Patricia Rodríguez
Morelia	Juan Carlos Martínez María Fernanda Núñez Sergio Tirado
Puebla	Andrea Díaz
Querétaro	Antonio Torres



## ANEXO 2: CARTA DE CUENCA



### Carta de Cuenca

América Latina hacia el Nuevo Proyecto Urbano  
Cuenca (Ecuador), 28 de noviembre de 2025

Las ciudades participantes del III Encuentro Regional de la Organización de las Ciudades del Patrimonio Mundial (OCPM), reunidas en Cuenca, Ecuador, los días 27 y 28 de noviembre de 2025, expresamos nuestro compromiso común con la regeneración de los centros históricos mediante la habitabilidad, reconociendo que el patrimonio —material e inmaterial— constituye un recurso esencial para construir ciudades más resilientes, sostenibles y vivas.

#### 1. PRINCIPIOS COMPARTIDOS

Reafirmamos los valores que inspiran el Nuevo Proyecto Urbano de la OCPM:

- Colocar a las personas en el centro de las transformaciones urbanas.
- Reconocer el patrimonio como un activo vivo para el desarrollo sostenible.
- Promover una gobernanza participativa, transversal y permanente, capaz de integrar a los ciudadanos, los gobiernos locales, los sectores técnicos y las comunidades.
- Asegurar la equidad territorial y social en el acceso a la vivienda, los servicios, la movilidad y los espacios públicos.
- Reforzar el papel de los centros históricos como laboratorios de innovación urbana donde se ensayan soluciones replicables y sostenibles.

#### 2. COMPROMISOS DE LAS CIUDADES FIRMANTES

Con vistas al Nuevo Proyecto Urbano, pero también como prioridad en nuestras ciudades, nos comprometemos a:

1. Integrar en nuestra gestión de los centros históricos los cuatro *Ejes Estratégicos* de manera transversal, mediante el concepto de habitabilidad tal como propuesto por la OCPM.
2. Recuperar la función habitacional y revitalizar la vida urbana en los Centros Históricos, a través de la implementación de políticas públicas integradas que incluyan la preservación y restauración del patrimonio, vivienda asequible y accesible, infraestructura y servicios básicos, fomento del comercio local y la economía, participación ciudadana y gobernanza, turismo sostenible, educación y conciencia sobre la importancia del patrimonio cultural.
3. Fortalecer una gestión urbana y patrimonial integrada, colaborativa y flexible, que articule a las instituciones, propietarios y ciudadanía para mejorar la habitabilidad, la imagen urbana y la sostenibilidad de nuestros centros históricos, mediante una articulación institucional eficaz, programas y herramientas colaborativas con propietarios y ciudadanía y flexibilización normativa e incentivos para la acción.
4. Mirar hacia el reforzamiento de su ente gestor a través de un acompañamiento técnico-jurídico a la ciudadanía respecto a las intervenciones que generen en sus bienes inmuebles; la inclusión en los Planes de Gestión de un eje jurídico que indique las obligaciones, beneficios y corresponsabilidades patrimoniales y la elaboración y difusión de una normatividad clara —sobre conservación, derechos,

28.11.2025

1



AMOR POR  
CUENCA

obligaciones y beneficios— para brindar certeza a la ciudadanía sobre las intervenciones posibles en su patrimonio.

### 3. HACIA EL NUEVO PROYECTO URBANO

Las ciudades firmantes de la Carta de Cuenca manifestamos nuestra voluntad de contribuir activamente a la elaboración y adopción del Nuevo Proyecto Urbano de la OCPM que será presentado en Marrakech en 2026.

Nos comprometemos a transformar los principios aquí enunciados en acciones concretas, medibles y sostenibles, a fortalecer las alianzas regionales y a compartir nuestras experiencias y aprendizajes para avanzar colectivamente hacia un futuro urbano más habitable.

Guanajuato

Querétaro

La Habana

Ciudad de México

Morelia

Puebla

Colonia del Sacramento

28.11.2025

2