



La transformación del patrimonio doméstico de La Habana. Reflexiones desde una perspectiva socio- cultural

Transformation of the Domestic Heritage of Havana. Reflections from a Socio- Cultural Perspective

Mabel R. Matamoros Tuma y Amarilis Matamoros Tuma

RESUMEN: La vivienda construida en La Habana entre 1950 y 1980 se transforma a ritmo acelerado. La investigación tiene el objetivo de conocer cómo la población valora y modifica su propia vivienda para extraer conclusiones sobre causas y consecuencias de estas transformaciones. Se utiliza el método *ex post facto* 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 estableciendo relaciones de causa efecto entre ellos. Se definen los atributos de valor asignados por los propietarios a sus viviendas, y las principales transformaciones realizadas en estas. Se concluye que los cambios responden a la necesidad de mantenimiento de los inmuebles, y también a motivaciones espirituales, inspirados en nuevos símbolos culturales, lo que, unido a la falta de referencias y de control estatal, ha ocasionado daños al patrimonio de la arquitectura doméstica y la identidad de los barrios.

PALABRAS CLAVE: transformaciones a la vivienda, atributos de valor, patrimonio doméstico, familia, La Habana

ABSTRACT: Housing built in Havana between 1950 and 1980 is transforming at an accelerated rate. The research aims to find out how the population values and modifies their own home in order to draw conclusions about the causes and consequences of these transformations. The *ex post facto* method is used to analyse and systematize information from announcements of purchase, sale and home exchanges in four municipalities of Havana in a period of three years, establishing cause-and-effect relationships between them. The value attributes assigned by the owners to their homes, and the main transformations carried out in them, are defined. It is concluded that the changes respond to the need to maintain the buildings, and also to spiritual motivations, inspired by new cultural symbols, which together with the lack of references and state control, has caused damage to the heritage of domestic architecture and the identity of the neighbourhoods.

KEYWORDS: housing transformations, value attributes, domestic heritage, family, Havana

RECIBIDO: 15 septiembre 2021

APROBADO: 15 octubre 2021

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 Cuba¹ (Unaicc) y la Unión Nacional de Escritores y Artistas de Cuba² (Uneac), 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 espontáneas 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 científica publicada sobre el tema en Cuba, destacan un ensayo de Mario Coyula que reflexiona sobre el futuro de La Habana en relación con la situación actual y los posibles escenarios político económicos que pudieran ocurrir [1]. Otras publicaciones del Grupo para el Desarrollo Integral de la Capital y de la Comisión Ciudad, Cultura y Arquitectura de Unión Nacional de Escritores y Artistas de Cuba (Uneac) han abordado con periodicidad diferentes aspectos relativos a los problemas más acuciantes de la ciudad.

Recientemente se aprecia una presencia cada vez mayor de publicaciones en medios digitales en los que con bastante espontaneidad se denuncian, comentan y discuten diferentes intervenciones que afectan al patrimonio urbano arquitectónico. También han aparecido en sitios web culturales algunos artículos de reconocidos intelectuales cubanos, entre ellos García Pleyan [2] y Vázquez [3] en los que se abordan con mucha objetividad las condicionantes sociales, políticas, económicas, culturales y de gestión que están en la base del problema, así como las huellas de este fenómeno en la ciudad, y los peligros que se ciernen sobre la urbe en relación con los nuevos escenarios que se avecinan, en especial la apertura 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 en la vida familiar y en sus 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, incluidas sus propias necesidades espirituales, que no deben desestimarse pues son portadoras de nuevos paradigmas compartidos socialmente.

[1]Coyula M. ¿Qué será de La Habana? Revista Bimestre Cubana. 2014;115(40):22-33.

[2]García Pleyán C. La Habana ¿Una ecuación imposible? Cubarte. Portal de la Cultura Cubana [Internet]. Julio 14, 2020; (consultado: 1 septiembre 2021). Disponible en: <http://cubarte.cult.cu/revista-temas/la-habana-una-ecuacion-imposible/>.

[3]Vázquez P. El dilema del mercado: ¿La Habana o Havana? Cubarte. Portal de la Cultura Cubana [Internet]. Julio 15, 2020. (consultado: 1 septiembre 2021). Disponible en: <http://www.cubarte.cult.cu/revista-temas/el-dilema-del-mercado-labana-o-havana/>.

¹ Se refiere principalmente a los talleres "La Habana no espera" que se desarrollan anualmente desde el año 2000.

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 mencionar los debates y publicaciones de la sección de Arquitectura y Patrimonio de esta organización profesional.

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 sus entornos urbanos, 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.

Materiales y métodos

Antecedentes teóricos

La vivienda no es solamente el marco físico que habita la familia sino también el espacio simbólico que esta crea como resultado de su actividad cotidiana. Según Jiménez y Pardos, la casa puede ser entendida como un «microcosmos» que refleja conductas, hábitos y estructuras sociales que ilustran los procesos de socialización. [4, p.111]. Para Valenzuela, “la vivienda es el resumen del mundo, porque al igual que éste, es movida por la energía de los actos que ocurren”. [5, p.74]

A lo largo de la historia el hombre ha transformado su vivienda para adaptarla a sus necesidades; “es el escenario del encuentro entre éste y sus necesidades... toda modificación tiene que ver con la búsqueda de un lugar propio, un lugar donde ser y sentir pertenencia” [5, p.74] y este sentido de pertenencia resulta de particular importancia para comprender el fenómeno.

En una investigación precedente [6] se estudiaron las variables para la categorización del análisis simbólico de la vivienda basadas en la teoría de motivación propuesta por Abraham Maslow. Se partió de suponer que cada una de estas necesidades tiene implicaciones en el diseño arquitectónico, definiéndose las siguientes variables: sentido de satisfacción personal asociado al espacio o lugar; de afiliación; de protección y defensa; de reconocimiento; de pertenencia y arraigo con el entorno; de proximidad con el otro; de satisfacción de aspectos físico-mentales; y de asociación del espacio con su uso psicológico y social [6, p.54]. Aunque dicha investigación estuvo dirigida a viviendas estandarizadas, no obstante, sus resultados sirvieron de referencia, lo que puede comprobarse en las conclusiones a las que arriba, donde se expresa lo siguiente: “... Una necesidad simbólica del ser humano es distinguirse de los demás como muestra de una auto-reafirmación. La necesidad de identidad se puede satisfacer con la diferencia: desde pequeñas modificaciones en fachadas como color, forma de ventanas, etc., hasta inmersiones espaciales como la propuesta de muros y muebles flexibles, abatibles giratorios, donde la ambigüedad especial sea una respuesta simbólica”. [6, p. 61]

Gracias a esta interacción del hombre con el espacio de habitar ha sido posible conocer las manifestaciones de la cultura y las estructuras sociales a lo largo de la historia, que explican “tanto sobre la esfera de lo funcional como de lo simbólico” [4, p.111]. La estrecha relación espacio- vida familiar con sus componentes materiales y espirituales, que son a la vez base de la identidad, es asumida en esta investigación como un elemento importante que permite comprender los ideales de la población en relación con su espacio doméstico, y las modificaciones que realiza en este.

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

[4] Jiménez Vialá H, Pardos Martínez F. Espacio doméstico y estructura social en espacios púnicos. En: Gutiérrez Lloret S, Grau Mira I. De la estructura doméstica al espacio social. Lecturas arqueológicas del uso social del espacio. Alicante: Universidad de Alicante; 2013. p. 111-126. Disponible en: https://rua.ua.es/dspace/bitstream/10045/36799/1/07_Jimenez_Prados.pdf.

[5] Valenzuela C. Plantas transformables. La vivienda colectiva como objeto de intervención. ARQ [Internet]. 2004 [consultado: 20 agosto 2021]; (58):[74-7 pp.]. Disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=37505821>.

[6] Solano-Meneses EE. Retórica simbólica en el espacio arquitectónico. Una mirada antropológica de la sobremodernidad. Revista de Arquitectura [Internet] 2018 [consultado: 2 septiembre 2021]; 20(2):[51-61 pp.]. DOI: <https://doi.org/10.14718/RevArq.2018.20.2.1848>.

medida, de 1970 a 1980, por tener mayor presencia en las zonas escogidas para la 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 otorga valor y dignidad al conjunto, el que también se reconoce por su alta calidad constructiva.

Esas características se definieron a partir de la experiencia común, y 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 [7,8]; el desarrollo del edificio de apartamentos en La Habana [9]; la vivienda del movimiento moderno [10,11]; la vivienda de la década de los años '60 [12]; el espacio interior de la vivienda cubana [13], y algunos de sus problemas actuales [14]. Otras investigaciones históricas [15,16] sirvieron para contextualizar diferentes asuntos generales.

En esta búsqueda resultó esencial el antológico ensayo de Eugenio Batista³ donde se enfoca la vivienda como cultura y se establecen sus estrechos vínculos con la evolución de la familia y otros factores espaciales, funcionales, y constructivos. Es muy significativo el énfasis que hace este autor en la adaptación climática de la vivienda, lo que se resume en "las tres P de la arquitectura cubana": patio, portales y persianas. [17]

Aunque se trata de un período amplio y diverso, y el estudio incluye tanto casas como apartamentos, la investigación documental permitió identificar tres características generales de la vivienda del período analizado, que parecen ser su común denominador, y sobre cuya base se delineó el modelo original con el cual se comparan las transformaciones observadas: adaptación climática, calidad constructiva y cuando menos, decoro⁴, tanto en el sentido espacial como expresivo, el cual se manifiesta hacia el exterior, otorgándole homogeneidad e identidad a los repartos y los barrios. A pesar de la diversidad del objeto de estudio, el edificio de apartamentos de la Figura 1 permite ejemplificar algunas de estas cualidades.



Figura 1. Edificio de apartamentos de la Compañía de Bienes y Bonos S. A. Calle C entre Zapata y 29, El Vedado, Plaza. Arquitecto Mario Románach, 1958. A la derecha, interior del apartamento del arquitecto Rodolfo Fernández. Fuente: Autoras.

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.

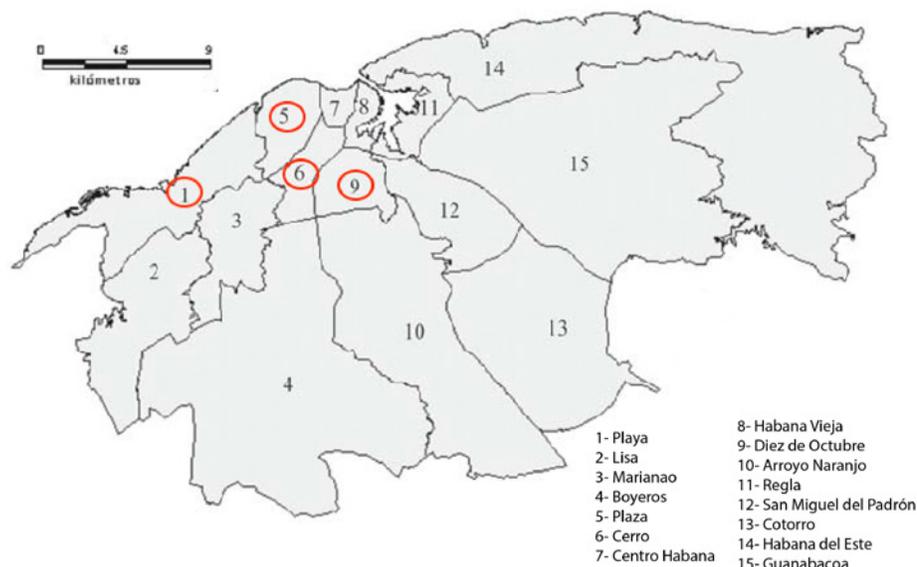
⁴ Decoro: Parte de la arquitectura que enseña a dar a los edificios el aspecto y propiedad que les corresponde según sus destinos respectivos. Tomado del Diccionario de la lengua española. Edición del Tricentenario.

- [7] Weiss J. Arquitectura cubana contemporánea. La Habana: Cultural S.A; 1947.
- [8] Rodríguez EL. La Habana. Arquitectura del siglo XX. Barcelona: Blume; 1988.
- [9] 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 pp.]. Disponible en: <https://rau.cujae.edu.cu/index.php/revistaau/article/view/539/509>.
- [10] Rodríguez EL, editor. La Arquitectura del Movimiento Moderno. Selección de obras del Registro Nacional. La Habana: Ediciones Unión; 2011.
- [11] Rouco Méndez AJ. El legado urbano arquitectónico residencial del Movimiento Moderno en el municipio Cerro [Tesis de máster]. Tutora: M. Matamoros. La Habana: Universidad Tecnológica de La Habana José Antonio Echeverría, 2021.
- [12] Muñoz R, Zardoya MV. Las "casas de Pastorita" en La Habana. Arquitectura y Urbanismo [Internet]. 2016 [consultado: 20 agosto 2021]; 37(1):[37-50 pp.]. Disponible en: <https://rau.cujae.edu.cu/index.php/revistaau/article/view/356/331>.
- [13] Matamoros Tuma M. Diseño de interiores. La Habana: Félix Varela; 2015.
- [14] Matamoros Tuma 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 pp.]. Disponible en: <https://rau.cujae.edu.cu/index.php/revistaau/article/view/465/437>.
- [15] Segre R. Diez Años de arquitectura en Cuba revolucionaria. La Habana: Ediciones Unión; 1970.
- [16] Cuadra M, editor. La arquitectura de la revolución cubana 1959-2018. Relatos históricos regionales – tipologías - sistemas. Kassel: Kassel University Press; 2017. Disponible en: <https://d-nb.info/1162704845/34>.
- [17] Batista E. La casa cubana. Arquitectura y Urbanismo. 2001; 22(3):68-71.

Proceso de trabajo

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* [18]. 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 permuta⁵ de viviendas en diferentes portales digitales⁶ 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.

El estudio abarca la vivienda individual, tanto casas como apartamentos, de áreas urbanas consolidadas de La Habana, construidas fundamentalmente entre 1950 y 1969 con algunos ejemplos de la siguiente década, y mayor representación de los años 50, debido a su elevada presencia en las zonas estudiadas. Se seleccionaron barrios o repartos pertenecientes a cuatro municipios de la ciudad, atendiendo a ciertas similitudes que consecuentemente, implican semejanzas en su valor en el mercado inmobiliario informal, entre ellas las tipologías arquitectónicas y urbanísticas de la muestra analizada, que se corresponden con el período de auge de la arquitectura del Movimiento Moderno en Cuba. 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). (Figura 2)



[18] Monje C. Metodología de la investigación cuantitativa y cualitativa. Neiva (Colombia): Universidad Surcolombiana. Facultad de Ciencias Sociales y Humanas, [Internet] 2011. (Consultado: 22 julio 2021) Disponible en: <https://www.uv.mx/rmipe/files/2017/02/Guia-didactica-metodologia-de-la-investigacion.pdf>.

Figura 2. Localización de los cuatro municipios seleccionados para el estudio en el mapa de La Habana: Playa, Plaza, Diez de Octubre y Cerro. Fuente: autoras.

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

⁵ En Cuba permutar significa intercambiar una vivienda por otra, porque antes de noviembre de 2011 no se permitía la venta de inmuebles.

⁶ Revolico (<https://www.revolico.com/>), Detrás de la fachada (<https://www.detrasdelafachada.com/>), Oasis (<https://casasoasis.com/>), y otros.

En gran 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 CUC⁷, siempre que cumpliera los criterios de selección anteriormente definidos. A pesar de su importancia como criterio de valor, este factor no se procesó por no considerarse suficientemente confiable, debido a las siguientes razones: a) el valor que aparece en los anuncios no coincide con el valor legal de los inmuebles según las regulaciones vigentes; b) este valor experimentó grandes cambios a lo largo del tiempo de observación, especialmente en enero de 2021 cuando entró en vigor la ley de ordenamiento monetario [19]; y c) el precio final de la compra-venta se fija de mutuo acuerdo entre las partes interesadas, información que no puede conocerse en esta etapa de trabajo mediante las técnicas de investigación empleadas.

Del volumen total de anuncios consultados a lo largo de tres años, para la fase final del trabajo se seleccionaron los publicados entre enero y junio de 2021, que reunieran las condiciones antes referidas. Se desestimaron los que sólo relacionan los espacios componentes de la vivienda, y los que no presentan fotografías del inmueble, por no aportar información relevante para el estudio, de manera que la muestra se conformó con 311 anuncios. (Tabla 1)

Tabla 1. Resumen de los anuncios escogidos que conforman la muestra.

Municipio	Apartamentos	Casas	Total
Cerro	5	10	15
Diez de Octubre	26	32	58
Plaza	75	18	93
Playa	79	66	145
Total	185	126	311

Fuente: Autoras.

Con vistas a complementar los datos de partida se realizaron estudios de campo consistentes en la visita a viviendas (30) y entrevistas a propietarios (65), lo que permitió conocer de primera mano los criterios de valor otorgados por los residentes, y observar 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. Tanto en las visitas como en las entrevistas se precisaron datos específicos sobre las modificaciones efectuadas, en particular las que pudieran afectar las características originales propias del período estudiado (adaptación climática, calidad constructiva y decoro).

El estudio partió de delinear un esquema general del panorama en el que se desenvuelve el proceso de transformación de las viviendas 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 en las notas publicadas.

En una segunda etapa se procedió al análisis detallado de los anuncios. Según se observa, los propietarios expresan sus comentarios utilizando un lenguaje natural⁸. A lo largo del tiempo se pudo comprobar que este se

[19] De la Implementación del Proceso de Ordenamiento Monetario. Decreto-Ley 17/2020 de 24 de noviembre. Gaceta Oficial de la República de Cuba, n° 68, extraordinaria, (10-12-2020). Disponible en: <https://www.gacetaoficial.gob.cu/sites/default/files/goc-2020-ex68.pdf>.

⁷ 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.

⁸ En la filosofía del lenguaje, el lenguaje natural es la lengua o idioma hablado o escrito por humanos para propósitos generales de comunicación. Son aquellas lenguas que han sido generadas espontáneamente en un grupo de hablantes con propósito de comunicarse, a diferencia de otras lenguas, como pueden ser una lengua construida, los lenguajes de programación o los lenguajes formales usados en el estudio de la lógica formal, especialmente la lógica matemática. Tomado de Wikipedia: https://es.wikipedia.org/wiki/Lenguaje_natural

actualiza de acuerdo con las variaciones de la oferta y la demanda, llegando a conformar un argot popular particular que es indicador de criterios compartidos socialmente. En ellos no se sigue un protocolo estandarizado, lo que obstaculizó la realización de análisis cuantitativos de su contenido. Por esa misma razón, algunos intentos de conformar nubes de palabras resultaron ineficaces en relación con lo que se perseguía en esta etapa de trabajo, por lo que fueron desestimados. Se optó entonces por seleccionar 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. Se excluyeron palabras o frases relacionadas con la simple enumeración de los espacios componentes, como “sala”, “cocina” “x dormitorios”, etc., pues no aportaban información significativa. En cambio, se incluyeron aquellas que servían para reforzar ciertos valores agregados que los propietarios otorgan a la vivienda, especialmente los que aparecen en el título, tales como “casa con garaje”, o “casa con patio”, o “apartamento con azotea libre”.

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 a un grupo de propietarios. 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.

Resultados y discusión

Panorama general actual del proceso de transformación de la vivienda construida en La Habana entre 1950 y 1980

En los últimos cinco años el panorama nacional ha experimentado grandes transformaciones que definen una compleja red de relaciones políticas, sociales, económicas, jurídicas, y culturales cuya amplitud sobrepasa los propósitos de este trabajo. Esto ha coincidido con la afectación de la pandemia de COVID-19, que ha impactado de diferentes formas el sistema inmobiliario, principalmente en el año 2021. A los efectos de esta investigación interesan particularmente aquellos que pudieran explicar las posibles causas del fenómeno estudiado.

Se podría mencionar en primer lugar, la gran movilidad que se evidencia en el mercado de compra y venta de viviendas, antes limitado únicamente a la posibilidad de intercambio (permuta), debido a la entrada en vigor de las disposiciones legales emitidas en noviembre de 2011 [20]. Como parte de este fenómeno, han aparecido actividades que antes no existían⁹, entre ellas se pueden mencionar las agencias inmobiliarias, encargadas de la gestión de los procesos de compra y venta, con su cuerpo de gestores de venta y catálogos alojados en diversas plataformas digitales. Se aprecia también el surgimiento de brigadas constructoras que realizan reformas totales a viviendas que han quedado vacías y que posteriormente son puestas en venta. Esta última tendencia solo pudo deducirse a partir del análisis de

[20] Decreto-Ley número 288 modificativo de la ley no. 65, de 23 de diciembre de 1988, “Ley general de la vivienda”. Decreto-Ley No. 288/2011 de 28 de octubre. Gaceta Oficial de la República de Cuba, n° 35, extraordinaria, (02-11-2011). Disponible en: https://www.gacetaoficial.gob.cu/sites/default/files/go_x_035_2011.pdf.

⁹ Sobre la legalidad de estas nuevas actividades se recomienda revisar el artículo publicado por Cubadebate el 10 febrero 2021 “Descargue en PDF, listado de actividades donde no se puede ejercer el trabajo por cuenta propia”. <http://www.cubadebate.cu/noticias/2021/02/10/descargue-en-pdf-listado-de-actividades-donde-no-se-puede-ejercer-el-trabajo-por-cuenta-propia/>.

la información escrita y gráfica que aparece en los anuncios, por lo que no puede darse por verdadera. Destacan en este caso ejemplos de inmuebles sin un diseño particular y otros con soluciones muy personalizados, según el gusto del profesional encargado de ello. En ambos son bastante comunes los resultados que denotan un marcado desconocimiento de la esencia espacial de las viviendas objeto de transformación, en especial su adaptación climática, lo cual se demuestra en la sustitución de las ventanas tradicionales por otras de vidrio, la pavimentación de los jardines, el cierre de patios, balcones y terrazas, entre otros. Este despertar del mercado inmobiliario ha propiciado la comercialización de productos, artículos de construcción y decoración, y equipos que se anuncian también en los mismos portales digitales.

Un aspecto a destacar en el panorama nacional más reciente es el relativo al ordenamiento monetario¹⁰. Por una parte, este cambio ha incidido en la evolución que ha experimentado el valor que los dueños asignan a su propiedad, el cual no guarda relación con el de las disposiciones legales vigentes [21], y se ha ido ajustando a lo largo de los tres años de observación a la situación particular de cada momento, de acuerdo con el comportamiento de la oferta y la demanda. Se aprecia también en los anuncios que una parte no despreciable de los inmuebles en venta se valoran en moneda libremente convertible, algunos de ellos con pago en el exterior.

Las posibilidades que abrieron en Cuba para la conectividad a Internet, principalmente a través de la telefonía móvil desde diciembre de 2018¹¹, han propiciado un flujo sin precedentes de la información, la cual puede ser compartida a gran escala y sin fronteras. Esto ha viabilizado la comunicación entre las diferentes partes interesadas, lo que ha venido a ser un detonante en la dinamización del mercado inmobiliario.

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 cambio. 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 [22, p.17] lo que representa el 22.47% de su población. Esto puede explicar algunos de los casos que presentan las personas de más edad que poseen una propiedad: a) necesitan reducirse y obtener una cantidad de dinero adicional, lo que se acuña con el término "vuelto"; b) vender para posible emigración o reunificación familiar; c) unirse o acercarse a otros miembros de la familia que les proporcionen compañía y cuidados; d) trasladarse para lugares más céntricos, con mayor accesibilidad a diferentes servicios, entre ellos los hospitalarios.

Los cambios usuales en la familia pueden conducir a la 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: a) 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; b) ampliación de la vivienda mediante la ocupación de las azoteas libres y/o de sus áreas exteriores; c) ampliación interna mediante la subdivisión en el sentido vertical de espacios suficientemente altos para esto. Llama la atención que tales casos se describen 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

[21] Ministerio de Finanzas y Precios. Resolución No. 112/2017 de 23 de marzo. Gaceta Oficial de la República de Cuba, nº 16, extraordinaria, (11-04-2017). Disponible en: <https://www.gacetaoficial.gob.cu/es/gaceta-oficial-no-16-extraordinaria-de-2017>.

[22] Oficina Nacional de Estadística e Información. Capítulo 3: Población. En: Anuario Estadístico de Cuba 2020. La Habana: ONEI; 2020. Disponible en: <http://www.onei.gob.cu/sites/default/files/03poblacion-.pdf>.

¹⁰ Se refiere al proceso de unificación de la moneda, reforma salarial y de precios ocurrido a partir de diciembre de 2020

¹¹ Yurisander Guevara. Cuba por las rutas de la 3G. Juventud Rebelde. 16 diciembre de 2018.

de este tipo de transformación precaria que abunda en zonas centrales de La Habana. Estas tres variantes implican también cambios a la fachada de los inmuebles.

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 el saldo migratorio¹² interno de La Habana en 2020 fue de 8,003 y el saldo migratorio externo fue de -1,488 [22, p.41]. Este fenómeno tiene varios efectos de muy diversa índole. Por una parte, las emigraciones ocasionan la liberación parte de las viviendas habitadas la ciudad; por otra, al igual que ocurre en contextos internacionales, los migrantes traen consigo costumbres, prácticas y símbolos culturales [2] que, unidos a los locales y a otras influencias no estudiadas hasta el momento¹³, han logrado conformar un lenguaje estético popular ampliamente aceptado, que se hace visible en las modificaciones realizadas sobre los inmuebles. Elementos de enchapes, con diferentes colores y texturas, balaustres con insólitos diseños, y otros elementos decorativos para jardines y patios, producidos artesanalmente por pequeñas empresas privadas (Figura 3) han logrado la aceptación casi generalizada de un público ávido de renovación formal que se contrapone al lenguaje expresivo de la arquitectura a la cual modifica. Es tan fuerte esta corriente, tan débiles los mecanismos de control estatal y tan escasos los buenos ejemplos de diseño, que sus efectos se hacen ya visibles en edificios institucionales en cualquier lugar del país, como el caso que se muestra en la Figura 4, correspondiente a la Universidad de Camagüey.

Fuentes oficiales reportan 602,400 trabajadores por cuenta propia [23, p.12] en Cuba, lo cual ha generado la apertura de restaurantes y cafeterías, gimnasios, salones de belleza, ventas de artículos de artesanía y otros muchos servicios que se desarrollan en su mayoría en las viviendas, bien hacia el interior de estas, como en sus áreas exteriores, e implican modificaciones de diverso tipo sobre los inmuebles, algunas de las cuales afectan no solo las características de los espacios domésticos, sino también la convivencia entre vecinos, y la identidad de los barrios.

En estrecho vínculo con lo anterior, se aprecia un crecimiento acelerado de la renta de habitaciones y apartamentos, especialmente en las zonas centrales de la ciudad, aunque últimamente frenado por la pandemia. Según una reciente investigación, solo en la zona de valor histórico y cultural de El Vedado, se contabilizaron 5510 habitaciones de renta ubicadas en 1721 edificios residenciales, lo que representa el 68% de todas las habitaciones turísticas en el 2018 en el área, y el 22% de los alojamientos turísticos en viviendas de todo el país [24, p.40]. Las transformaciones realizadas a las viviendas para adaptarlas a este nuevo uso son numerosas, e implican cambios significativos a los inmuebles, entre los cuales resultan de mucho interés en este caso, los que se relacionan con modificaciones a la adaptación climática de las viviendas, y otras que afectan su espacialidad interior, y la expresión hacia el exterior.

[23] Oficina Nacional de Estadística e Información. Capítulo 7: Empleo y salario. En: Anuario Estadístico de Cuba 2020. La Habana: ONEI; 2020. Disponible en: http://www.onei.gob.cu/sites/default/files/07_empleo_y_salario_.pdf.

[24] Collado Baldoquín N. 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]. Tutores: LA Rueda y D González. La Habana: Universidad Tecnológica de La Habana José Antonio Echeverría, 2021.



Figura 3. Terraza del apartamento del último piso en edificio de la década de los años '50, ubicado en la Víbora, Diez de Octubre, que utiliza revestimientos y elementos decorativos ajenos al carácter moderno del inmueble. Fuente: Autoras.



Figura 4. Detalle de patio interior en uno de los edificios de la Universidad Ignacio Agramonte, Camagüey, construido con el sistema prefabricado Girón. Se puede apreciar la incorporación de balaustres que no guardan relación con la concepción del edificio original. Fuente: autoras, 2016.

¹² 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.

¹³ Podrían incluirse las telenovelas, los vídeos y películas populares, y las modas kitch provenientes de otros países, como algunas de esas influencias.

Fundamentalmente a través de las entrevistas se pudo conocer que las prácticas religiosas tienen un peso significativo en las costumbres familiares y en las necesidades espaciales para su desarrollo. 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 específicas al adquirir una nueva propiedad, o permutar. 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 que, 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 oficial asignado. Se aprecia en los anuncios que algunas personas hacen mención a 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 otros. 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”¹⁴, 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. En los anuncios 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.

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 comercios grandes, 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 los sujetos mencionan en los anuncios 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.

¹⁴ Zona de letras: es la parte de El Vedado en que las calles se denominan con las letras del alfabeto latino desde la A hasta la P.

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 ciudad¹⁵, siendo el primero el más demandado. 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 Habana.

Privacidad / tranquilidad: Este es un criterio recurrente en los anuncios, y en este grupo se incluyeron cuestiones 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.

En este trabajo no se hizo distinción entre apartamentos y casas, ni se tuvieron en cuenta comentarios sobre el piso donde se ubican los apartamentos, a pesar de que en algunos se ofrecía información al respecto, pues los criterios antes expresados en relación con la privacidad y la tranquilidad resultaban de mayor importancia.

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.

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 y muros, lo que ha generado ciertas frases acuñadas, tales como: “portal enrejado”, “balcón enrejado”, y “todo enrejado”, entre otros. También incluye los muros alrededor de la propiedad. En ocasiones se hace alusión a sistemas de seguridad y cajas de seguridad, que se han incluido dentro de la dotación técnica.

Privacidad / tranquilidad: Es el criterio de valor asociado generalmente a la condición que tiene la vivienda de aislarse mediante cercas, rejas o muros, respecto a las edificaciones vecinas o a la calle, así como a la independencia de su acceso. Tanto la seguridad como la privacidad 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 muestra muy evidente de los símbolos que se han ido construyendo socialmente, y que resultan similares a los que tienen lugar en los barrios informales, una práctica que no era habitual en las zonas estudiadas. Aunque no se indagó al respecto, esas transformaciones a las viviendas, visibles desde el exterior, indican el poder adquisitivo de los propietarios, y esta puede ser una razón que induzca a otros a imitarlos.

¹⁵ En Cuba popularmente se le llama “gas de la calle” al combustible para la cocción que se suministra por tubería (gas manufacturado) y “de balita” al gas licuado, que se vende en contenedores de 10 kg.

En la Figura 5 se pueden observar algunos de estos cambios que se expresan hacia el entorno urbano de las viviendas, tales como el cierre del jardín con muros sólidos, y del portal con una estructura de aluminio y vidrio, que se oponen a la transparencia que caracteriza los repartos estudiados y afectan el ambiente térmico interior. Esta imagen, (que no fue extraída de los anuncios de venta estudiados), también sirve para ejemplificar la muy extendida tendencia de añadir elementos decorativos y enchapes ajenos al espíritu de la arquitectura moderna del periodo en que fue construido este inmueble.

Estado técnico y constructivo: Como es lógico, las viviendas a lo largo de su ciclo de vida requieren de trabajos sistemáticos 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", "natural", o "sin invento" 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 expresión de los ideales 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.

En el artículo 40 de las orientaciones emitidas por el Instituto de Planificación Física en 2014, se establecen las obligaciones que tienen las personas que ejecuten acciones constructivas por esfuerzo propio en sus viviendas [25, p.9]. Sin embargo, según se aprecia en la información fotográfica que aportan los anuncios, y en las visitas realizadas, una parte importante de las transformaciones incumplen las regulaciones urbanas, y desconocen las más elementales normas de diseño, lo que hace suponer que se han realizado sin supervisión profesional, y sin aprobación alguna por parte de las autoridades competentes. A los efectos de esta investigación resulta significativo que estas modificaciones, aun cuando elevan el valor de los inmuebles desde el punto de vista constructivo, afectan, en gran medida, sus valores originales, al introducir elementos y códigos formales que lejos de integrarse coherentemente y con decoro a los de partida, dañan su espacialidad, su comportamiento físico ambiental y su expresión arquitectónica. (Figura 6)

[25] Instituto de Planificación Física. Orientaciones sobre el Decreto-Ley No.322 y sus normas complementarias relacionadas con el Sistema de Planificación Física.. La Habana: Instituto de Planificación Física; Diciembre 2014. 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>.



Figura 5. Ejemplo de vivienda en que se ha incorporado un muro que la separa de la calle, con enchapes y elementos decorativos, cierre del portal con paneles de aluminio y vidrio, y adición de tejas verdes en el borde del alero. Reparto Ampliación de Almendares, Playa. Fuente: Autoras.



Figura 6. Edificio en el que se han realizado diferentes transformaciones, como: ampliaciones en áreas comunes, cierre de terrazas, adición de rejas y muros, y ampliaciones en la azotea. Querejeta, Playa. Fuente: Autoras.

Los principales cambios observados en la muestra estudiadas son los siguientes: (Figuras 7, 8, 9, 10, 11 y 12)

- Modernización de baños y cocinas, mediante la sustitución de equipos sanitarios, muebles de obra, instalaciones, revestimientos, y otros.
- Sustitución de terminaciones, especialmente de pisos.
- Construcción de closets y otros muebles de obra.
- Sustitución de las puertas y ventanas originales de madera tipo "Miami" o "tropical francesa", por otras de hierro y vidrio, o aluminio y vidrio, lo que se denomina "marquetería de aluminio", en su mayoría de dos hojas de corredera, sin protección solar.
- Cierre de portales, balcones, terrazas, patinejos, y patios de servicio, generalmente con elementos de hierro y vidrio.
- Pavimentación de jardines y patios, lo cual se valora como algo positivo.
- Cambios estructurales, modificaciones en las conexiones entre espacios, abertura de vanos para comunicar la cocina con el comedor, donde se hace muy común la aparición de arcos en el remate del vano.
- Enchapes de zócalos para supuestamente evitar la humedad, los que aparecen indistintamente en portales, salas de estar y dormitorios, con diversos diseños, materiales y colores.
- Modificaciones en las azoteas: Son comunes la adición de cercas para delimitar la parte de la propiedad que le corresponde al anunciante, adición de lavaderos, áreas de tendido de ropa, y otros. También se ejecutan tareas de impermeabilización mediante la aplicación de pinturas especiales sobre el sistema tradicional de enrajonado y soladura.
- Ampliaciones de diferente tipo, en portales, patios, azoteas, y jardines, con una fuerte expresión hacia el área urbana donde se ubica la vivienda.



Figura 7. Pavimentación de patios.
Fuente: Autoras.



Figura 8. Pavimentación de jardines.
Fuente: Autoras.



Figura 9. Enchape en zócalo,
construcción de entrepiso. Fuente:
Anuncio en Revolico.

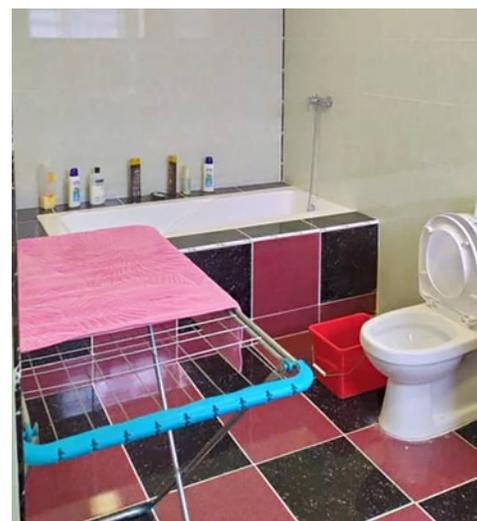


Figura 10. Modernización de baños.
Fuente: Autoras.



Dotación técnica de la vivienda: Si bien la mayoría de las viviendas del periodo analizado disponen de todos los servicios técnicos, no obstante, el desgaste, la obsolescencia tecnológica y la aparición en el mercado de nuevos productos hacen necesaria su modernización. Es muy común que en los anuncios se haga mención a transformaciones para independizar el sistema de abasto de agua cuando se trata de un edificio de apartamentos, y la instalación de depósitos de almacenamiento propios, de calentadores, de equipos para inyectar presión a la red hidráulica, etc. Se hace referencia asimismo al mejoramiento de las redes de electricidad y otras que se adicionan, como las de alarmas.

Existencia de espacios auxiliares: Es bastante frecuente que en los anuncios se haga mención a 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, 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.



Figura 11. (Izq.) Vista desde la sala de la casa. Al fondo se observa el cierre del portal original. Fuente: Autoras.

Figura 12. (Arriba) Transformaciones en azoteas. Fuente: anuncio en Revolico.

Otros criterios: Aparecen con frecuencia en los anuncios comentarios sobre ciertas prestaciones adicionales, la mayoría de las cuales se derivan de adaptaciones espaciales y funcionales realizadas a los inmuebles. También se hace mención a 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 cantidad de habitaciones o viviendas de alquiler en las áreas estudiadas, especialmente en el Vedado y Miramar, y de otros servicios gastronómicos y de ventas, los cuales en ocasiones están incluidos en el valor de la vivienda. Esta actividad añadida a los inmuebles 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.
- Posibilidad de ampliación y modificación de la vivienda: Este es un criterio de valor que aparece con bastante frecuencia en los anuncios. 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.

Un resumen de los resultados obtenidos se presenta la siguiente Tabla 2.

Tabla 2. 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 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: Autoras, 2021.

Las transformaciones que están teniendo lugar en las viviendas habaneras estudiadas, vistas como un todo, permiten hacer reflexiones a distintos niveles.

En primer lugar, al comparar el estado actual de las viviendas contra el modelo que representa las características originales del grupo estudiado, se observa lo siguiente:

- La adaptación climática, una de sus principales cualidades, está siendo afectada por múltiples cambios a la carpintería, los pavimentos, los cierres de patios, balcones y terrazas, y la extensión de la climatización artificial, entre otros.
- La calidad de ejecución de las intervenciones, que no iguala la de partida, se ha "contaminado" con la generalización de malas prácticas constructivas de diverso tipo, lo cual se hace visible en los detalles, las terminaciones, la aplicación de técnicas erróneas, y otras.
- Como resultado de las transformaciones anteriores, se aprecian daños a la espacialidad y la imagen de las viviendas, lo cual afecta negativamente también la coherencia, la integridad, y el "decoro" de este modesto patrimonio en su conjunto.

Si bien esta investigación no estuvo dirigida a determinar con exactitud la magnitud y extensión de las transformaciones, ni su impacto sobre la ciudad, no obstante, al comparar los resultados presentados en la Tabla 2, con la lista de violaciones a las regulaciones urbanas¹⁶ publicadas por el Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbano (OTU) [26], se comprueba una total coincidencia. Esto podría interpretarse como una confirmación de las suposiciones de partida, es decir, que las transformaciones que realiza la población ocasionan daños no solo a las viviendas de manera individual, y al pequeño patrimonio que ellas conforman, sino también a los entornos urbanísticos donde se ubican. Análisis más exhaustivos sobre las implicaciones de este fenómeno ameritan investigaciones particulares.

En un segundo nivel de reflexión, y considerando los criterios de valor asignados por la población a las viviendas, podría decirse que las modificaciones están asociadas a la necesidad de mejorar del estado físico de los inmuebles, pero también al interés de materializar ideales estéticos, los cuales se han construido socialmente y de manera informal a lo largo de años, como resultado de la falta de modelos actualizados para el presente en la práctica de la arquitectura y el urbanismo en el país. Ambas necesidades, en su unidad, se identifican como los resortes que mueven a las personas a transformar sus viviendas, de ahí que no sea suficiente referirse a ellas en un sentido estrictamente material, sino que es preciso también entenderlas como la relación dialéctica de dos componentes inseparables. Como resultado de esa acción, se han ido modificado las cualidades esenciales de la vivienda objeto de estudio, los entornos urbanos donde se ubican, y lo más importante, los ideales de la población en relación con la experiencia de habitar.

Al diferenciar los conceptos de “casa” y de “hogar” se puede comprender mejor las implicaciones culturales de este complejo fenómeno. “La importancia cultural y emocional de la casa se extiende mucho más allá de las paredes de cualquier vivienda” ... “el hogar no es simplemente un lugar; es una experiencia vivida, ligado con el espacio, la proximidad, el amor, la unión, y el hacer. Es a través de la creación de lugares que los individuos y / o las familias construyen juntos lo que significa ser un hogar, incluyendo cómo se siente, se ve o sueña el hogar” [27].

Otro tipo de reflexión podría hacerse en relación con los criterios de valor y las conductas de la población. El marcado interés de privacidad y seguridad que se aprecia en los anuncios y la respuesta arquitectónica que tiene, podrían indicar un cambio en las normas de convivencia entre vecinos que han predominado hasta ahora, con un impacto visual de consideración en los repartos y barrios habaneros estudiados, lo cual requiere estudios particulares en el futuro.

Si bien se reconoce que la vivienda, por su esencia, está sometida a constantes cambios, no obstante, las transformaciones constructivas que se efectúen sobre ella necesitan de un acompañamiento profesional que garantice conciliar las necesidades individuales y las sociales. Este estudio sugiere la necesidad de llevar a cabo acciones para recuperar la dignidad de la vivienda y sus entornos urbanos en un sentido cultural amplio, en beneficio de la población y del desarrollo sostenible de las ciudades.

Algunas de estas acciones podrían estar encaminadas a: dar continuidad a la experiencia del diseño participativo que desarrollara con éxito el movimiento de arquitectos de la comunidad en los años 90; crear programas para la educación estética y cultural de la población, y la socialización de las mejores prácticas en los campos del diseño y la ejecución; y perfeccionar los mecanismos de control para frenar las intervenciones ilegales que dañan la imagen de los repartos y barrios, y su identidad.

[26] Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, editor. Regulaciones urbanísticas. Documento 2 [Internet]. 2018 [consultado 30 septiembre 2021]. Disponible en: <http://www.ipf.gob.cu/es/content/regulaciones-urban%C3%ADsticas>.

[27] Human Relations Area Files. Cultural information for education and research. Home Truths: An Anthropology of House and Home [Internet]. HRAF. Human Relations Area Files; 2019 [cited 2021 Sep 30]. Available from: <https://hraf.yale.edu/home-truths-an-anthropology-of-house-and-home/>.

¹⁶ Según fuentes oficiales [26], las violaciones más frecuentes de las regulaciones urbanas son: Cambio de uso no procedentes; ocupación de jardines y espacios públicos; cierre de portales de uso público; modificación de fachadas; alteración de los retranqueos por los laterales y líneas de fachadas; uso de tipologías constructivas no acordes con la zona en que se encuentran y coeficientes de ocupación y uso del suelo (COS y CUS) no procedentes.

Como se ha dicho, esta investigación se ha enfocado en un grupo de viviendas que han sido dañadas por el fenómeno estudiado, ubicadas en zonas de La Habana bien cotizadas en los mercados formal e informal, con el objetivo de demostrar que sus efectos llegan incluso, a dichos entornos urbanos. Por la importancia del tema se requieren futuros estudios que permitan conocer con mayor precisión los diversos factores que influyen y sus repercusiones sociales, culturales y ambientales.

Un comentario particular merece la necesidad de crear intencionadamente una nueva tradición para la arquitectura doméstica acorde a las necesidades del presente, que además de resolver con dignidad la compleja red de relaciones económicas, sociales, ambientales y culturales que ella encierra, sirva para construir de manera progresiva, participativa y democrática nuevos criterios de valor, y nuevos paradigmas estéticos. La autorización del ejercicio privado de la arquitectura pudiera significar una fuerza, diferenciada de la estatal y la popular, que contribuya a dinamizar el panorama actual de producción de la vivienda, centrada hasta hoy en garantizar los aspectos cuantitativos y no los cualitativos.

En tal sentido, la academia está llamada a actualizar sus métodos y procesos sustantivos para actuar en los nuevos escenarios, muy diferentes de los que predominaban en el panorama nacional hasta hace muy poco tiempo.

Conclusiones

Los cambios que la población realiza sobre sus viviendas afectan negativamente el patrimonio doméstico estudiado en cuanto a sus características originales de adaptación climática, calidad constructiva y decoro.

Los móviles que impulsan a la población a realizar las transformaciones responden a la necesidad de mantenimiento de los inmuebles, pero también a criterios de valor subjetivos, conformados por un mundo de símbolos culturales y de prestigio que han nacido en la experiencia cotidiana de habitar, los cuales se expresan en nuevos paradigmas estéticos compartidos y aceptados socialmente.

Estas fuerzas actúan en un ambiente profesional que ha desestimado por años la dimensión cultural de la arquitectura, y que no ha sido capaz de crear intencionadamente sus propios símbolos y paradigmas. Esto, unido a la debilidad en el control estatal de ilegalidades y violaciones a las regulaciones urbanas, ha sido un caldo de cultivo para el desarrollo de prácticas constructivas e ideales estéticos donde predomina la informalidad, lo cual se hace visible en los entornos urbanos estudiados.

Los profesionales y la academia, junto a la población, están conminados a realizar con urgencia acciones que contribuyan a restituir la cultura de la vivienda cubana sobre bases sostenibles.



Mabel R. Matamoros Tuma
Dr. Arquitecta. Profesora de la
Facultad de Arquitectura, Universidad
Tecnológica de La Habana José Antonio
Echeverría, CUJAE. La Habana, Cuba.
E-mail: mabel@arquitectura.cujae.edu.cu
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-9850-1249>



Amarilis Matamoros Tuma
MSc. Licenciada en Información
Científica Técnica y Bibliotecología.
Profesora del Instituto Superior de
Diseño, Universidad de La Habana, La
Habana, Cuba.
E-mail: amt@isdí.co.cu
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-7362-9964>

DECLARACIÓN DE CONFLICTOS DE INTERESES

Las autoras declaran que no existen conflictos de intereses que representen riesgos para la publicación del artículo.

DECLARACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD AUTORAL

Mabel R. Matamoros Tuma: Diseño de la investigación, recogida y análisis de los datos, procesamiento de la información, redacción y revisión del artículo.

Amarilis Matamoros Tuma: Diseño de la investigación, recogida y análisis de los datos, procesamiento de la información, redacción y revisión del artículo.

