**HÁBITAT Y DESARROLLO COMUNITARIO SOSTENIBLES**

**Cultura, patrimonio cultural e identidad. Conservación sostenible del patrimonio edificado**

**Una mirada a la transformación del patrimonio doméstico de La Habana**

***A look at the Transformation of Havana's Domestic Heritage***

**Mabel R. Matamoros Tuma 1,Amarilis Matamoros Tuma 2**

1. Universidad Tecnológica de La Habana José Antonio Echeverría, CUJAE. Cuba. [mabel@arquitectura.cujae.edu.cu](mailto:mabel@arquitectura.cujae.edu.cu).
2. Instituto Superior de Diseño, Universidad de La Habana, Cuba. [amt@isdi.co.cu](mailto:amt@isdi.co.cu).

**Resumen. Problema**: El fondo habitacional de La Habana se transforma a ritmo acelerado. Una buena parte de las transformaciones tienen lugar sin supervisión profesional, lo que ocasiona daños de diversa índole al patrimonio edificado, y a la identidad cultural de los barrios. **Objetivo**: Conocer cómo la población valora y transforma su propia vivienda y extraer conclusiones sobre las posibles causas y consecuencias que estas transformaciones acarrean. **Métodos**: Se trata de una investigación cualitativa que analiza y sistematiza información procedente de anuncios de compra, venta y permutas de viviendas de cuatro municipios de La Habana en un período de tres años años. Se obtuvo información adicional mediante visitas y entrevistas. **Resultados**: Se definen los atributos de valor asignados por los propietarios a sus respectivas viviendas, así como las principales transformaciones realizadas en estas. **Conclusiones**: Los cambios que la población realiza sobre sus viviendas afectan negativamente el patrimonio edificado. Una parte importante de ellas responden no solo a la necesidad de mantenimiento de los inmuebles, sino también a aspiraciones provenientes del mundo espiritual de los sujetos, inspirados en nuevos símbolos culturales y de prestigio, lo que unido a la falta de referencias y de control estatal, ha conducido a la creación de paradigmas estéticos de dudosa valía, y a una evolución del patrimonio doméstico que niega los principios del desarrollo sostenible, y las tradiciones de la arquitectura adaptada al clima.

***Abstract:******Problem****: Havana's housing fund is transforming at an accelerated rate. A good part of the transformations take place without professional supervision, which causes damages of various kinds to the built heritage, and to the cultural identity of the neighborhoods.* ***Objective****: To know how the population values ​​and transforms their own home and to draw conclusions about the possible causes and consequences that these transformations entail.* ***Methods****: This is a qualitative research that analyzes and systematizes information from advertisements for the purchase, sale and exchange of houses in four municipalities of Havana in a period of three years. Additional information was obtained through visits and interviews.* ***Results****: The value attributes assigned by the owners to their respective homes are defined, as well as the main transformations carried out in them.* ***Conclusions****: The changes that the population makes on their homes negatively affect the built heritage. An important part of them respond not only to the need to maintain the buildings, but also to aspirations from the spiritual world of the subjects, inspired by new cultural and prestige symbols, which together with the lack of references and state control, has led to the creation of aesthetic paradigms of doubtful value, and to an evolution of the domestic heritage that denies the principles of sustainable development, and the traditions of architecture adapted to the climate.*

**Palabras Clave:** Transformaciones a la vivienda; Atributos de valor; Patrimonio doméstico

***Keywords:*** *Housing transformations; Value attributes; Domestic heritage*

**1. Introducción**

Las ciudades pueden considerarse organismos vivos en constante movimiento y desarrollo. La Habana en su medio milenio ha crecido y evolucionado, atendiendo a las circunstancias sociales y económicas de cada momento, pero siempre apegada a ordenanzas y normativas que le han otorgado un reconocido carácter, dentro de una gran variedad de tejidos urbanos, perfiles y estilos. Debido a la conjugación de diversas circunstancias, en el último lustro se aprecia un creciente deterioro de su imagen urbana, incluso en áreas centrales consolidadas, lo que pudiera poner en riesgo la coherencia funcional y formal de la gran urbe. Sin embargo, este proceso no es nuevo, pues se viene manifestando desde hace algunas décadas, y no solo en La Habana, sino también en otras ciudades del país, lo que ha sido objeto de análisis en numerosos círculos profesionales y académicos. En encuentros organizados por la Unión Nacional de Arquitectos e Ingenieros de la Construcción de Cuba[[1]](#footnote-1) Unaicc y la Unión Nacional de Escritores y Artistas de Cuba, Uneac[[2]](#footnote-2), los profesionales han expresado su preocupación por los visibles daños al patrimonio edificado, que entre las múltiples causas que le dan origen, figuran las intervenciones espontaneas que realiza la población sobre sus viviendas. Otros eventos profesionales, y particularmente los celebrados por el Grupo para la Documentación y Conservación del Movimiento Moderno, DoCoMoMo, han sido espacios importantes para el debate en torno a estos asuntos.

Dentro de la escasa literatura publicada sobre el tema en Cuba, destacan un ensayo de Coyula en el que reflexiona sobre el futuro de La Habana [1], y otras publicaciones del Grupo para el Desarrollo Integral de la Capital y de la Comisión Ciudad, Cultura y Arquitectura de Uneac. Más recientemente se aprecia una creciente presencia publicaciones en medios digitales, entre ellas en portales culturales como los de García Pleyán [2] y Vázquez [3] que abordan las condicionantes sociales, políticas, económicas, culturales y de gestión que están en la base del problema, así como a las huellas que este fenómeno está dejando sobre la ciudad, y los peligros que se ciernen sobre la urbe en relación con los nuevos escenarios que se avecinan, en especial la apretura del país a la inversión extranjera.

Sin embargo, hasta el momento este problema no se ha estudiado desde la perspectiva de su principal fuerza motriz: los ciudadanos y sus crecientes necesidades materiales y espirituales, pues la imagen urbana y sus modificaciones en el tiempo pueden interpretarse también como la manifestación externa de cambios más profundos que tienen lugar en las viviendas, que en su mayoría tienen lugar sin supervisión profesional. Como en cualquier fenómeno urbano, las causas de tales modificaciones son diversas. En este trabajo se parte de suponer que los cambios que se hacen a las viviendas obedecen a la búsqueda de mejores condiciones de vida por parte sus moradores, que incluyen las necesidades espirituales, que no deben desestimarse pues son portadores de nuevos paradigmas compartidos socialmente.

Desde una perspectiva antropológica, este trabajo pretende conocer los resortes que mueven a las personas a modificar sus viviendas, y reflexionar sobre las consecuencias que tales acciones tienen en los días que corren sobre la arquitectura doméstica y la ciudad, entendidos como cultura. No se trata de una investigación terminada, sino de una primera mirada que pudiera conducir a estudios más exhaustivos y mejor documentados sobre el particular en el futuro.

**2. Metodología**

Dada la naturaleza del estudio, que se desenvuelve en el campo de la investigación cualitativa, se requirió primeramente definir las características más generales de la vivienda objeto de estudio que servirían como patrón de comparación. El estudio abarca la vivienda habanera en el período comprendido aproximadamente entre los años 1950 a 1969 y en menor medida, de 1970 a 1980, por ser el periodo más representativo en las zonas escogidas para investigación.

Más allá de las obras emblemáticas de este período, las que comúnmente aparecen en la literatura especializada, este trabajo se interesa por un patrimonio más modesto, extendido por toda la ciudad, que toma de la arquitectura de primera línea algunas de sus cualidades espaciales, funcionales y expresivas, lo que le otorgan valor y dignidad al conjunto, el que también se reconoce por su alta calidad constructiva.

Estas características se definieron fundamentalmente a partir de la consulta de estudios precedentes sobre la vivienda cubana, que han sido bien documentados, y cuentan con numerosas publicaciones en la literatura especializada. La búsqueda estuvo dirigida a precisar ciertos aspectos considerados como esenciales, entre ellos: los orígenes de la arquitectura moderna en Cuba [4, 5]; el desarrollo del edificio de apartamentos en La Habana [6]; la vivienda del movimiento moderno [7, 8]; la vivienda de la década de los años ´60 [9]; el espacio interior de la vivienda cubana [10], y algunos de sus problemas actuales [11]. Otras investigaciones históricas [12, 13] sirvieron para contextualizar diferentes asuntos generales.

En su antológico ensayo “La casa cubana” [[3]](#footnote-3) Eugenio Batista expone la evolución de la vivienda desde la época colonial hasta 1960, y entre diversos factores espaciales, funcionales, constructivos y sociológicos, pone énfasis en la adaptación climática de la vivienda, lo que se resume en “las tres P de la arquitectura cubana”: patio, portales y persianas [14].

Como resultado del estudio documental, se identificaron tres características de la vivienda del período analizado, que parecen ser su común denominador: adaptación climática, calidad constructiva y cuando menos, decoro[[4]](#footnote-4), tanto en el sentido espacial como expresivo, el cual se manifiesta hacia el exterior, otorgándole homogeneidad e identidad a los repartos y los barrios. Estas características sirvieron para delinear un modelo que representa las condiciones originales del grupo de viviendas estudiadas, contra el cual comparar las transformaciones observadas.

Para adentrarse en este complejo problema, en el trabajo se establecieron posibles relaciones de causa- efecto al observar ciertos hechos ocurridos y los factores que los hubieran podido ocasionar, según el método de investigación *ex post facto*. El trabajo se estructuró en cuatro etapas fundamentales: observación, descripción, explicación y predicción. Los criterios de valor y las transformaciones realizadas a las viviendas se derivan del análisis de la información que aparece en los anuncios de compra, venta y permuta de viviendas en diferentes portales digitales[[5]](#footnote-5) en un período de tres años. En las notas que aparecen publicadas, los propietarios expresan de manera muy personal sus criterios sobre las ventajas de sus respectivas viviendas, con el objetivo de facilitar sus propósitos de venta o de intercambio. Tales opiniones se consideraron indicadores de sus ideales en relación con el espacio de habitar. La información gráfica que aportan los anuncios permitió visualizar algunas transformaciones realizadas a los inmuebles.

Las zonas escogidas fueron: Playa (Miramar, Ampliación de Almendares, y Querejeta); Plaza (Vedado y Nuevo Vedado); Diez de Octubre (Víbora, Santos Suárez y Sevillano); y Cerro (Casino Deportivo), por presentar características urbanas y arquitectónicas similares, representativas del auge del movimiento moderno en La Habana. (Figura 1)

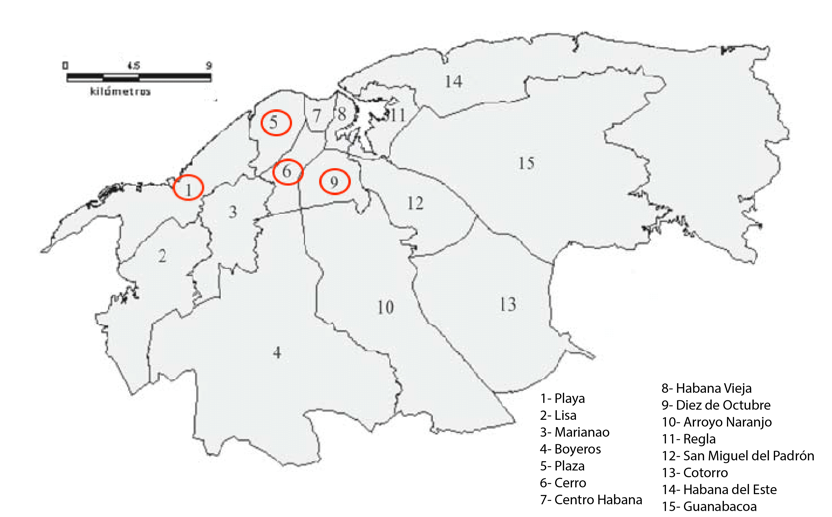


Figura 1. Localización de los cuatro municipios seleccionados para el estudio en el mapa de La Habana: Playa, Plaza, Diez de Octubre y Cerro. Fuente: Elaboración propia.

Se seleccionaron solamente los anuncios de compra- venta y permuta de viviendas de un perfil medio, es decir, que no representaran casos extremos. Los criterios fueron: inmuebles en buen estado constructivo, sin grandes transformaciones, o con modificaciones que no afectaran su integridad espacial y funcional original. Se excluyeron viviendas de alto estándar, o muy grandes, con un número de habitaciones superior a cuatro.

En buena parte de los anuncios aparece el valor monetario que los propietarios asignan a sus viviendas. Este valor se tuvo en cuenta únicamente para la selección de la muestra de estudio, fijándose un rango que fluctuara entre 60 mil y 100 mil CUC[[6]](#footnote-6), siempre que cumpliera los criterios de selección anteriormente definidos.

Del volumen total de información consultada a lo largo de tres años, para la fase final del trabajo se seleccionó un grupo de 311 anuncios publicados entre enero y junio de 2021, que reunieran las condiciones fijadas. Con vistas a complementar los datos de partida se realizaron estudios de campo consistentes en la visita a viviendas (30) y entrevistas a propietarios (60), lo que permitió conocer de primera mano los criterios de valor otorgados por los residentes, y observar más a fondo los inmuebles y sus transformaciones, que fueron recogidas en fotografías y esquemas. Se utilizó la entrevista abierta mediante un diálogo libre en que el propietario describía sus necesidades, experiencias e ideales personales en relación con su vivienda.

El estudio partió de delinear un esquema general del panorama en el que se desenvuelve el proceso de transformación del patrimonio doméstico de La Habana en la actualidad. Se tomó como punto de partida la evolución del contenido de los anuncios a lo largo de tres años de observación, y se consultaron diferentes documentos oficiales publicados durante el período que permitieron explicar las posibles causas de las principales tendencias observadas.

Se seleccionaron en los anuncios las frases o “palabras clave” que aparecían con mayor frecuencia, y se agruparon a partir de interpretar el sentido del mensaje que el propietario intentaba transmitir. Estos términos se ordenaron según una estructura que respondía a los intereses de la investigación, derivándose de ellos los criterios de valor.

A partir de lo anterior se definieron las regularidades encontradas, en relación con:

* Los atributos de valor asignados a las viviendas, según la información obtenida en los sitios digitales, complementados por las entrevistas realizadas. Los criterios se dividieron en dos grupos: los que no implican transformaciones a las viviendas y los que sí pueden estar asociados a cambios en estas.
* Las principales transformaciones que se realizan a los inmuebles, mediante la observación y el análisis de imágenes y espacios reales.

En las etapas de explicación y predicción se aplicaron procedimientos de análisis y síntesis para interpretar las opiniones de los propietarios, las transformaciones a las viviendas, y las posibles relaciones entre ellos, según una relación de causa- efecto.

**3. Resultados y discusión**

**Rasgos del proceso de transformación del fondo habitacional de La Habana. Panorama general actual**

En los últimos cinco años el panorama nacional ha experimentado grandes transformaciones. A los efectos de esta investigación resultó de interés la gran movilidad que se evidencia en el mercado de compra y venta de viviendas, antes limitado únicamente a la posibilidad de intercambio (permuta), y en consecuencia, la aparición de agencias inmobiliarias encargadas de esta gestión, con catálogos alojados en diversas plataformas digitales. Un aspecto que llama la atención es que el valor de las propiedades, que no coinciden con los establecidos en las regulaciones oficiales [15], se han ido ajustando a lo largo de los tres años de observación a la situación particular de cada momento, según leyes de oferta y demanda, el cual en ocasiones se comercializa en moneda libremente convertible, a veces con pago en el exterior

Se observa que las posibilidades que se han abierto a partir de la conectividad a Internet, y en especial, a través de datos celulares (diciembre de 2018), han propiciado un flujo sin precedentes de la información, la cual puede ser compartida a gran escala y sin fronteras.

Tales hechos se acompañan de una serie de leyes, regulaciones y decretos que han entrado en vigor en muy poco tiempo. El reordenamiento monetario [16] y la incidencia de la pandemia de COVID-19 son dos acontecimientos de naturaleza diversa que han marcado fuertemente el panorama del último año, pero es prematuro extraer conclusiones en relación al fenómeno estudiado.

Al indagar sobre las razones por las que las personas compran, venden, permutan y transforman sus casas, se pudo conocer mediante los anuncios y las entrevistas, que estas son de diversa índole y que están en constante movimiento. Sin pretender abarcar en su totalidad este complejo asunto, el estudio permitió conocer lo siguiente:

El envejecimiento poblacional es una de los rasgos que caracterizan el panorama actual. En La Habana la cantidad de adultos mayores de 60 años asciende a 479,289 que representa el 22.47% de su población [17]. Esto puede explicar algunos de los casos que se presentan en los anuncios: personas de avanzada edad que poseen una propiedad, y necesitan: reducirse y obtener una cantidad de dinero adicional, lo que se acuña con el término “vuelto”; unirse o acercarse a miembros más jóvenes de la familia que se encarguen de su cuidado; o trasladarse para lugares más céntricos, con mayor accesibilidad a servicios generales y de salud.

Otros cambios en la composición familiar pueden incidir en la necesidad de separación de sus miembros en viviendas independientes, lo que se hace muy comúnmente mediante la permuta por dos (o más) viviendas. Otras variantes que se presentan en este caso implican modificaciones a los inmuebles, tales como la división de la vivienda, con independización de los accesos, lo que en general ocasiona daños irreparables a las condiciones de habitabilidad y la espacialidad originales. Estos cambios en la familia también pueden dar lugar a ampliaciones de las viviendas, mediante la ocupación de las azoteas libres y/o de sus áreas exteriores. Se observa también la ampliación interna mediante la división en altura de espacios. Llama la atención que tales casos se describe como “propiedad de dos pisos”, evitando el uso del término “barbacoa” que se hizo popular hace años, con lo cual los propietarios tratan de diferenciarla de este tipo de transformación precaria que abunda en zonas centrales de La Habana.

Las migraciones internas entre provincias, así como hacia el exterior también figuran como causas de peso que parecen tener relación con el fenómeno estudiado. Según fuentes oficiales [18] el saldo migratorio[[7]](#footnote-7) interno de La Habana en 2020 fue de 8,003 y el saldo migratorio externo fue de -1,488. Entre ellos se pueden mencionar: la introducción de costumbres y símbolos culturales en ocasiones ajenos a los de los barrios capitalinos estudiados, que se hacen visibles en las modificaciones realizadas sobre los inmuebles; y la liberación de parte del fondo inmobiliario.

El aumento de las posibilidades del trabajo por cuenta propia es otro rasgo que está dejando una huella importante en la ciudad. En Cuba, según fuentes oficiales [19, p.12] se reportan 602,400 trabajadores por cuenta propia. En las zonas estudiadas esto se refleja en la elevada cantidad de negocios de restaurantes y cafeterías, gimnasios, salones de belleza, y otros, los cuales se desarrollan en inmuebles de viviendas, con una fuerte expresión hacia los entornos urbanos donde se ubican.

Las posibilidades del trabajo por cuenta propia han propiciado también el incremento del negocio de renta de habitaciones y apartamentos, que ocasionan grandes transformaciones en las viviendas, algunas de las cuales dañan su adaptación climática y afectan su imagen hacia el entorno urbano. En las zonas escogidas para el estudio existe una presencia elevada de este fenómeno, en especial en la Zona de valor histórico del Vedado, que cuenta con el 22% de todos los alojamientos turísticos en viviendas en todo el país [20, p. 40].

Se pudo conocer también, fundamentalmente a través de las entrevistas, que las prácticas religiosas tienen un peso significativo en las costumbres familiares y en sus necesidades espaciales para desarrollarlas. Esto hace que algunas familias modifiquen sus viviendas o busquen otras con condiciones para ello.

**Atributos de valor asignados a las viviendas por los propietarios atendiendo a la información que aparece en los anuncios de compra, venta y permuta**

**Atributos de valor generales**

En este apartado se agrupan aquellos argumentos utilizados por los anunciantes para expresar tanto las ventajas de su oferta como sus exigencias especificas para adquirir una nueva propiedad, o también para permutarla. En este grupo se incluyeron solamente los criterios de valor que son intrínsecos a los inmuebles o a la zona donde estos se ubican y por tanto, no pueden ser modificados por los propietarios. Algunos de ellos aparecen en el título del anuncio, lo que indica su importancia. Los argumentos más recurrentes en la información analizada, son los siguientes:

Lugar: Este aspecto está asociado al valor asignado a la zona donde se encuentra la propiedad, que coincide proporcionalmente con el valor asignado por la población. Se aprecia en los anuncios que algunas personas hacen mención de este aspecto tanto para resaltar las ventajas de una propiedad, como para excluir explícitamente ciertos lugares no deseados, tales como Alamar, Arroyo Naranjo, y Lawton, entre otras. También se relacionan como positivos aquellos lugares en los que “no hay inundaciones” o “entrada del mar”, aun en zonas privilegiadas de la ciudad, como el Vedado y Miramar. En el primero se le otorga más valor a la zona “de letras”, o “zona alta”. Este parece ser un criterio importante para la valoración monetaria (informal) de la propiedad.

Época de construcción: El año de construcción tiene un peso relevante dentro del mercado inmobiliario, como un indicador de la calidad del inmueble. Se ha acuñado el término “casa o apartamento capitalista”, o “construcción capitalista” para designar aquellas viviendas que fueron construidas antes de 1959, y que son consideradas de mayor valor en el mercado inmobiliario a pesar de tener más de 60 años de uso. Se aprecia una excepción en el caso de las “casas de Pastorita”, que corresponden a casas y edificios de la primera década del periodo revolucionario, las cuales parecen ser bien valoradas por los sujetos.

Equipamiento urbano: La accesibilidad a escuelas, policlínicos, farmacias, y el resto de los servicios urbanos de escala barrial, así como a otros de mayor nivel, tales como hoteles, restaurantes, bancos, hospitales y grandes comercios, forman parte de los argumentos que se consideran un valor agregado a los inmuebles.

Conexiones con el resto de la ciudad: Un criterio de valor en relación con la vivienda es la cercanía a arterias viales importantes, paradas de ómnibus, y otros puntos de centralidad, tales como “Coppelia”, “Mónaco”, “Centro de Negocios de Miramar”, entre los más connotados en los anuncios.

Vistas ventajosas: Una parte de anuncios mencionan como aspectos que le otorgan valor a su propiedad, las vistas a paisajes naturales, a parques, al mar, y a diferentes vistas panorámicas de la ciudad y sus calles.

Dotación técnica de la zona donde está ubicada la vivienda: Un elemento que, dada la frecuencia con que aparece en los anuncios, le otorga valor adicional a la propiedad es el referido al combustible para la cocción, utilizándose los términos gas de “la calle” o “de balita” para designar los dos casos predominantes en la ciudad. Otros criterios que se repiten con gran frecuencia son la estabilidad en el suministro de agua y de electricidad, y en menor medida la cercanía a “zonas wifi”. Otros elementos de valor se refieren a la existencia de teléfono fijo y últimamente de Nauta Hogar (conexión a Internet), por ser servicios que en la actualidad no cubren toda la demanda de la población, por no estar disponibles en algunas zonas de la ciudad.

Privacidad/ tranquilidad: Este es un criterio recurrente en los anuncios, y en este grupo se incluyeron las que no pueden ser modificadas por los sujetos, como la cantidad de apartamentos por piso; la cantidad total de apartamentos del edificio, o el acceso directo desde la calle, en que se utiliza muy comúnmente la frase “puerta calle”, para diferenciarla de las viviendas interiores, las cuales son peor valoradas.

Autoría: Este criterio de valor se refiere a la mención del arquitecto que hizo la obra, cuando éste es de reconocido prestigio. A pesar de no tener una alta representatividad en los anuncios, se aprecia como una nueva tendencia que se está abriendo paso en los anuncios.

**Atributos de valor que pueden estar asociados a transformaciones a los inmuebles**

En este segundo grupo se han incluido los criterios de valor que aparecen con frecuencia en los anuncios que pueden estar vinculados a transformaciones realizadas en las viviendas, algunas de las cuales son visibles en la información fotográfica aportada, o fueron comprobadas en las entrevistas y las visitas realizadas.

Seguridad: Este es uno de los argumentos que aparecen con mayor regularidad, asociado generalmente a la existencia de rejas, lo que ha generado ciertas frases acuñadas, tales como: “portal enrejado”, “balcón enrejado”, y “todo enrejado”, entre otros. También puede incluir los muros alrededor de la propiedad. En ocasiones se hace alusión a sistemas de seguridad, que se han incluido dentro de la dotación técnica. Los dos últimos aspectos son de los que mayores transformaciones ocasionan en las viviendas, especialmente en sus fachadas.

Privacidad / tranquilidad: Este criterio de valor está asociado generalmente a la condición que tiene la vivienda de aislarse mediante cercas o muros, respecto a las edificaciones vecinas o a la calle, así como a la independencia de su acceso. Esta y la anterior, son características generalmente vinculadas a modificaciones realizadas a la vivienda, la mayoría de las cuales tiene una expresión visible hacia el exterior. Este aspecto en particular constituye una de las señales más evidentes de los ideales estéticos de la población y del sistema de símbolos que se ha ido sedimentado luego de algunos años.

Estado técnico y sistema constructivo: Como es lógico, las viviendas a lo largo de su ciclo de vida requieren de trabajos de mantenimiento, reparación, y reposición de parte de sus componentes. El estado técnico constructivo es uno de los aspectos importantes en la valoración que hacen los sujetos sobre sus inmuebles y en este sentido se aprecian dos tendencias; los que se refieren a que la vivienda conserva su “estado original”, o “natural” y los que le dan valor a que han sido “totalmente modernizados”, con intervenciones espaciales y estéticas visibles de diferente magnitud y calidad. Estas transformaciones son portadoras de los iderales de las familias, y se realizan tanto para elevar el valor de la propiedad en el acto de venta, como en la adaptación a los gustos y necesidades del propietario. Existen regulaciones oficiales [21] que establecen los permisos que deben solicitarse según el tipo de transformación, pero que según se comprueba en las fotografías tomadas de los anuncios y en las visitas, muchos se han realizado sin supervisión profesional. Los principales cambios observados en la muestra estudiadas son los siguientes:

* Modernización de baños y cocinas.
* Sustitución de terminaciones en pisos.
* Construcción de closets y otros muebles de obra.
* Sustitución de la carpintería original por “marquetería de aluminio”, o ventanas de hierro y vidrio.
* Cierre de portales, balcones, terrazas, patinejos, y patios de servicio.
* Cambios estructurales, y modificaciones en las conexiones entre espacios.
* Enchapes de zócalos para (supuestamente) evitar humedad indistintamente en portales, salas de estar y dormitorios.
* Modificaciones en las azoteas, con la aplicación de pinturas impermeabilizantes sobre el sistema de enrajonado y soladura, y la adición de cercas para delimitar la propiedad, lavaderos, áreas de tendido, cría de palomas, y otros.
* Ampliaciones en portales, patios, jardines y azoteas.

Dotación técnica de la vivienda: Las viviendas estudiadas se caracterizan por tener todos los sistemas técnicos, pero estos normalmente se modifican por razones de mantenimiento, y también para modernizarlos. Las principales referencias que aparecen en los anuncios son:

* Agua: independización del sistema de abasto, instalación de agua fría y caliente, instalación de depósitos de almacenamiento de agua independientes, instalación de equipos para adicionar presión.
* Electricidad: instalaciones de 110 y 220 v.
* Sistema de alarma y cajas fuertes

Existencia de espacios auxiliares: Es bastante frecuente que en los anuncios se haga mención de algunos locales que le otorgan un valor agregado a la vivienda, entre ellos:

* Garaje privado (o colectivo). En ocasiones aparece en el título del anuncio, lo que demuestra la importancia de este elemento como criterio de valor, que puede llegar a ser decisivo en la selección de una vivienda, según se aprecia tanto en los anuncios como en las entrevistas realizadas.
* Cuarto de lavado. Cuando este espacio no existe en la vivienda, es usual que se habiliten ciertas condiciones en la azotea de la vivienda o también se cierren patios de servicio para ello.
* Espacios de desahogo.

Otros criterios: Aparecen con frecuencia en los anuncios ciertas prestaciones adicionales, la mayoría de las cuales se derivan de adaptaciones espaciales y funcionales a los inmuebles. También se hace mención a ellas como la posibilidad de realizarlas, tales como:

* Pavimentación de áreas verdes: En este caso, aparecen con frecuencia las frases “patio cementado” y “jardín cementado”.
* Existencia de *carporch*, que en ocasiones se construye utilizando las áreas de jardín.
* Climatización parcial o total de la vivienda: Este es un argumento de valor para los anunciantes, quienes en ocasiones incluyen los equipos como parte del valor de la propiedad.
* Espacios de renta: Es significativa la cantidad de habitaciones o viviendas de alquiler en las áreas centrales de la ciudad, y específicamente en algunas de las áreas estudiadas, como el Vedado y Miramar. En ocasiones la venta incluye la cesión del negocio de renta. Esta actividad añadida a los inmuebles en muchas ocasiones implica modificaciones a estas, entre las cuales, las más significativas son: adición de baños; modificaciones de las divisiones interiores; reemplazo de terminaciones interiores; modificaciones a la red hidráulica, sanitaria, y de electricidad; independización de accesos; y adaptación de espacios, en especial los garajes, entre otros.
* Espacios adaptados para actividades de negocios: Presenta características similares a las descritas en el punto anterior.
* Construcción de apartamentos independes en patios y azoteas libres.
* Posibilidad de ampliación y modificación de la vivienda: Este es un criterio de valor que aparece con bastante frecuencia en los anuncios, y que influye sobre las modificaciones realizadas o posibles a realizar. Se refiere a la existencia de jardines, patios, algunos con árboles frutales; azotea libre, que es uno de los más recurrentes; y amplios espacios que pueden dividirse.

En la Figura 2 se ilustran algunas de las modificaciones observadas en el estudio, muchas de las cuales coinciden con la lista de violaciones a las regulaciones urbanas identificadas por el Instituto de Ordenamiento Territorial y Urbano [22].



Figura 2. Ejemplos de transformaciones realizadas en las viviendas objeto de estudio. a) Pavimentación de patios. b) Construcción de carporch y pavimentación de la zona de jardín. c) Cierre del portal original de la vivienda. d) Construcción en zona de jardín público, cercas, enrejados, cierre de terrazas. Fuente: Archivo de las autoras.

Un resumen de los resultados obtenidos se presenta en la siguiente Tabla.

Tabla. Resumen de los atributos de valor y las transformaciones asociadas.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ATRIBUTOS DE VALOR | | TRANSFORMACIONES |
| ATRIBUTOS QUE NO IMPLICAN TRANSFORMACIONES A LA VIVIENDA | Lugar | Estos atributos no pueden ser modificados por los propietarios, por lo que no se asocian a las transformaciones observadas en las viviendas. |
| Época de construcción |
| Equipamiento urbano |
| Conexiones con el resto de la ciudad |
| Vistas panorámicas |
| Dotación técnica de la zona donde se encuentra ubicada la vivienda |
| Privacidad |
| Autoría |
| ATRIBUTOS ASOCIADOS A TRANSFORMACIONES EN LAS VIVIENDAS | Seguridad | Medidas para asegurar la vivienda: colocación de rejas y muros. |
| Privacidad | Construcción de muros y cercados, independización de accesos. |
| Estado técnico y sistema constructivo | Sustitución de terminaciones, modernización de baños y cocinas, construcción de closets y muebles de obra, reposición de carpintería, cambios estructurales, enchapes de zócalos, ampliaciones, cierre de portales, balcones y terrazas. |
| Dotación técnica de la vivienda | Independización y modificaciones a las redes de agua, electricidad, sistemas de alarmas, etc. |
| Existencia de espacios auxiliares | Azotea libre, área de lavado, garaje privado o colectivo, de desahogo. |
| Otros criterios | Adaptaciones espaciales y funcionales: pavimentación, ocupación de jardines, climatización, adaptaciones para renta y otros negocios y posibilidad de ampliación. Azotea libre |

Fuente: Elaboración propia.

**4. Conclusiones**

Los cambios que la población ha realizado sobre las viviendas objeto de estudio afectan negativamente sus características originales de adaptación climática, calidad constructiva, y decoro.

Los móviles que llevan a la población a modificar sus viviendas responden a la necesidad de mantenimiento de los inmuebles, pero también a ideales estéticos que se han ido formando en la vida cotidiana de las familias, los cuales son compartidos y aceptados socialmente y se expresan en los entornos urbanos donde éstas se localizan.

La falta de buenas referencias actualizadas para el presente en la práctica de la arquitectura y el urbanismo nacional, y las debilidades en el control estatal sobre las violaciones a las regulaciones urbanas han propiciado la extensión de un lenguaje estético informal ajeno a los entornos urbanos estudiados.

Se requieren de acciones profesionales para revertir los daños que se aprecian en la actualidad, entre ellas el rescate de los métodos de trabajo participativo de los arquitectos de la comunidad de los años ´90 y la creación de programas de educación a la población. También se debe poner atención a la calidad de la vivienda que se ejecute, en el sentido de crear una nueva cultura acorde a los escenarios actuales, en beneficio de la población y del desarrollo sostenible de las ciudades.

**5. Referencias bibliográficas**

1. Coyula, Mario. ¿Qué será de La Habana? Revista Bimestre Cubana (Sociedad Económica Amigos del País) (2014) 115(40):22-33.
2. García Pleyán, Carlos. La Habana ¿Una ecuación imposible? Cubarte. Portal de la Cultura Cubana. julio 14, 2020. (Consultado: 1 septiembre 2021). Disponible en: <http://cubarte.cult.cu/revista-temas/la-habana-una-ecuacion-imposible/>
3. Vázquez, Pedro. El dilema del mercado: ¿La´bana o Havana? Cubarte. Portal de la Cultura Cubana. julio 15, 2020. (Cosultado: 1 septiembre 2021). Disponible en: <http://www.cubarte.cult.cu/revista-temas/el-dilema-del-mercado-labana-o-havana/>.
4. Weiss, Joaquín. Arquitectura cubana contemporánea. La Habana: Cultural S.A, 1947.
5. Rodríguez, Eduardo L. La Habana. Arquitectura del siglo XX. Barcelona: Blume, 1988.
6. González Couret D. La Habana: origen y evolución del edificio de apartamentos. Arquitectura y Urbanismo [Internet] 2019. [Consultado: 30 agosto 2021] 40(3):32-44. Disponible en: <https://rau.cujae.edu.cu/index.php/revistaau/article/view/539/509>.
7. Rodríguez, Eduardo L. (Ed). La Arquitectura del Movimiento Moderno. Selección de obras del Registro Nacional La Habana: Ediciones Unión; 2011.
8. Rouco, Alexis J. El legado urbano arquitectónico residencial del movimiento moderno en el municipio Cerro. Universidad Tecnológica de La Habana José A. Echeverría, CUJAE. [Maestría] Directora: Mabel Matamoros. La Habana, 2021.
9. Muñoz, Ruslan, and María V. Zardoya. Las “casas de Pastorita” en La Habana. Arquitectura y Urbanismo [Internet] 2016 [Consultado: 20 agosto 2021] 37(1):37-50. Disponible en: <https://rau.cujae.edu.cu/index.php/revistaau/article/view/356/331>.
10. Matamoros Tuma M. Diseño de interiores. La Habana: Editorial Félix Varela, 2015.
11. M. Problemas actuales del diseño de interiores de la vivienda social en Cuba. Arquitectura y Urbanismo [Internet] 2016 [Consultado: 1 septiembre 2021] 37(1):51-62. Disponible en: <https://rau.cujae.edu.cu/index.php/revistaau/article/view/465/437>.
12. Segre, Roberto. Diez Años de arquitectura en Cuba revolucionaria. La Habana: Ediciones Unión, 1970.
13. Cuadra, Manuel, Editor. La arquitectura de la revolución cubana 1959-2018. Relatos históricos regionales – tipologías - sistemas. Edited by Kassel University Press. 2017.
14. Batista E. La casa cubana. Arquitectura y Urbanismo, 2001. XXII(3):68-71.
15. Cuba. Oficina Nacional de Estadística e Información. "Población. Capítulo 3." En: Anuario Estadístico de Cuba, 2020. La Habana: Onei. [Internet] 2020. [Consultado: 25 agosto 2021]. Disponible en: <http://www.onei.gob.cu/sites/default/files/03poblacion-.pdf>.
16. Cuba. Ministerio de Justicia. Gaceta Oficial de la República de Cuba. Consejo de Estado. Decreto-Ley 17/2020 De la Implementación del Proceso de Ordenamiento Monetario (GOC-2020-779-EX68). AÑO CXVIII. Número 68. Extraordinaria. 10 de diciembre de 2020. Disponible en: <https://www.gacetaoficial.gob.cu/sites/default/files/goc-2020-ex68.pdf>.
17. Cuba. Oficina Nacional de Estadística e Información. "Población. Capítulo 3." En: Anuario Estadístico de Cuba, 2020. La Habana: Onei. [Internet] 2020. [Consultado: 25 agosto 2021]. Disponible en: <http://www.onei.gob.cu/sites/default/files/03poblacion-.pdf>.
18. Cuba. Oficina Nacional de Estadística e Información. "Población. Capítulo 3." En: Anuario Estadístico de Cuba, 2020. La Habana: Onei. [Internet] 2020. [Consultado: 25 agosto 2021]. Disponible en: <http://www.onei.gob.cu/sites/default/files/03poblacion-.pdf>.
19. Cuba. Oficina Nacional de Estadística e Información. "Empleo y salario. Capítulo 7." En: Anuario Estadístico de Cuba, 2020. La Habana: Onei. [Internet] 2020. [Consultado: 25 agosto 2021]. Disponible en: <http://www.onei.gob.cu/sites/default/files/07_empleo_y_salario_.pdf>.
20. Collado Baldoquín, Natalí. Bases de diseño para la renovación energética en viviendas con alojamiento para el turismo de ciudad. Caso de estudio: edificaciones de una planta en El Vedado. [Tesis Doctoral] Universidad Tecnológica de La Habana José A. Echeverría, La Habana, 2021, 157 p. Directores: Dania González y Luis A. Rueda.
21. Instituto de Planificación Física. Orientaciones sobre el Decreto-Ley No.322 y sus normas complementarias relacionadas con el Sistema de Planificación Física. Diciembre de 2014. La Habana, Cuba. 37 pág. Disponible en: <https://www.ipf.gob.cu/es/content/orientaciones-sobre-el-decreto-%E2%80%93ley-no-322-y-sus-normas-complementarias-relacionadas-con-el>.
22. Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, editor. Regulaciones urbanísticas. Documento 2 [Internet]. 2018 [cited 2021 Sep 30]. Available from: <http://www.ipf.gob.cu/es/content/regulaciones-urban%C3%ADsticas>.

1. Se refiere principalmente a los talleres “La Habana no espera” que se desarrollan anualmente desde el año 2000. [↑](#footnote-ref-1)
2. Pueden mencionarse las intervenciones de destacados intelectuales como Mario Coyula, José A. Choy y Gina Rey, entre otros, en las sesiones de los últimos congresos de la UNEAC, quienes han defendido la postura de la arquitectura y el urbanismo como cultura. También se pueden pueden mencionar los debates y publicaciones de la sección de Arquitectura y Patrimonio de esta organización profesional. [↑](#footnote-ref-2)
3. Fecha de publicado el artículo original: revista Artes Plásticas, No. 2, 1960, editada por la Dirección General de Cultura del Ministerio de Educación, La Habana. [↑](#footnote-ref-3)
4. Decoro: Parte de la arquitectura que enseña a dar a los edificios el aspecto y propiedad que les corresponde según sus destinos respectivos. Tomado del Diccionario de la lengua española. Edición del Tricentenario. [↑](#footnote-ref-4)
5. Revolico (<https://www.revolico.com/)>, Detrás de la fachada (<https://www.detrasdelafachada.com/)>, Oasis (<https://casasoasis.com/)>, y otros. [↑](#footnote-ref-5)
6. El valor oficial de 1 CUC (peso cubano convertible) era de 24 CUP (peso cubano). En enero de 2021 se produjo el ordenamiento monetario y el CUC comenzó a dejar de circular, aunque en los anuncios todavía se hace referencia a esta moneda. Antes de esa fecha, el CUC era equivalente al dólar americano, pero a partir de ese momento en el mercado informal su valor decreció notablemente. [↑](#footnote-ref-6)
7. El saldo migratorio es la diferencia entre los inmigrantes (entrada) y los emigrantes (salidas) en un territorio dado para un período de tiempo definido, conocido como intervalo de migración, y que regularmente es de un año. [↑](#footnote-ref-7)