



Universidad Nacional Autónoma de México
Programa de Maestría y Doctorado en Arquitectura



La Vivienda en Monumentos Históricos

Un estudio desde la perspectiva de los beneficiarios de Renovación Habitacional Popular a 20 años de los sismos

Tesis que presenta:
ARQ. LUIS DAVID ROMÁN RUIZ

Para obtener el grado de:
MAESTRO EN ARQUITECTURA

México, D.F.
2007

PLANTA BAJA





Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.



Director de tesis:

Mtro. Alejandro Suárez Pareyón

Sinodales:

Dr. Raúl Salas Espíndola

Dr. Rafael López Rangel

Dr. Ángel Mercado Moraga

Arq. Jesús Barba Erdmann



Agradecimientos

Ante todo a Dios y mis padres por su ejemplo y apoyo que me han brindado a lo largo de mi vida personal y académica.

A mi director de tesis, Arq. Alejandro Suárez Pareyón por motivarme con su ejemplo sobre el interés para la investigación de la vivienda en los centros históricos.

A mis tutores: Dr. Raúl Salas, Dr. Rafael López Rangel, Dr. Ángel Mercado y Arq. Jesús Barba, por sus valiosas orientaciones en el desarrollo de la investigación.

Al Arq. Leonardo Luna por las facilidades que me brindo durante la realización de este proyecto de investigación.

A la Sra. Alicia, Sra. Graciela, Sr. Manuel, Sra. Flora por su tiempo y compartirme sus experiencias y testimonios que fueron de utilidad para la realización de esta tesis.

A mi esposa Lorena por su apoyo incondicional que me impulsó para concluir este documento.

A la Universidad Nacional Autónoma de México por permitirme desarrollar mi formación profesional en sus instalaciones y por la beca que me otorgó para poder realizar mis estudios de posgrado durante el periodo 2003-2005.



Presentación

La idea de abordar el tema de la vivienda en monumentos históricos y en especial, las viviendas rehabilitadas por el programa Renovación Habitacional Popular (RHP) a partir de los sismos de 1985 en el centro histórico de la Ciudad de México, surge del interés por analizar el estado en que se encuentran los monumentos rehabilitados, esto a partir de los testimonios obtenidos del contacto directo con algunos beneficiarios del programa y la experiencia propia del autor de vivir en el centro histórico para realizar la investigación desde el lugar de los hechos.

Se analizan temas como el arraigo, las relaciones vecinales, el cambio de inquilinos a propietarios, así como las continuidades a partir de la rehabilitación, y se relaciona su influencia sobre el espacio arquitectónico, esto a partir de la perspectiva del habitante. Los resultados de este análisis se compararon con los datos obtenidos en 1989 en el estudio “Cambiar de casa pero no de Barrio” (Coulomb, 1989) a fin de diagnosticar la influencia de la relaciones sociales con el uso de la arquitectura; ya que son los habitantes del centro histórico los que han permitido que este tipo de inmuebles aún permanezcan de pie. Las propuestas futuras para rescatar este tipo de inmuebles deberán de contemplar las características de la población que los habita.

Los alrededores de la plaza de Vizcainas fue la zona de estudio y los monumentos rehabilitados por Renovación Habitacional Popular son los casos de estudio de esta investigación realizada durante un periodo de dos años (2003-2005).

La importancia del rescate de inmuebles históricos para cumplir con una función habitacional, no se da solo por la necesidad de reciclar espacios habitacionales al interior de la ciudad, sino también, rescatar el patrimonio que representan estos inmuebles como parte de nuestro legado cultural.



La Vivienda en Monumentos Históricos

Un estudio desde la perspectiva de los beneficiarios de Renovación Habitacional Popular a 20 años de los sismos

“Un lugar no se conoce hasta no haberlo vivido en el mayor número posible de dimensiones. Para poseer un lugar, hay que haber entrado en él desde los cuatro puntos cardinales, e incluso haberlo abandonado en esas mismas direcciones....”

Walter Benjamín





Índice

Introducción **01**

CAPÍTULO I

Conceptos y teorías en la intervención de monumentos históricos **07**

- 1.1 Patrimonio Cultural*
- 1.2 La conservación*
- 1.3 La restauración*
- 1.4 La rehabilitación*
- 1.5 Centro histórico*
- 1.6 El monumento*
- 1.7 Planteamiento teórico*

CAPÍTULO II

Centro Histórico de la Ciudad de México, simbolismo, deterioro y despoblamiento **16**

- 2.1 El Centro Histórico de la ciudad de México, su origen.*
- 2.2 Características simbólicas y culturales del centro histórico.*
- 2.3 Actualidad y problemáticas en el centro histórico.*
- 2.4 La vivienda en el centro histórico y su proceso de deterioro.*
- 2.5 Densificación del centro de la ciudad*
- 2.6 Congelamiento de rentas.*
- 2.7 El despoblamiento en el centro histórico de la ciudad de México.*
- 2.8 El papel del centro histórico en era global.*



CAPÍTULO III

Políticas habitacionales en la ciudad de México, antes y después de los sismos de 1985

31

3.1 Políticas habitacionales anteriores a 1985.

3.1.1 Sustitución de vecindades

3.1.2 Renovación Bulldozer

3.1.3 Plan Tepito

3.1.4 Todos propietarios

3.2 Programa de reconstrucción post-sísmica..

3.2.1 Programa de reconstrucción democrática de Tlatelolco.

3.2.2 Programa emergente de Renovación Habitacional Popular.

3.2.3 Programa emergente de vivienda Fase I”

3.2.4 Programa emergente de vivienda Fase II”

3.3 La gestión actual en la rehabilitación del centro histórico

3.3.1 Programa ¡Échame una manita! (1991-1994)

3.3.2 Vivir en el Centro (1995-1997)

3.3.3 Fideicomiso del Centro Histórico de la Ciudad de México (1997-2001)

3.3.4 La Gestión Actual (2001-2004)

3.3.5 Casa de la Covadonga (2004-2005)

CAPÍTULO IV

Renovación Habitacional Popular, experiencia olvidada

46

4.1 1985, el año en que la ciudad cambió.

4.2 ¿Que fue Renovación Habitacional Popular?

4.3 Descripción del programa.

4.4 Áreas de operación



- 4.5 *El proceso de reconstrucción*
- 4.6 *El centro histórico y el papel de los monumentos en el proceso de reconstrucción.*
- 4.7 *Características de las zonas de actuación*
- 4.8 *Rehabilitación. La mejor opción de intervención en monumentos*
- 4.9 *Dos momentos claves para la reconstrucción de monumentos*

CAPÍTULO V

La vivienda en monumentos históricos, el panorama a dos décadas de la reconstrucción 66

- 5.1 *20 años después*
- 5.2 *Definición de la zona de estudio.*
- 5.3 *Características de la zona de estudio*
- 5.4 *Monumentos rehabilitados y los cambios experimentados.*
- 5.5 *El arraigo de la población*
- 5.6 *La estructura familiar*
- 5.7 *De inquilinos a propietarios, el cambio de las relaciones vecinales*
- 5.8 *Continuidades después del cambio*
- 5.9 *Imágenes del recuerdo, de un pasado olvidado a un presente para recordar.*

CAPÍTULO VI

El comercio como detonante del deterioro en monumentos con vivienda 92

- 6.1 *Echeveste 2 y 4, un vistazo al origen de los casos de estudio.*
- 6.2 *La lucha por conservar la función habitacional*
- 6.3 *Y después de los sismos ¿Qué?*
- 6.4 *Echeveste 4, el otro lado de la moneda*



CONCLUSIONES	107
---------------------	------------

ANEXOS	118
---------------	------------

BIBLIOGRAFÍA	120
---------------------	------------

Fuentes bibliográficas.

Fuentes hemerográficas.

Textos en Internet

Documentos Internacionales y Conferencias.

Palabras clave: arquitectura, vivienda, vecindades, sismos, Centro Histórico, monumento histórico, rehabilitación, Renovación Habitacional Popular



Introducción

A mediados del siglo XIX lo que actualmente conocemos como Centro Histórico de la Ciudad de México era prácticamente toda la ciudad de México. Más tarde, y como resultado de políticas urbanas, como la desamortización de los bienes eclesiásticos, comienza a presentarse un fenómeno de expansión hacia la periferia, creándose los primeros fraccionamientos donde la población con mayores recursos cambio su residencia. Comenzó entonces el poblamiento de la zona poniente de la ciudad, donde estaban comenzando a crearse las primeras colonias.

Posteriormente, a mediados del siglo XX inicia el cambio de ubicación del equipamiento y las actividades económicas hacia estas nuevas colonias de la ciudad, creando con ello polos de atracción para las clases sociales de mayores recursos económicos, encontrando en estas nuevas áreas la posibilidad de establecerse fuera del ya populoso centro de la ciudad, áreas en donde además ya contaban con algunos servicios básicos y de equipamiento.

Esta población de clase media-alta principalmente, fue abandonando de manera paulatina el centro de la ciudad, dejando de habitar inmuebles que más tarde fueron ocupados, en algunos casos, por clases marginales que no tenían una mejor opción de obtener otro tipo de vivienda. Este desplazamiento de población provocó una aceleración en el proceso de deterioro en inmuebles antiguos, primero por sobre uso y más tarde por la sub-utilización de que fueron objeto, algunos de estos edificios a la postre se convirtieron en vecindades.



Al continuar el proceso de despoblamiento del área central de la ciudad, el cual se acentúa a partir de los años 70's, transformó el uso habitacional que había prevalecido hasta el momento en la mayoría de los inmuebles por otros usos como el comercial. Esta transformación ha sido un factor que ha provocado el deterioro físico de los inmuebles que son subutilizados para otras actividades ajenas a las que les dieron origen. Muchos de estos inmuebles han adquirido valores culturales que los han llevado a ser considerados como Monumentos Históricos.

Durante el desarrollo del presente trabajo, se analizaron las acciones que llevo a cabo Renovación Habitacional Popular sobre monumentos históricos a raíz de los sismos que sacudieron la ciudad de México en 1985, considerando para ello no solo el aspecto arquitectónico de las intervenciones, sino también, el impacto social que tuvo sobre sus beneficiarios a 20 años de haber actuado.

En la primera parte de la investigación se retomaron algunos conceptos teóricos respecto a la rehabilitación de monumentos históricos y se planteó la hipótesis. En los capítulos dos y tres, se habla tanto de los antecedentes históricos del lugar donde se desarrollaron los hechos “el centro histórico” y sus problemáticas, así como las políticas habitacionales que a la fecha en él se han realizado. Posteriormente se toca el tema del programa Renovación Habitacional Popular, su descripción y modo de operación, para finalmente analizar los cambios que han presentado en su modo de vida los habitantes de estos inmuebles a raíz de su rehabilitación, así como la relación que tiene el cambio de uso en algunos de ellos sobre el proceso de deterioro que presentan. La metodología utilizada se preestableció, aplicando el método científico, basándose inicialmente en la observación, inducción y deducción.



Planteamiento del problema.

Un monumento histórico es producto de un largo proceso a través del cual, un inmueble adquiere valores culturales y simbólicos que le son asignados por la sociedad. De esta manera debemos entender que “lo que ahora adquiere valor patrimonial, es resultado de etapas de continuidad y discontinuidad, de acuerdo y de conflicto, de estabilidad y de cambios, de auge y crecimiento o de decadencia y abandono que son distintos en cada centro histórico. Pero todas estas etapas quedaron atrapadas en su tejido edificado”. (González Pozo, 2004)

Sin embargo, el conjunto de monumentos con que cuenta una ciudad no es homogéneo, existe una jerarquización sobre éste patrimonio edificado. Esto provoca que, al igual que en la sociedad, se le asigne mayor valor a la historia de las clases dominantes en detrimento a la historia de las clases populares.

Ésta situación fue la que durante mucho tiempo, dejó fuera de los programas de intervención a los inmuebles ocupados por la población menos favorecida, que si bien no eran las grandes obras arquitectónicas, eran monumentos históricos que cumplían con una función social indispensable: la vivienda, y cuyo mejor ejemplo se encuentra en las vecindades. Pues hasta antes de las acciones de reconstrucción post-sísmicas en la ciudad de México, “los monumentos históricos que tradicionalmente se habían restaurado por los organismos oficiales, eran aquellos cuyo uso y destino estaban referidos a algún motivo político-administrativo” (Paz Arellano, 1988, p.29),

Esta visión de apreciar más al monumento histórico por sus características estéticas que por sus cualidades funcionales, llevó a mirar la vivienda en inmuebles históricos desde dos perspectivas e intereses diferentes, ya que “lo que para el Estado son Monumentos



Históricos, para ellos (las personas) son simplemente sus viviendas, sin más etiquetas que el contenido propio de su vida espacial en la ciudad”. (idem, p.34)

Lo anterior se convirtió en la causa por la que hasta antes de los sismos de 1985, monumentos que cumplían con una función habitacional, se mantuvieran fuera de los programas de rescate de vivienda en la ciudad de México. Así que, cuando RHP actuó en la rehabilitación de monumentos se convirtió en la primera experiencia de este tipo, pues al momento no se contaba con referentes en la materia.

Si a la carencia de programas para rescatar la vivienda en monumentos históricos se le suma el decreto de rentas congeladas al que estuvieron sujetos la mayoría de estos inmuebles desde 1942, es de suponer que, esta falta de interés tanto del Estado como de los propietarios e inquilinos para emprender acciones de conservación y mantenimiento, se convirtió en un factor que repercutió en el deterioro de dichos inmuebles.

El deterioro al combinarse con otro problema del centro histórico que es el despoblamiento, se convirtieron en factores que influyeron para que funciones como el comercio se apropiaran cada vez más de espacios al interior de algunos monumentos con uso habitacional. Con esto, espacios que originalmente eran parte de una vivienda ahora son utilizados como bodegas, transformando sustancialmente no solo las características físicas del inmueble, sino también las relaciones sociales de sus ocupantes. Lo anterior no solo afectó al interior de estos edificios, sino que la percepción del centro histórico también se vio degradada al presentar una imagen de inseguridad y abandono.

“en cualquier centro histórico de nuestro país, los grandes monumentos se ven acompañados en el paisaje urbano del patrimonio arquitectónico, cuya tipología es la



habitación. Este patrimonio es el que más se degrada y se destruye, por estar sometido a una serie de factores que propician su deterioro, sin que exista la preocupación para protegerlos jurídicamente. Si el centro histórico de la ciudad de México ha perdido su fisonomía, no se debe a la desaparición de los grandes monumentos, sino a la destrucción de la arquitectura histórica”. (idem, p.53)

Justificación del tema.

Como se mencionó, el problema que se presentó al ponerse en marcha el programa RHP, fue que al momento de actuar a partir de 1985 en la rehabilitación de monumentos históricos no se contaba con antecedentes en donde el Estado actuara en inmuebles históricos utilizados como vivienda. Es así que, a pesar de que cada uno de los 74 monumentos rehabilitados contaba con características propias y daños muy particulares, la premura del tiempo y el no tener al momento algún referente en la materia, obligo a RHP a actuar en muy corto tiempo y bajo cuatro principios básicos: liberación de patios y azoteas, incorporación de los servicios al interior de la vivienda, sustitución de los techos de vigería y terrado por los de vigueta y bovedilla y, recuperación de la fachada.

Es por ello que el interés por realizar una investigación en la que se retomara el tema de la rehabilitación de vivienda en monumentos históricos a partir de la experiencia de RHP, surge de la inquietud personal por profundizar más sobre el impacto del programa sobre los ocupantes de las viviendas rehabilitadas, buscando rescatar sus aciertos y aprender de sus errores a 20 años de distancia.

A pesar de que RHP fue la primera experiencia en la que el Estado enfrentaba el problema de la vivienda en monumentos históricos (74 monumentos rehabilitados), en investigaciones anteriores a la presente (cfr, Renovación Habitacional Popular, 1988; cfr, Paz Arellano,



1988; cfr, Coulomb, 1989; cfr, Paz Arellano, 2004) no se analiza la influencia que tienen a largo plazo las relaciones sociales que se dan al interior del inmueble sobre el espacio arquitectónico. Lo anterior, a partir de la perspectiva del habitante, mediante el contacto directo con él y su entorno habitable.

La importancia de una investigación de este tipo, recayó en que no solo se tomó en cuenta la recuperación del espacio físico del inmueble, sino también, se consideró el proceso de apropiación del espacio rehabilitado por parte de sus usuarios. De esta manera, los resultados obtenidos por esta investigación, pueden ser considerados como un referente para futuras intervenciones en monumentos históricos, donde se busque no solo la conservación física del inmueble histórico, sino también, la satisfacción de sus ocupantes y su relación con el entorno.

Objetivos.

El objetivo general de esta investigación fue realizar un análisis sobre los efectos de la rehabilitación de vivienda en edificios históricos del Centro Histórico de la Ciudad de México, a veinte años de los sismos de 1985.

Mientras que los objetivos específicos fueron:

- Localizar en un área de estudio preestablecida, los monumentos históricos que fueron rehabilitados a raíz de los sismos.
- Detectar el uso que tienen actualmente los monumentos históricos rehabilitados por Renovación Habitacional Popular en la zona de estudio.
- Identificar los cambios que sufrieron, en su modo de vida, los habitantes de monumentos históricos a partir de la rehabilitación de sus viviendas.



1

Conceptos y teorías en la intervención de monumentos históricos



A continuación se plantea la definición de los términos más usados, así como un planteamiento teórico que sirva de base para establecer la hipótesis del presente trabajo de investigación enfocada a la conservación del patrimonio arquitectónico. Cabe señalar que no se pretende analizar etimológicamente el significado de cada término, ya que existen diversos documentos que hablan de ello, más bien se trata de enunciar sintéticamente su definición, así como situar el concepto de “rehabilitación” dentro del amplio panorama de la conservación de los bienes culturales.

Con ello se busca establecer un marco teórico de referencia en base a la terminología usada por los especialistas en la materia, el cual, sirva de apoyo a esta investigación y para sustentar el planteamiento de la hipótesis.

1.1 Patrimonio Cultural

El término patrimonio es definido por el diccionario como aquel:

“Conjunto de bienes inmuebles que por su valor histórico, artístico o cultural están sujetos a un régimen especial.” (Diccionario Larousse)

Esta definición es reforzada por Rafael Chanes, quién menciona que:

“Patrimonio cultural es todo objeto, edificio o elemento creado por el ser humano, al que se le asigna un valor diferente al precio.....Esta diferente valoración se hace por razones culturales.....” (Chanes, 1974, p.113)

Aunque correcta, esta definición se limita únicamente a los bienes inmuebles, perdiendo de vista a todas aquellas expresiones o rasgos que si bien, no se encuentran materializados, caracterizan a un pueblo de los demás y dan muestra de su cultura. Por ello es necesario referirse a otro término más completo.

“Patrimonio Cultural.- El conjunto de expresiones y rasgos tangibles e intangibles que reflejan, como un grupo humano vive, piensa, siente y se relaciona con su medio natural, que tiene uno a varios valores desde el punto de vista de la histórica, la estética, la ciencia y la tecnología, que pueden ser aprehendidos, aprovechados y disfrutados por otras generaciones, y que lo caracterizan, relacionan y diferencian de otros grupos.” (Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal)



Este concepto es uno de los más completos, ya que patrimonio cultural de una nación es muy variado, constituido de elementos y expresiones que se transmiten de generación en generación, y en su conjunto se convierten en la herencia cultural de un pueblo o nación. De esta manera, el patrimonio cultural es representado por expresiones tangibles e intangibles.

Referente al patrimonio intangible, la UNESCO lo define como "...las prácticas, representativas y expresiones, los conocimientos y las técnicas que procuran a las comunidades, los grupos e individuos un sentimiento de identidad y continuidad" (Rivera, 2004, p.10). Mientras tanto, el tangible se refiere a las expresiones culturales materializadas en objetos físicos, los cuales pueden ser bienes muebles o bienes inmuebles.

Sobre estos dos términos, el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales señala lo siguiente:

"Los bienes muebles son aquellos objetos que son susceptibles de ser trasladados de un lugar a otro sin alterar ni su forma ni su esencia, tal es el caso del mobiliario, pinturas, etc."

(<http://www.cabin.gob.mx>; 2006)

"Por bienes Inmuebles, se entienden como aquellos que no pueden ser trasladados de un lugar a otro sin alterar, en ningún modo, su forma o sustancia, como son los monumentos arqueológicos, históricos o artísticos" (<http://www.cabin.gob.mx>; 2006)

Para el caso del presente estudio "La vivienda en monumentos históricos", el patrimonio cultural que nos interesa es el tangible, conformado por los bienes inmuebles que a su vez es representado por las edificaciones.

1.2 La conservación

El diccionario señala que por conservación se entiende lo siguiente:

"Acción y efecto de conservar; edificio en buen estado de conservación." (Diccionario Larousse)

"Conservación y restauración de obras de arte, proceso que consiste en detener el deterioro de objetos de valor histórico o artístico y en restaurarlos para devolverles su estado original. Para ello se examina la obra con el fin de identificar los materiales que entran en su composición y poder así determinar las causas de su deterioro." (Diccionario Enciclopédico Espasa-Calpe)

El término de conservación es muy amplio ya que puede aplicarse a diversas disciplinas. Sin embargo, para el caso que nos interesa -la conservación de los bienes culturales-, haremos referencia a la definición de Díaz Berrio, quien define la conservación como:



“...un conjunto de actividades destinadas a salvaguardar, y mantener y prolongar la permanencia de los objetos culturales para transmitirlos al futuro” (Díaz Bérrio, 1984, p.6).

Al señalar la conservación como un conjunto de actividades, Díaz Bérrio presenta un panorama muy amplio que incluye a todas aquellas acciones encaminadas a detener el deterioro de un bien cultural, buscando alargar su vida. Estas acciones pueden ir desde acciones de mantenimiento, hasta la intervención física del inmueble, como último recurso.

Sobre los diversos tipos de intervención como la restauración, reintegración, reutilización, revitalización, rehabilitación, reestructuración, remodelación, restitución etc., existen diversos textos y documentos que hablan sobre estos. Sin embargo, para el caso que interesa solo se considerará determinar la diferencia entre restauración y rehabilitación, ya que a pesar de tratarse de ser intervenciones que tienen en común el buscar la recuperación de un inmueble, su enfoque y perspectiva es distinta.

1.3 La Restauración

Sobre el término de restauración, Fernando Pulín lo define de la siguiente manera:

“Conjunto de operaciones llevadas a cabo para recuperar la imagen original del edificio” (Pulín, 1985, p.13)

Esta definición, aunque sintética, manifiesta claramente la intención de la restauración. Es así que se entiende a la restauración como el tipo de intervención física realizada sobre el inmueble en donde se busca devolverle sus características estéticas e históricas originales. Este enfoque es eminentemente formal, ya que la prioridad es recuperar sobre todo, el aspecto del edificio.

1.4 La Rehabilitación

En cuanto a la definición del diccionario, este define la rehabilitación de la siguiente manera:

“Habilitar de nuevo o restituir una persona o cosa a su antiguo estado.”(Diccionario Enciclopédico Espasa-Calpe)

Por su parte, el organismo encargado de salvaguardar los monumentos históricos en México, en este caso el INAH, define a la rehabilitación como las:

“Acciones necesarias para hacer un edificio apto para su uso.” (INAH, 1988, p.73)

Para comprender mejor en que consiste un proyecto de rehabilitación, el propio INAH señala lo siguiente:

“...podemos decir que los proyectos de rehabilitación, derivados de la realidad concreta, pueden sintetizarse de la siguiente manera: es un trabajo de conservación en el



que no se realizan investigaciones previas, se autoriza la sustitución de materiales y sistemas tradicionales por modernos industrializados, se dividen los espacios interiores a fin de resolver el programa arquitectónico y se consolidan los adosamientos que no alteran la estructura o espacios exteriores, se intenta la recuperación de la fachada hasta donde es posible y se eliminan los tratamientos detallados de la ornamentación.” (Idem, p.71)

Es de resaltar que algunas de estas definiciones se refieren a la rehabilitación como un acto de conservación, en donde esta considerada la restauración del edificio, como la que a continuación se enuncia:

“Táctica moderna “Culturalista” de conservación-rehabilitación: consistente en la restauración y reutilización de los edificios históricos “declarados” o conjuntos urbanos, mejorando su aspecto, fachadas y aprovechamiento interior, con el mismo volumen preexistente, acomodándolo a las necesidades actuales para usos alternativos remunerables.” (García B, 1979, p.81)

Todas estas definiciones nos llevan a un término de rehabilitación que Fernando Pulín sintetiza de la siguiente manera:

“Habilitar de nuevo el edificio haciéndolo apto para sus uso primitivo”. (Pulín, 1985, p.14)

Es así que entenderemos por rehabilitación a aquella intervención física sobre el inmueble, en donde se busca la recuperación no solo de su aspecto físico, sino también, su funcionalidad para devolverle su uso original. En este caso, el enfoque de la rehabilitación es eminentemente social.

1.5 Centro Histórico.

Respecto al término “centro histórico”, los diccionarios no nos dan el concepto de centro histórico, debido a que se trata de una palabra compuesta. De tal modo que el uso de libros especializados y en especial textos de expertos en la materia nos presentan un mejor panorama de la definición de Centro Histórico.

En su texto “Centros Históricos, América latina”, Ramón Gutiérrez menciona lo siguiente:

“Los Centros Históricos conforman áreas homogéneas que confieren identidad a los habitantes de las ciudades americanas y a la vez, las caracterizan y testimonian”. (Gutiérrez, 1990. p.14).

Por su parte, Horacio Gnemmi, hace una referencia al Centros Histórico como el “...primer centro de la ciudad, donde ésta nació, por lo tanto es el lugar de la misma que tiene carga histórica y simbólica”. (Gnemmi, 1997)



Otras definiciones relacionadas son las siguientes:

“Los Centros históricos son áreas de valor cultural y arquitectónico que forman parte de un área metropolitana o ciudad de considerable población, que posee complejas y diversificadas funciones y una densidad demográfica importante”. (Hardoy, 1981, p.25)

“Suelen llamarse Centros Históricos a los distritos urbanos que poseen testimonios arquitectónicos del pasado. La gran mayoría corresponden a los distritos centrales de las ciudades fundadas durante la colonia.” (Hardoy, 1982, p.14)

“Los Centros Históricos conforman áreas homogéneas que confieren identidad a los habitantes de las ciudades americanas y a la vez, las caracterizan y testimonian”. (Gutiérrez, 1990, p.14)

“Los Centros Históricos han sido definidos como aquellos asentamientos humanos vivos, fuertemente condicionados por una estructura física proveniente del pasado, reconocibles como representativos de la evolución de un pueblo”. (Documento final del “Coloquio de Quito”)

En base a las referencias citadas se puede sintetizar que los centros históricos son lugares que, en la mayoría de los casos, se remontan al origen de una ciudad, a través del tiempo han servido de escenario de funciones y sucesos que le han otorgado una fuerte carga simbólica para el resto de la ciudad. Su simbolismo se ve reflejado en la arquitectura, y en especial la arquitectura histórica, la cual es la expresión materializada de su historicidad.

1.6 El monumento

Respecto al concepto de monumento, la Real Academia de la Lengua Española lo define como aquella “Construcción que posee valor artístico, arqueológico, histórico, etc.”. (Diccionario de la lengua española)

Esta definición se complementa con la definición de Carlos Chanfón,, quien señala que:

“Monumento es todo aquello que puede representar valor para el conocimiento de la cultura del pasado histórico”. (Chanfón, 1996, p.205)



Es así que la noción de monumento hace referencia al objeto materializado por el hombre cuyas características estéticas e históricas le otorgan cierto valor cultural que le hacen merecedor de recibir la clasificación de ser considerado “monumento”.

En el caso de México, la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, los clasifica en 3 tipos: Arqueológicos, Históricos y Artísticos. Siendo que los Monumentos Arqueológicos son representados en los bienes producto de épocas anteriores a la cultura hispánica; los Monumentos Históricos son definidos por la Ley como: bienes inmuebles construidos entre los siglos XVI y XIX, los cuales, fueron edificados por la cultura hispánica en el país; y finalmente, las obras de gran valor estético creadas a partir del siglo XX pueden ser clasificadas como Monumentos Artísticos.

Sobre las características que debe tener un inmueble para que sea incluido dentro de la categoría de monumento histórico, el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) establece los siguientes criterios, en base a la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas de 1972.

- Vinculación del inmueble con la historia,
- Época de construcción,
- Uso original y relevancia, etc.

1.7 Planteamiento teórico

A partir del planteamiento de algunas definiciones en torno a la conservación del patrimonio arquitectónico y su reflexión se establece el siguiente planteamiento teórico.

Dentro de los llamados centros históricos, su paisaje urbano está conformado por aquellas muestras arquitectónicas que, por sus cualidades históricas, han recibido la clasificación de monumentos históricos por parte de los organismos oficiales.

Sin embargo, este tejido edificatorio no es homogéneo, ya que es la misma sociedad quien le asigna un mayor valor cultural a las muestras arquitectónicas más relevantes, las cuales son vistas como símbolo de cultura y progreso, mientras que los edificios con menos relevancia -como es el caso de las vecindades- por sus propias condiciones físicas adquieren connotaciones distintas, y son etiquetados como símbolo de deterioro y tugurización.

Esta diferenciación que se hace del patrimonio arquitectónico es producto de la apropiación del espacio de una sociedad heterogénea, ya que si bien, el patrimonio cultural es esencialmente una obra colectiva producto de la sociedad, en sociedades tan estratificadas como la nuestra “..., la apropiación de este patrimonio es muy diferencial, y diferentes clases sociales se apropian de él imponiendo sus características y significados propios. (Rosas Mantecón, 1991, p.18).



De esta manera, es posible entender como “El patrimonio monumental es, para los habitantes del centro, sinónimo de “cultura”, de saber, mientras que el patrimonio no monumental es sinónimo de no arribo a la modernidad, de un bajo peldaño en la escala social. Así, a la sobre-valoración de un determinado tipo de patrimonio, se aúna el estigma y la valoración negativa del patrimonio habitacional conocido como “vecindades”. (Idem, p.19)

Este último, es el patrimonio que más se degrada y se destruye por encontrarse más expuesto a fenómenos como la marginación social, la especulación inmobiliaria, el desarraigo de sus habitantes, el uso indiscriminado, etc., cuyas causas están más en el interés personal que en el terreno de la justicia social y la conservación monumental y urbana. Pues a fin de cuentas, los responsables directos del estado físico en que se encuentran estos inmuebles son sus ocupantes, como lo menciona Paz Arellano “...los propietarios de monumentos históricos destinados a habitación no los mejoran para su mantenimiento, pero tampoco los venden, ya que los consideran como un bien latente, con la esperanza de que algún día se transformen en terrenos para destinarlos a otras inversiones, como es el caso de los estacionamientos, que no representan grandes costos de inversión” (Paz, 2004, p.19).

Si el Centro Histórico de la Ciudad de México ha perdido su fisonomía, no se debe a la desaparición de los grandes monumentos, sino a la destrucción de la arquitectura histórica. (Idem, p.53).

De esta manera, si se quiere actuar en el rescate del monumento histórico para satisfacer una demanda social como es la vivienda, se debe tomar en cuenta a su habitante y sus características particulares, pues una intervención de rehabilitación que pretenda ser exitosa deberá buscar rescatar no solo las cualidades estéticas del edificio, sino también, sus cualidades funcionales. Algo que no hay que olvidar es que, antes de ser monumentos, estos inmuebles originalmente fueron concebidos para resolver un problema habitacional, tal como lo menciona Alberto González Pozo al referirse a ellos:

“...para los usuarios son espacios físicos que resuelven su problema de habitat, independientemente de si son o no monumentos históricos. En este contexto a los monumentos históricos debemos preservarlos para volverlos a la vida, y debemos conservarlos para habitarlos de la mejor manera posible” (González, 2004).

1.8 A manera de hipótesis

La intervención que tuvo RHP en la rehabilitación de vivienda en monumentos históricos a raíz de los sismos de 1985, no logró asegurar la permanencia de sus habitantes en estos inmuebles, tampoco reforzó la consolidación del uso habitacional en ellos, pues debido al escaso tiempo que tuvo el programa para actuar en la recuperación de los



monumentos afectados, no hubo oportunidad de realizar estudios previos que brindaran soluciones adecuadas para cada caso particular. Lo anterior ocasiona que a largo plazo, los espacios que no fueron solucionados adecuadamente para satisfacer las demandas habitacionales de sus ocupantes, sean subutilizados y estén más expuestos al abandono o, en algunos casos, la terciarización, lo cual acelera el proceso de deterioro del inmueble.

En este contexto la premisa que guió esta investigación fue la siguiente: el patrimonio arquitectónico rehabilitado solo puede conservarse si se usa adecuadamente, utilizándolo para la función para la cuál fue recuperado. Ya que los inmuebles donde el uso ha cambiado por otro diferente al habitacional, son los que se encuentran más expuestos al deterioro debido a la terciarización de sus espacios y abandono al que están sujetos.

”... los monumentos históricos son las obras que se han conservado a través del tiempo debido a su uso continuo, sin perder su identidad arquitectónica; su antigüedad es un testimonio, un resultado histórico social, expresado en espacios que han servido y sirven como escenarios de las relaciones que generan su identidad: una manera de ser, de estar. (Idem, Paz, p.29).

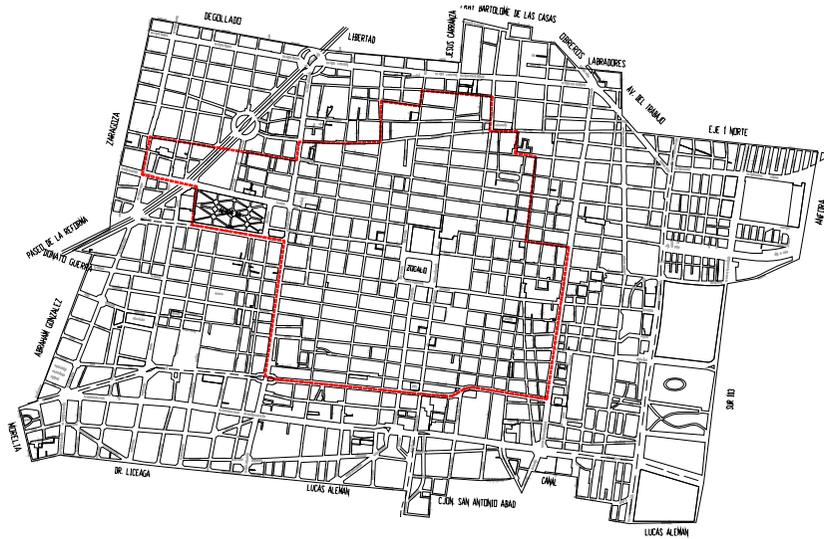


2

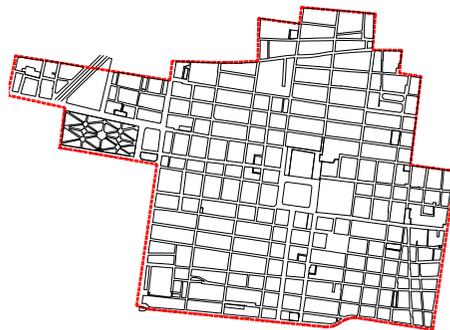
Centro Histórico de la Ciudad de México, simbolismo, deterioro y despoblamiento

"El Centro Histórico de la Ciudad de México es uno de los sitios más importantes del país; ahí se encuentra el origen del nombre de la ciudad y de la nación. En él se han ido acumulando, a lo largo de los siglos, valores sociales, simbólicos, económicos y funcionales de la cultura urbana de los mexicanos".

Alejandro Suárez Pareyón



Perímetro B



Perímetro A

Un Centro Histórico esta conformado por asentamientos humanos vivos, establecidos sobre una estructura física del pasado, el cuál posee en mayor o menor cantidad, testimonios arquitectónicos históricos, los cuáles le confieren identidad a los habitantes de la ciudad.

Así, el área que actualmente se conoce como Centro Histórico de la Ciudad de México era hasta finales del siglo XIX toda la ciudad de México, concentrando sus actividades en una extensión territorial de 9.1km² (910 ha.).

Esta zona se divide actualmente en dos perímetros: A y B. El perímetro “A” corresponde al área que ocupó la ciudad desde sus orígenes prehispánicos hasta el fin de la época virreinal y comprende una extensión de 3.7 km².

Mientras que el perímetro “B” comprende las ampliaciones de la ciudad hasta el último tercio del siglo XIX y su extensión territorial es de 5.4 km². En estos dos perímetros están contenidos gran cantidad de monumentos prehispánicos, históricos y artísticos.



2.1 El centro histórico de la Ciudad de México, su origen.

Como ya se menciona, lo que actualmente se conoce como el centro histórico de la ciudad de México hasta mediados del siglo XIX era toda la ciudad. Actualmente ha sido reducido territorialmente al núcleo a partir del cual se desarrolla un sistema urbano más complejo denominada Ciudad de México, que actualmente abarca aproximadamente 1,500 km², superficie habitada a la vez por 18.2 millones de habitantes.

Su origen colonial se remonta a 1521, cuando inicia su refundación de lo que sería la nueva ciudad colonial, respetando el trazo y elementos urbanos que quedaban de la anterior ciudad azteca. La traza colonial respeto la antigua división de la ciudad en 4 barrios (calpullis) indígenas, asignándoles una nueva nomenclatura hispana: San Sebastián (Atzacolco), San Pablo (Teopan), San Juan (Moyotla), y Santa María (Cuepopan). Al interior de esta demarcación se localizaba el centro administrativo del virreinato. Mientras tanto, en la periferia se localizaban las parcialidades indígenas o “ciudad de indios” donde la construcción de parroquias permitió el control de la población indígena y permitió facilitar el proceso de evangelización. En la parte central se respeto la localización de la plaza indígena, sólo que la colonial disminuía en superficie. Con el recurso fundamental de los indígenas sojuzgados, se levantaron los principales edificios, en el resto de la traza se determinaron lotes con los que se doto a los demás soldados españoles. Los indígenas sobrevivientes tuvieron que rehacer sus viviendas fuera de aquella traza señalada como recinto definitivo de

los conquistadores. Con el paso del tiempo, la traza sufrió varios cambios, al igual que el principio de separación, esta segregación que se pretendía mantener fue perdiendo fuerza a causa de la realidad social que se vivía, ya que la mezcla entre razas fue un hecho inevitable, y el mestizaje no permitía la identificación de razas puras.

El objetivo reformista de los Borbones para la capital del virreinato de la Nueva España era reconstruir la ciudad como si fuera un organismo humano, transformarla en una ciudad moderna. Esta modernización incluiría principios científicos de la ventilación y de la luz, donde el aire circulara libremente y las aguas tuvieran un constante movimiento. Para este fin la traza colonial de damero que conservaba los principios urbanísticos prehispánicos era ideal para tal fin, no así la parte indígena, que constituía un gran obstáculo para realizar los propósitos de limpieza, empedrado, alumbrado y libre circulación que los reformadores pretendían implantar.

Durante este periodo y hasta la independencia, los cambios más significativos fueron durante los gobiernos de Bucareli, Revillaigedo y Azanza, cuando se ordenó la periferia poniente y sur de la ciudad, dotándola de una retícula de tres paseos, bordeados por una doble hilera de árboles, que llevaron los nombres de cada uno de los virreyes que los promovieron. Dentro de la traza, observamos dos modificaciones: los alineamientos del callejón de la Condesa, originado por la construcción del Palacio de Minería, y el de la manzana frontera al convento de San José de Gracia (callejón Parque del Conde).



Es así que durante el siglo XVIII, el virreinato de la Nueva España inicia su decadencia anunciando su fin, al término de este periodo de colonización en el que la ciudad estaba al mando de la monarquía española se intentó implantar una serie de reformas durante los últimos años que duro la colonia, advirtiendo el final de esta, proceso que se consumó finalmente durante la primera mitad del siglo XIX con el movimiento de independencia.

En el México independiente siguieron vigentes muchas de las propuestas borbónicas sobre el diseño de la ciudad; el ideal de belleza continuó siendo la regularidad, la simetría, el orden. Persistió la idea funcionalista de separar las actividades urbanas, la preocupación por fomentar la salubridad, el dominio del estilo neoclásico y el interés por secularizar los espacios públicos

Un acontecimiento que produjo una de las modificaciones más importantes en cuanto a la propiedad del suelo y el posterior crecimiento de la ciudad fue la desamortización de los bienes de comunidad, esto sucedido en 1856 con la promulgación de la también llamada Ley Lerdo, que entre otras cosas contribuyó a romper el casco urbano delimitado por conventos, iglesias, huertas, etc.

Esta medida impacto de manera sustancial a la traza de la ciudad, ya que muchos de los conventos y fincas incautados por el gobierno fueron demolidos para abrir paso a nuevas calles. Así también, el uso de suelo sufrió modificaciones, ya que propiedades que anteriormente pertenecían a la iglesia o a parcialidades fueron adjudicados a particulares que las utilizaron para otros fines. El resultado de esta

medida fue, como era de esperarse, la expansión de la ciudad, pues la nueva traza quedó definida por los fraccionamientos y las nuevas colonias, este aumento espacial de la ciudad se vio plasmado en el periodo de 1858-1910, ya que de los 8.5km² y 200,000 habitantes con los que contaba en 1858, pasó a 40.5 km² y 471,000 habitantes en 1910.

Durante el porfiriato el objetivo central de la política de urbanización fue la alteración de la fisonomía de la ciudad de México, mediante modificaciones profundas de su vieja traza y ampliación de la ciudad. Durante esta etapa imperial, era indispensable imponerle a la ciudad una imagen moderna, para lo que la arquitectura fue la expresión donde este sello de modernidad reflejaba en sus diseños y formas la riqueza y opulencia de otros centros metropolitanos como París. Lo anterior apoyado por los nuevos sistemas constructivos, como las estructuras de acero, que trajeron innovaciones en el campo de la construcción, pero que posteriormente sufrirían problemas serios debido a la naturaleza del suelo donde se asentaron.

Si embargo en esta búsqueda de ganar una imagen de modernidad para la ciudad, esta fue perdiendo identidad de su pasado colonial, ya que el precio que pagó la ciudad para levantar edificios suntuosos fue la demolición de edificaciones con valor único y de incomparable arquitectura novohispana.

Durante el México revolucionario la industria de la construcción tuvo un estancamiento y los proyectos que estaban en proceso se vieron suspendidos como fue el caso



del Teatro Nacional que más tarde se convirtió en el Palacio de Bellas Artes, o el caso del Palacio Legislativo el cual nunca se terminó y la estructura comenzada es lo que actualmente se conoce como el Monumento a la Revolución.

A partir de los 30's la imagen del centro de la ciudad sufre modificaciones, pues el estilo neocolonial invade la mayoría de los edificios. Otro cambio sustancial que sufre el centro es la modificación de la nomenclatura de sus calles. Esto se da entre 1928 y 1929 cuando se les impone un sello latinoamericano promovido por el Secretario de Educación Pública José Vasconcelos, renombrando a las calles con nomenclatura como: República de Uruguay, Rep. De Brasil, Colombia, Perú, Bolivia, etc., nomenclatura que conserva hasta la fecha.

De 1940 a 1960 una densificación modifica la fisonomía de la Ciudad, a partir de los años 60's la invasión a nuevos suburbios provoca que para 1980 la mancha urbana crezca a 1,200km².

Para 1970 el problema de la conurbación y la concentración eran evidentes, el valor del suelo urbano pasó a ser un elemento más en la lógica del mercado, quedando el uso de suelo determinado por mecanismos que buscaban la máxima ganancia posible. Durante el periodo de 1960-82, continuó la centralización de prácticamente todas las actividades del país, en la Ciudad.

En ella, se concentró el poder político y económico, la industria y los servicios. Se emprenden obras derivadas de la megalomanía aliándose el Estado y el poder privado.

A la crisis urbana política y social se sumó el terremoto del 19 y 20 de septiembre de 1985, que mostró el lado negativo de la centralización resultando ser la parte central de la ciudad la más dañada. El crecimiento de la Ciudad de México rebasa cualquier límite sensato y nos muestra al protagonista: la especulación con el espacio urbano. Al lucrativo negocio de fraccionar praderas, campos y bosques siguió el de construir para vender surgiendo los promotores quienes configuraron el desarrollo urbano.

Así, de 1940 a 1985 la ciudad creció de 117km² a 1,300 km² abarcando lo que se ha definido como su zona metropolitana, la concentración industrial pasó de 32% al 50% del total del país, y de 1,650 mil habitantes a 17 millones.

A partir de 1980 se ha presentado la conurbación con el Estado de México iniciando un fenómeno en el que dos metrópolis se unen, formando una megalópolis. Esta dinámica mostraba a que a final del siglo XX era probable la conurbación con las zonas metropolitanas de Cuernavaca, Puebla, Tlaxcala y la posible incorporación de Pachuca. Su conglomeración podría ser de 27 millones de habitantes con una tasa conservadora y de 32 millones si no se desalienta la inmigración y se reduce la tasa de natalidad. Esta región concentra el poder político y gran parte de la actividad económica, de no actuar con rapidez los efectos negativos serán de proporciones desastrosas.



2.2 características simbólicas y culturales del centro histórico

El Centro Histórico de la Ciudad de México es uno de los sitios más importantes del país; ahí se encuentra el origen del nombre de la ciudad y de la nación. En él se han ido acumulando, a lo largo de los siglos, valores sociales, simbólicos, económicos y funcionales de la cultura urbana de los mexicanos (Suárez, 2002, p.100). Este enunciado menciona gran parte de la importancia y de los valores simbólicos y culturales que contiene en su interior la zona que denominamos Centro Histórico de la Ciudad de México, la cual comprende una extensión de 9.1km², y que durante la época colonial y hasta la segunda mitad del siglo XIX era toda la ciudad de México.

El Centro Histórico reforzó su importancia patrimonial a partir de 1978, cuando empiezan las excavaciones del templo mayor a raíz del descubrimiento de la piedra de la Coyolxauhqui, por trabajadores de la compañía de luz, excavaciones que concluyeron en 1982. Durante este periodo se declara al centro Histórico como Zona de Monumentos Históricos, en 1980. Posteriormente, y a dos años de acontecidos los sismos que afectaron la ciudad de México, y en especial el área central, se declara al Centro Histórico de la Ciudad de México como Patrimonio de la Humanidad por parte de la UNESCO en 1987.

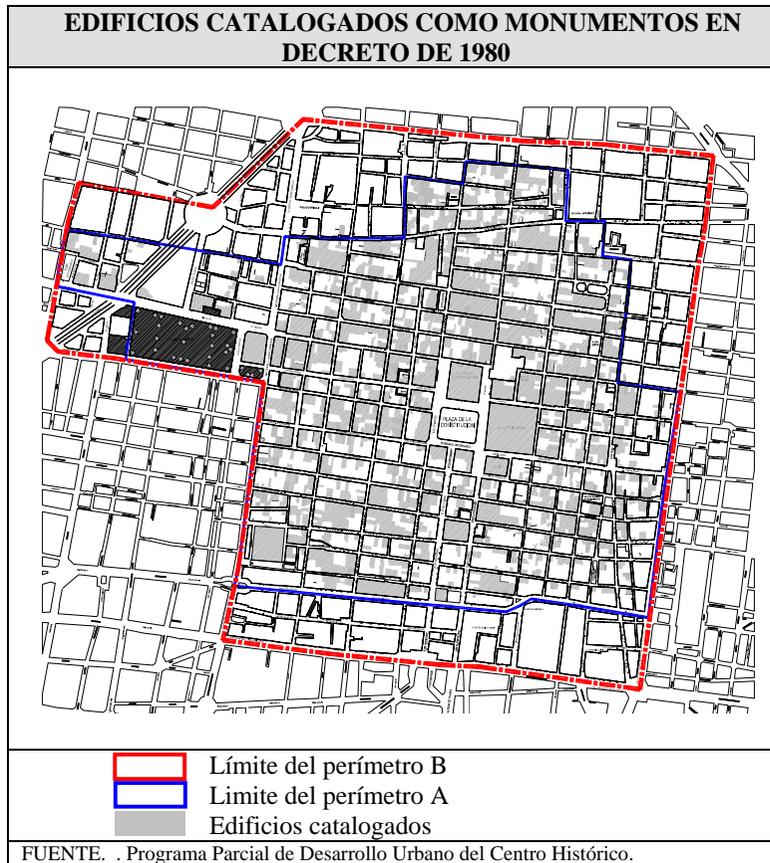
Una característica que conserva este espacio central es su estructura urbana básica, la cual, fue concebida desde su fundación en 1325 por los aztecas, y esta integrada por los siguientes elementos: una plaza, que hoy conocemos como

plaza de la constitución o zócalo, que conserva su ubicación original, a partir de la cual fue estructurada la ciudad prehispánica de Tenochtitlán; la traza, la cual en general ha conservado su retícula aunque ha sufrido algunas modificaciones a través del tiempo; y las calzadas, las cuales en dividían a la ciudad prehispánica en calpullis, o barrios, y en la colonia en parcialidades, estas calzadas son las que actualmente conocemos como: Pino Suárez, Tacuba o Brasil, conservando su trazo original.

Otro aspecto que caracteriza al CHCM, por el cual adquiere un gran valor patrimonial, es la gran densidad de monumentos históricos que contiene en su área, ya que en sus dos perímetros, el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) ha catalogado más de 1,500 inmuebles con valor patrimonial, convirtiéndose en una de las zonas con la mayor densidad de monumentos en América Latina, cuyos ejemplos van desde los grandes edificios monumentales como la Catedral Metropolitana, el Palacio Nacional, el Palacio de la Inquisición, las casonas coloniales, hasta los edificios dedicados a la vivienda como vecindades del siglo XVIII, XIX o XX. Es así que, el peso simbólico de este lugar no es producto únicamente de una cantidad determinada de ejemplos arquitectónicos importantes, sino de todo un contexto, en el cual se inserta el uso habitacional, el cual permite que esta zona histórica tenga vitalidad; actividades económicas que permiten su funcionamiento dentro del sistema productivo de la ciudad; y actividades administrativas, que permiten que este centro de la ciudad todavía tenga influencia en la organización de la misma.



Tabla 1



2.3 Actualidad y problemáticas en el centro histórico

Acerca de los problemas que afectan a los centros históricos en México, González Pozo los agrupa en ocho componentes, muchos de los cuales son comunes a otros países Iberoamericanos o del Tercer Mundo, estos grupos son:

1. Mecanismos insuficientes de identificación, valorización, delimitación y declaratoria de zonas de monumentos históricos.
2. Pérdida de la estrecha relación original entre centros históricos y el medio natural en que surgieron.
3. Despoblamiento generalizado de la mayoría de los centros históricos y envejecimiento relativo de la edad promedio de sus habitantes.
4. Cambios acelerados en los usos del suelo y crecientes dificultades para regularlos.
5. Sistemas obsoletos de movilidad hacia y dentro de los centros históricos.
6. Descenso en la habitabilidad de las viviendas (especialmente las ubicadas en edificios históricos) ya sea por falta de mantenimiento y consecuente deterioro físico, por carencia de servicios apropiados o por hacinamiento.
7. Amnesia social e institucional sobre los riesgos de desastres inesperados y la vulnerabilidad de los centros históricos, y consecuente abandono de las medidas de prevención y atención en caso de desastre.



8. *Mecanismos insuficientes de gestión integral de los centros históricos, y carencia de instrumentos actualizados de apoyo jurídico, financiero y de participación social.*

En el caso particular del Centro Histórico de la ciudad de México (CHCM), es un lugar que concentra una gran cantidad de simbolismos no solo para sus habitantes, sino para los habitantes de toda la ciudad. Sin embargo, a su interior podemos encontrar grandes problemáticas, ya que en los 9.1km² que abarca se encuentran concentrados muchos problemas que aquejan a la ciudad, los cuales se reflejan en el visible grado de deterioro que actualmente presentan no solo el patrimonio edificado que contiene, sino también deterioro en su estructura social.

*Entre los problemas que se presentan en el CHCM esta el **uso intensivo del espacio público**, tanto por personas como por vehículos que transitan diariamente en él. Respecto a la circulación, se calcula que cerca de 1,5 millones de personas transitan diariamente por él, lo cual nos indica que todavía es un punto de referencia importante en la estructura urbana de la ciudad. Aunado a ello, este uso intensivo de la vía pública se ve afectado por la gran cantidad de vehículos que lo transitan a diario, y si a estos dos aspectos incluimos la utilización que se hace de la vía pública para actividades comerciales, podemos entender el caos que representa el transitar por esta zona.*

*La **especialización** de los predios en el Centro Histórico puede comprenderse como otra problemática, ya que hay que recordar que anteriormente en la mayoría de los*

predios las actividades se mezclaban, como por ejemplo en las casas coloniales, en las que el uso habitacional convivía con otras actividades en el mismo inmueble como el comercio, provocando una heterogeneidad en el uso del centro. Pero lo que ha sucedido en la actualidad es que la ciudad esta formada por varios puntos especializados, unidos por vías de comunicación, en donde para solucionar una necesidad hay que trasladarse a otro sitio, situación que antes no sucedía (Félix Benito, 2004).

*Esta especialización va acompañada de una **tercialización de las actividades** productivas, en donde el comercio se va apropiando no solo de la vía pública con el ambulante, haciendo intransitable las calles del centro; sino también se ha ido apropiando paulatinamente y de manera constante del interior de los inmuebles que alguna vez albergaron en su interior el hogar de algún núcleo familiar, y ahora, son convertidos en bodegas, provocando el deterioro de estos inmueble debido a la falta de mantenimiento. Datos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Centro histórico de la Ciudad de México, indican que el comercio abarcaba en 1995 el 68% de las actividades económicas que se desarrollan en este primer cuadro de la ciudad, seguido de los servicios con un 23% y la industria con el 9%. Siendo el comercio la actividad predominante, esta no solo abarca el comercio establecido, sino también el informal, caracterizado por el ambulante que se concentra con mayor densidad en la zona norte y oriente del centro histórico, la cual se ve reforzada por la ubicación en ella de los principales centros de abasto, como los mercados de la Merced, Granadinas y Mixcalco.*



A estos problemas, y como consecuencia de ellos, se agregan otros que caracterizan no solo al centro histórico, sino a la mayoría de las zonas históricas a nivel mundial, estos son: el deterioro y el despoblamiento.

En el caso del **deterioro**, éste se muestra de manera más visible en el parque habitacional, lo cual se confirma con los mismos datos que presenta el Plan Parcial, en donde al analizar el estado físico de los edificios con uso habitacional detecta que los predios con vivienda en buen estado representan el 48.1%, mientras que el 51.9%, más de la mitad, se encuentra en regular o mal estado.

Acerca del acelerado proceso de **despoblamiento** que ha presentado en las últimas décadas, este fenómeno es fácil de detectar si se observa que en los últimos 30 años el Centro Histórico de la Ciudad de México (CHCM) ha perdido tan solo en el área que comprende el Plan Parcial (correspondiente al perímetro "A" ampliado: 446Ha.) a 69,628 hab., casi la mitad de su población. Haciendo preocupante el curso que esta tendencia a seguido.

Estos problemas, tanto la degradación física como el despoblamiento, son fenómenos que ponen en riesgo no solo la desaparición del patrimonio edificado, sino también la desaparición paulatina de la función habitacional, y por ende la permanencia no solo de algunos edificios históricos, sino a la población del centro histórico.

Estos fenómenos que se han mencionado, no son producto de factores independientes o actuales, sino que son producto de procesos que se han ido desarrollando a través

del tiempo, llevando paulatinamente al CHCM al estado en el que se encuentra actualmente.

Tabla 2.





2.4 La vivienda en el centro histórico y su proceso de deterioro

Como ya se menciona, el proceso de deterioro que presenta el CHCM, es una de las problemáticas que más acusan al primer cuadro de la ciudad, el cual no es un problema actual, o que haya aparecido como un fenómeno espontáneo, ya que es parte de un proceso acumulado a través de los años.

Al respecto, basta mencionar que la degradación que sufre el centro históricos, y especialmente en la vivienda, se detectó desde mediados del siglo pasado, debido a un estudio realizado en 1958 por parte del Instituto Nacional de Vivienda (INV). En este estudio, el INV pretendía detectar el estado en el que se encontraba el inquilinato en la área central de la ciudad. De este estudio, se detectó una zona que presentaba el mayor grado de deterioro de la ciudad central, localizada al norte, este y sureste. A esta zona se le denominó “Herradura de Tugurios”, ya que presentaba la forma de una herradura que rodeaba a los edificios más importantes y representativos de la ciudad central. Esta zona, para la cual en su momento se planteó realizar una política de erradicación de áreas tugurizadas, actualmente conserva estas condiciones de deterioro, ya que para 1995 el diagnóstico que presentaba el Plan Parcial señalaba a esta misma zona como la de mayor deterioro en el parque habitacional. Este estudio sirvió de base para políticas de erradicación de tugurios.

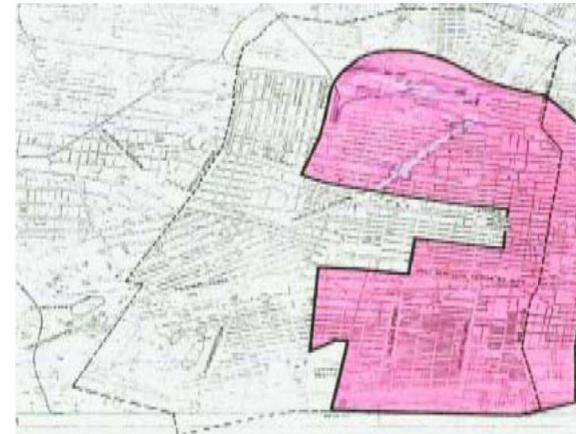


Imagen 1. Herradura de tugurios (1958)

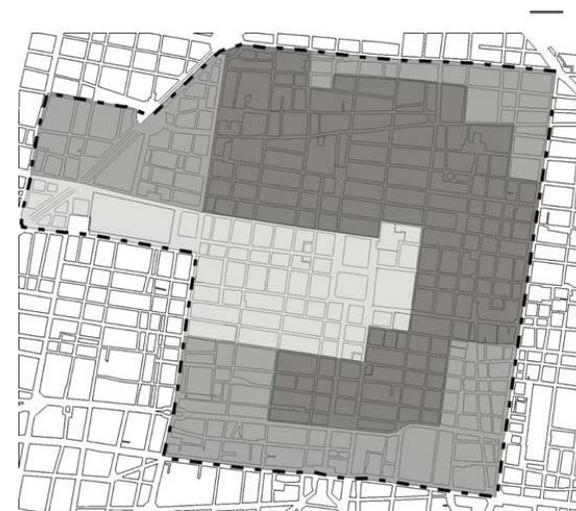


Imagen 2. Estado físico de la vivienda en el CHCM (1995)



Sin embargo, este proceso de deterioro es parte de un proceso histórico que ha sufrido la ciudad a través de los años, y que se puede entender mejor comprendiendo la forma en la que se ha ido transformando y densificando el centro de la ciudad de México.

2.5 Densificación del centro de la ciudad

Al inicio del siglo XX puede identificarse dos tendencias en el crecimiento de la ciudad, por un lado la expansión urbana a las nuevas colonias que se iban fundando alrededor al centro urbano antiguo, y por otro, la densificación que sufrió este casco antiguo que hoy conocemos como Centro Histórico.

En el caso de la densificación que sufrió el centro de la ciudad, es preciso mencionar dos momentos en la situación habitacional de la ciudad de México.

Por una parte, durante la primera mitad del siglo se presenta un proceso de densificación del centro urbano antiguo. Este fenómeno se puede explicar por la migración a la ciudad derivado de la posrevolución, en donde la nueva población de la ciudad requería de una demanda de vivienda de bajo costo al interior de la ciudad, lo cual produjo dos tendencias: por una parte la transformación de edificios antiguos unifamiliares en vecindades, y por otra, la demolición de construcciones antiguas para dar lugar a vecindades o edificios multifamiliares de alquiler.

2.5.1 Transformación de casonas coloniales a vivienda multifamiliar

Esta solución habitacional surgió de los procesos de transformación de la ciudad de México, hacia finales del siglo XIX, cuando sectores acomodados de la sociedad dejaron el viejo casco colonial para vivir en los nuevos fraccionamientos residenciales al poniente del Primer Cuadro. Un número importante de esas construcciones coloniales sigue todavía cumpliendo la función habitacional, bajo la forma de vivienda en alquiler multifamiliar, particularmente en la antigua zona residencial de los comerciantes españoles, al este del Zócalo (la Merced), y en general en toda la colonia centro. El índice de hacinamiento es relativamente bajo pero el deterioro de los edificios es importante, debido tanto a la antigüedad de las construcciones como a la presencia de usos no habitacionales (bodegas, talleres, oficinas, etc). (Coulomb, 1991, p.35)

2.5.2 Vecindades clásicas

El agudo deterioro y el hacinamiento insalubre que caracterizan, hoy en día, las vecindades “clásicas”, se derivan de los que fue el motor de su producción: la búsqueda de la rentabilidad máxima. Estas vecindades fueron construidas entre 1880 y 1930 para responder a la nueva demanda de alquiler a bajo precio, generada por la inmigración campo-ciudad y el proceso incipiente de industrialización. (Idem. p.35)



2.6 Congelamiento de la rentas

De esta manera, el bajo costo que implicó su creación provocó que la calidad de los materiales con que se construyeron fuera baja, por lo cual su estado de deterioro no solo de su antigüedad. Las vecindades “clásicas” presentan distintos grados de deterioro, hacinamiento y de déficit en materia de agua potable, drenaje y servicios sanitarios.

En resumen, la antigüedad de las construcciones y sus deficiencias constructivas, las altas densidades, la ausencia casi total de mantenimiento y reparación, así como los procesos especulativos hacia usos de suelo más rentables, explican el estado muy avanzado de deterioro que caracterizan a las vecindades clásicas. (Idem. p.36)

Es así que, entender las circunstancias que vieron surgir a ciertos tipos de vivienda en el CHCM nos permite determinar porque el mayor porcentaje de edificios deteriorados corresponden a los que son utilizados con fines habitacionales.

De esta manera es posible establecer que el deterioro en que se encuentran varios edificios dedicados a funciones habitacionales - los cuales se concentran mayormente al norte, oriente y sur oriente del CHCM -, no se debe únicamente, y como a veces se piensa, al congelamiento de las rentas de los años 40's, ya que en este proceso de deterioro intervienen diversos factores.

El decreto que declara el congelamiento de rentas surge en 1942 como consecuencia de la incertidumbre económica provocada en parte por la segunda guerra mundial, lo cual hizo que en México se tomara esta medida para impactar al mercado inmobiliario nacional. Este decreto pretendía de inicio congelar las rentas de alquileres durante un año, sin embargo el decreto duro hasta 1948 cuando esta medida fue de carácter indefinido. Es así que las consecuencias de esta medida política tuvo repercusiones perjudiciales de algún modo en dos actores, los propietarios y los inquilinos de los inmuebles sujetos a esta medida, ya que por una parte los propietarios al no sacar plusvalía de su bien, deciden no darle mantenimiento, ya que el invertir en sus edificios no les significaba una acción redituable, por lo que apostaron al deterioro de estos inmuebles buscando la oportunidad de buscar que la especulación del suelo en esta área central de la ciudad les ofreciera la oportunidad de sacarle provecho a su predio.

En el caso de los inquilinos, de inicio estos se beneficiaron en el aspecto económico, ya que las rentas congeladas les ofrecían la posibilidad de habitar una vivienda de renta a bajo costo, sin embargo con el tiempo este beneficio económico impactó perjudicialmente en la calidad de vida de los habitantes de estos inmuebles, ya que la nula inversión por parte de propietarios e inquilinos para el mantenimiento de estos inmuebles aceleró el proceso de deterioro de sus edificios, que si bien algunos por su antigüedad para esa fecha ya presentaban algún grado de degradación física.



Si bien es cierto que en una parte puede atribuirse el deterioro físico que actualmente sufre el centro histórico al decreto de rentas congeladas, este no es el único factor en cuestión, ya que este proceso de degradación física tiene orígenes desde la formación de algunas colonias del centro. Sin embargo lo que si es cierto es que este decreto propicio que durante casi medio siglo hubiera una nula inversión por parte de propietarios e inquilinos en el mantenimiento de estos inmuebles dejándolos sujetos al deterioro y la degradación física.

2.7 el despoblamiento en el Centro Histórico de la Ciudad de México

Como ya se hizo referencia, la estructura social del centro histórico ha sufrido cambios a lo largo del tiempo, observándose en la actualidad un fenómeno de despoblamiento que se ha presentado con mayor intensidad en los últimos 35 años, ya que de 1970 al 2000 el área del Plan Parcial (perímetro A ampliado) había perdido 69,628 habitantes, viviendo su periodo más crítico a partir de 1985, cuando los sismos que sacudieron a la ciudad de México provocarán que a partir de ese momento, este proceso de despoblamiento se aceleró de manera significativa, a la vez que en ese mismo periodo perdió una cantidad de 10,884 viviendas.

Al respecto Coulomb menciona tres fenómenos que se conjugan en este proceso de despoblamiento que afecta a la zona central de la ciudad:

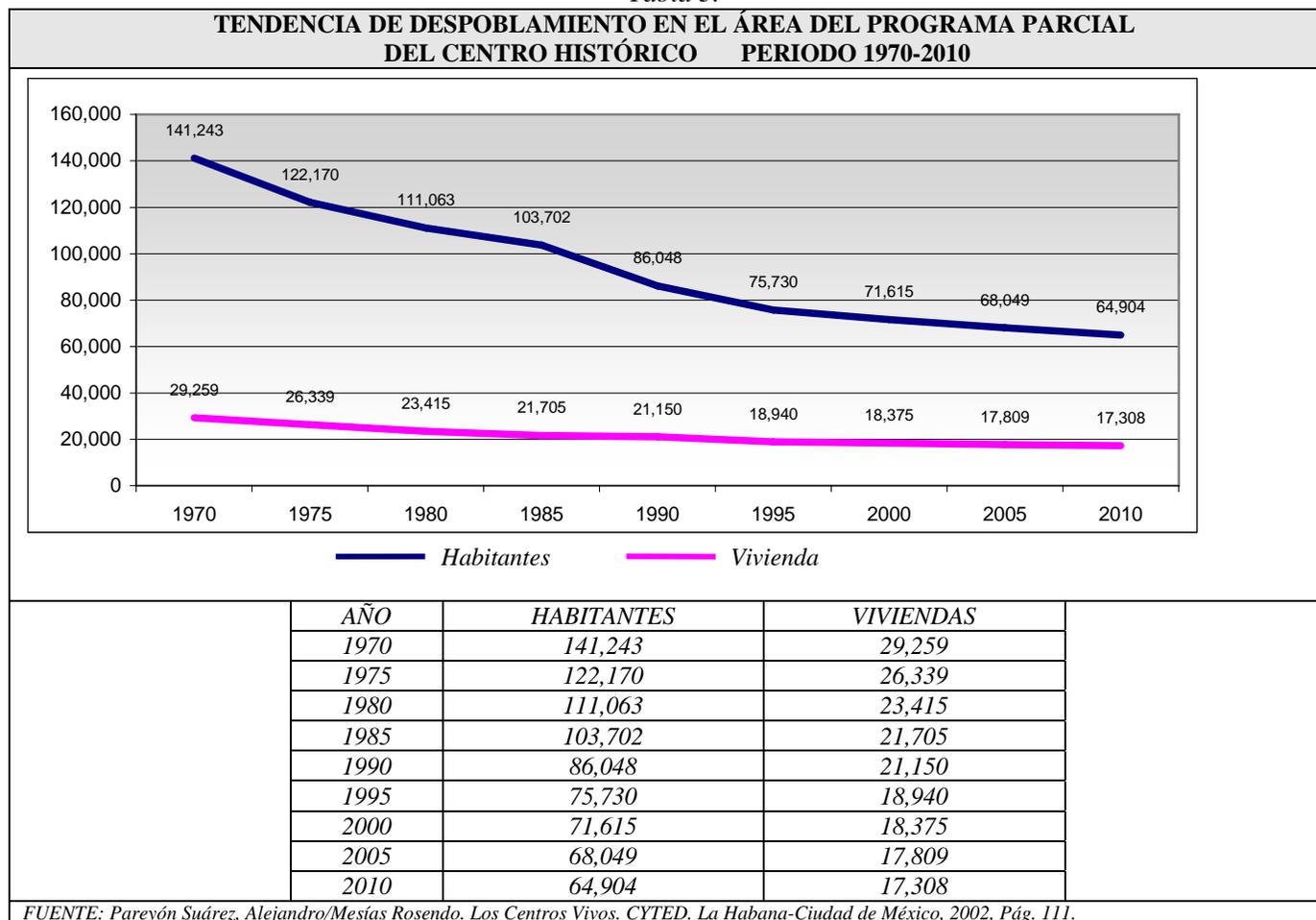
- *Emigración forzada de las nuevas generaciones que no encuentran donde alejarse en la ciudad central en donde nacieron.*
- *Emigración voluntaria de familias, sobre todo las que no se benefician de una renta baja o “congelada”, en busca de un alojamiento seguro y de una forma de consolidar u “patrimonio familiar” mediante la inversión de una casa propia, constituyéndose en auto-constructores de la colonias periféricas.*
- *Proceso de expulsión o de sustitución de uso de suelo, en el cual miles de familias se ven obligadas a dejar su vivienda céntrica por la acción conjunta del deterioro físico de las viviendas y los desalojos promovidos por los arrendadores.*

Este problema que amenaza con desaparecer la función habitacional del centro histórico se concibe como un problema que hay que atender, ya que la situación habitacional que durante años ha caracterizado al CHCM ha ido cediendo paso a actividades como el comercio, que poco a poco se ha ido apropiando del patrimonio representado en los monumentos históricos.

Los problemas anteriormente enunciados, son mencionados en el Plan Parcial como problemáticas a atender en lo futuro, poniendo énfasis a la importancia de recuperar la función habitacional del centro.



Tabla 3.





2.8 El papel del centro histórico en era global

Un fenómeno que es común en la actualidad y el cual ha llegado a los centros históricos impactándolos en su estructura es la “globalización”. Ya que a partir de este fenómeno se han ido transformando los valores culturales de la sociedad mundial, implementando nuevos valores que se insertan en la identidad de las sociedades hasta adoptarlos como propios. Este fenómeno tiene gran repercusión en sociedades que han conservado hasta la fecha tradiciones y una cultura propia, la cual se concentra en mayor medida en las zonas históricas.

En estas sociedades, como la mexicana, estos valores culturales que nos han caracterizado a través de los años, están en peligro de perderse, y de ser sustituidas por otras como símbolo de la modernidad.

Sin embargo, esta modernidad no siempre trae consigo resultados positivos, ya que a veces los resultados llegan a ser catastróficos. Basta mencionar lo sucedido con los sismos que en 1985 sacudieron a la ciudad de México, en donde, si bien los edificios clasificados como antiguos sufrieron daños y que en gran medida se debieron a su antigüedad y grado de deterioro, las consecuencias más graves se dejaron sentir (contrario a lo que se suponía) en los edificios modernos.

En estos edificios que se mostraban a mitad del siglo pasado como las grandes muestras de la modernidad, dejaron ver su fragilidad en 1985, tan solo hay que recordar lo que sucedió con las grandes muestras de la arquitectura moderna como la unidad Tlatelolco o el Centro Médico. Ya que si bien, las desgracias que dejaron los sismos fueron incalculables, sería inimaginable pensar que hubiera sucedido si la ciudad hubiera estado llena de unidades habitacionales como Tlatelolco o Juárez, la tragedia habría sido de una magnitud mayor.



3

Políticas habitacionales en la Ciudad de México, antes y después de los sismos

“los monumentos históricos que tradicionalmente se habían restaurado por los organismos oficiales, eran aquellos cuyo uso y destino estaban referidos a algún motivo político-administrativo”

Pedro Paz Arellano.



Cuando se pretende abordar el tema de las políticas habitacionales en la ciudad de México, no se puede dejar de mencionar aquel septiembre de 1985 como una fecha crucial para la historia de la capital del país. Los desastres dejados por los sismos en la ciudad, y en especial los referentes al parque habitacional, provocaron la necesidad de emprender una reconstrucción de magnitudes nunca antes realizadas por el Estado. Ese 1985, se convirtió a partir de entonces, como una referencia que marca a la ciudad en un “antes y después de los sismos”.

En este contexto, y dado que este capítulo toca lo referente a las políticas habitacionales emprendidas por el Estado en la ciudad de México, se establecieron tres momentos históricos bien definidos para comprender lo que se ha hecho en el campo de la reproducción y reconstrucción de la vivienda:

- a) Políticas habitacionales anteriores a 1985.*
- b) Los Programas de Reconstrucción Post-sísmica.*
- c) La gestión actual en la rehabilitación del Centro Histórico.*

3.1 Políticas habitacionales anteriores a 1985.

Si bien es cierto que las acciones producidas por el programa de renovación habitacional efectuado a partir de los sismos de 1985 pueden ser consideradas como un logro por sus resultados en torno a la población beneficiaria, no fue la primera acción efectuada por el gobierno para la recuperación de la vivienda en la ciudad de México, ya que podemos enunciar una lista de proyectos, algunos realizados

y otros no, que contemplaron la renovación de barrios deteriorados en la zona central de la ciudad.

3.1.1 Renovación Bulldozer

Un antecedente que es importante mencionar es lo que se conoció como “Renovación Bulldozer”. Este tipo de intervención de carácter higienista pretendía erradicar los barrios declarados como insalubres ya que eran considerados como un peligro para la salud pública.

Como antecedente, es preciso mencionar un estudio que llevo a cabo el Instituto Nacional de la Vivienda (INV) en 1958, en el cual se analizó la situación del inquilinato en el área central de la ciudad. Este estudio identificó una zona bien definida encontrando en ella problemas de hacinamiento y deterioro del parque habitacional, a esta zona se le denominó como “Herradura de Tugurios”, debido a su forma de herradura que rodeaba el primer cuadro de la ciudad y en el cual se localizaban las colonias Guerrero, Lagunilla, Tepito, Morelos, Penitenciaría, La Merced, Transito, Buenos Aires, Algarín y parte de la colonia Obrera; las cuales de origen, eran barrios de mestizos o asentamientos prehispánicos indígenas, por lo cual sus condiciones de habitabilidad no eran de la misma calidad que en la zona central –la cual se había caracterizado, desde épocas coloniales, por ser el lugar de asentamiento de las clases más pudientes, lo cual cambió principios del siglo pasado, cuando estas clases altas abandonaron el área central para trasladarse a los nuevos fraccionamientos en la periferia de la ciudad-. En este estudio el INV detectó que el “45% de las viviendas de la Herradura



de Tugurios deberían ser demolidas y solamente el 25% ofrecía condiciones aceptables de habitabilidad” (Coulomb, 1991, p.41).

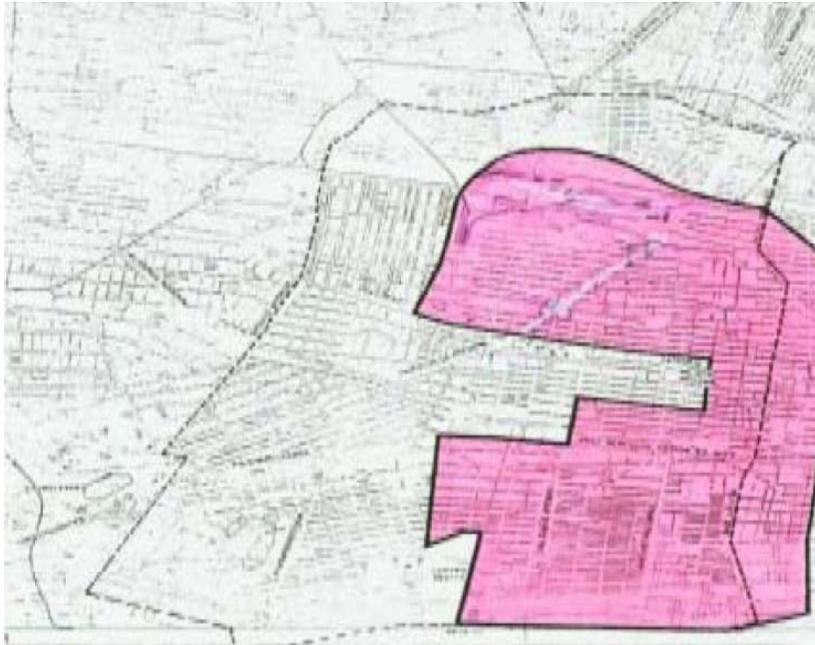


Imagen 3. Herradura de tugurios (1958)

Si bien esta política de erradicación de los tugurios no se llevo a cabo, su fundamento teórico y técnico fue utilizado más tarde en acciones de renovación posteriores, como la efectuada en el conjunto Nonoalco-Tlatelolco (1958-1962) en la cual se demolieron 1,000 viviendas; el conjunto Soldominos, para el cual fueron expulsadas 210 familias del edificio El Buen Tono; o la erradicación del barrio

Candelaria de los Patos para construir el multifamiliar del mismo nombre.

Lo cierto es que este tipo de renovación no soluciono ni mejoró las condiciones de habitabilidad para los habitantes de estas zonas, ya que los elevados precios de estas viviendas las hicieron inaccesibles para sus supuestos destinatarios, provocando su expulsión.

3.1.2 Sustitución de vecindades

A mediados de los años 70's el centro de la ciudad de México experimenta otro tipo de intervención por parte de los nuevos conjuntos habitacionales producidos por los organismos públicos de vivienda de reciente formación, como el INDECO, INFONAVIT, FOVISSSTE, etc. Estos organismos no solo produjeron grandes conjuntos habitacionales en la periferia de la ciudad, sino que también dejaron sentir su presencia en el centro histórico con la construcción de estos nuevos edificios en donde pudieran obtener un predio.

Es así que el INDECO actuó en las colonias Guerrero, Tepito, Morelos, Anáhuac y Doctores con su Programa de Renovación Urbana; así también lo hizo BANOBRAS con el Programa de Sustitución de Vecindades en la colonia Morelos. Estas intervenciones no lograron efectos diferentes a la “renovación Bulldozer” ya que un porcentaje reducido de los habitantes originales pudieron acceder a una vivienda nueva.



3.1.3 Plan Tepito

No es sino hasta 1972 que un programa de renovación urbana logró beneficiar a la población residente. Este programa fue aplicado al barrio de Tepito y su duración fue de 12 años (1972-1984). En este periodo se construyeron 761 departamentos, pero se arrasó con tres manzanas.

Sin embargo, y aunque uno de los logros de este programa consistió en la concertación que se efectuó entre las autoridades y los habitantes, fueron estos últimos los que diez años después de ponerse en marcha este plan se opusieron a su continuidad, ya que para ese tiempo las acciones de renovación solo habían beneficiado a una parte de sus habitantes, además de que los proyectos arquitectónicos no satisfacían las necesidades de la población residente; tampoco contemplaban en su diseño la integración de la actividad comercial a la vivienda, así como la eliminación del patio, el cual es un elemento característico de la vecindad donde se lleva a cabo la convivencia de los habitantes.

Estos factores junto al déficit de viviendas que había a diez años de su creación provocaron su desaparición. Este último factor es de llamar la atención si se considera que en 1985 cuando los sismos azotaron la ciudad de México “350 familias todavía vivían en campamentos de vivienda transitoria” (Idem, p.42).

Es interesante mencionar los obstáculos que enfrentaron subsecuentes programas que intentaron la rehabilitación de viviendas y mejoramiento de vecindades, como son:

- La falta de recursos presupuestarios.
- La negativa de los inquilinos para rehabilitar sus inmuebles.
- La corrupción de los funcionarios limitándose a clausurar cuartos solo por razones de salud pública.
- El desinterés de los propietarios para seguir alquilando sus inmuebles.

En suma, el desinterés de propietarios e inquilinos para intervenir en la rehabilitación de estos inmuebles, provocó que las acciones en pos de mejorar las condiciones de habitabilidad en estas viviendas fueran puntuales y poco numerosas, ya que por su parte los propietarios no veían beneficio alguno en la intervención de inmuebles de los que no obtenían ganancias (debido en parte a las rentas congeladas a que eran sometidos sus inmuebles), y en el caso de los inquilinos, es difícil pensar que quisieran invertir en un inmueble que no era de su propiedad, en donde el fantasma del desalojo estaba presente.

3.1.4 Todos propietarios

Es así que una opción que pudiera responder a los intereses de ambos sujetos no se dio sino hasta 1984, cuando la delegación Cuauhtemoc pone en marcha el programa “Todos Propietarios”, en el cual la estrategia era la compra de los inmuebles a los propietarios para venderlos posteriormente en copropiedad a los inquilinos, así se buscaba satisfacer los intereses de cada una de las partes.



Sobre las actitudes de los inquilinos hacia los programas de adquisición de vecindades, Rene Coulomb menciona que “Una parte rechazaba pagar, por la compra de su cuarto ruinoso, una cuota que puede llegar a representar más de diez veces el alquiler vigente, o mucho más si de trata de una renta congelada. Otros prefieren perseguir la alternativa de un lote periférico auto-construido” (Idem, p.43).

Sin embargo la falta de voluntad de los propietarios para vender sus inmuebles, y la falta de acuerdo mutuo por parte de los inquilinos para comprar los inmuebles en copropiedad dificultó esta acción del gobierno. Lo importante de esta acción es que se convierte en el antecedente inmediato de los programas de renovación posteriores al sismo.

3.2 Programas de reconstrucción post-sísmica.

Los sismos de 1985 dejaron sentir todo su poder demoleedor en la ciudad de México, y en especial en el centro histórico, donde se concentro la mayoría de los daños.

Es difícil estimar con precisión los daños que produjeron los sismos debido a la diferencia de criterios que se utilizo por diversas organizaciones para evaluarlos, por lo cual nos remitiremos a enunciar algunos datos. Mientras que “la SEDUE hablo de un total de 100,000 viviendas afectadas y más de 20,000 familias sin atenderse, la Comisión Metropolitana de Emergencia señalo 3,745 edificios habitacionales habían sido afectados, con un número estimado de 30,000 viviendas” (Idem, p.59).

Para enfrentar los problemas ocasionados por el sismo en el aspecto de la reconstrucción habitacional, el gobierno identificó tres tipos de damnificados, lo cual le permitió instrumentar tres tipos de programas para llevar a cabo la reconstrucción del parque habitacional, a los que posteriormente se les adicione otro denominado Fase II.

3.2.1 Programa de reconstrucción democrática de Tlatelolco

El primero bajo el nombre “Programa de reconstrucción democrática de Tlatelolco” atendería a la población de ingresos medios asentada en este conjunto habitacional, iniciando sus operaciones en marzo de 1986.

Este programa contemplaba la reparación de acabados en 6,346 departamentos, reparación estructural en 4,214, la demolición de 1,004 departamentos en dos edificios, 189 locales comerciales y 1,893 cuartos de servicio. Estas acciones preveían beneficiar a 12,453 familias mediante la recuperación de 10,560 departamentos y 1,893 cuartos de servicio.

3.2.2 Programa emergente de Renovación Habitacional Popular.

Este fue el segundo programa, el cual se oriento a la atención de los sectores populares radicados generalmente en las vecindades de las colonias céntricas de la ciudad, y actuó con el nombre de “Programa emergente de renovación habitacional popular”. Este programa planteó la realización



de un total de 44,437 acciones de vivienda, entre reparaciones menores, rehabilitaciones y obras nuevas, número que se superó al terminar el programa.

Este programa fue creado un día después de publicado el decreto expropiatorio del 11 de octubre de 1985, el cual actuaría sobre un total de 5,500 predios contemplados en el decreto presidencial. Sin embargo, este decreto fue modificado dos veces hasta su publicación final el 23 de octubre de 1985, fecha en la cual se redujeron a 4,500 los predios expropiados.

3.2.3 Programa emergente de vivienda Fase I

El tercer programa, atendería también a los sectores medios, pero a diferencia de los primeros, éstos eran principalmente habitantes de viviendas unifamiliares, que fueran derechohabientes de los institutos de vivienda (INFONAVIT, FOVISSSTE).

Este programa inicio a dos semanas de los sismos, en octubre de 1985, con el objetivo de "...restituir la vivienda dañada mediante un inventario disponible de 14,146 inmuebles, producto de la suspensión temporal de la asignación de vivienda y otorgamiento de créditos a los beneficiarios de los programas normales." (INFONAVIT, 1988), mientras que en el caso de viviendas que habían sido afectadas únicamente con daños menores, se les otorgarían créditos para la realizar las reparaciones.

El número de beneficiarios por este programa ascendió a un total de 16,077, sin embargo el número de solicitudes hacia este programa rebasaba este número, por lo cual, las familias que no pudieron acceder a él fueron atendidas por los programas de vivienda "Renovación habitacional popular" o por Fase II.

3.2.4 Programa emergente de vivienda Fase II"

Debido a que a más de medio año había damnificados que no habían sido considerados por ninguno de los tres programas anteriormente mencionados y continuaban habitando inmuebles en estado ruinoso que amenazaba su seguridad, ya que el programa denominado "Renovación habitacional popular" estaba orientado a la actuación en aquellos inmuebles que habían sido expropiados previamente a través de la declaratoria del 11 de octubre de 1985 (la cual fue corregida y publicada el 23 de octubre de 1985), y dado que existían inmuebles que no habían sido tomados en cuenta en el decreto expropiatorio, los cuales por su condición se ponía en riesgo la seguridad de sus ocupantes, la SEDUE y el Departamento del Distrito Federal decidieron llevar a cabo una segunda fase del programa emergente de vivienda, al cual denominaron Fase II, el cual inicio operaciones en agosto de 1986.

Este programa atendería a los grupos organizados de arrendatarios que deseaban reparar sus inmuebles y adquirirlos en propiedad. Y aunque este programa no obtuvo la misma cantidad de recursos como en "Renovación habitacional popular", para 1986 había aprobado 5,135



créditos para vivienda nueva y 4,439 para rehabilitación, sumando un total de 9,574 créditos.

3.3 La gestión actual en la rehabilitación del centro histórico

La gestión actual para la rehabilitación y rescate del Centro Histórico, inicia a partir de 1990 fecha en la cual se crea el Fideicomiso del Centro Histórico. A partir de ese momento y hasta la fecha, las intervenciones en el Centro Histórico para la regeneración habitacional pueden entenderse a partir de cinco momentos importantes:

1. Programa *Échame una manita* (1991-1994).
2. *Vivir en el Centro* (1995-1997)
3. El Fideicomiso Centro Histórico (1997-2001)
4. *Gestión Actual* (2001-2004)
5. *Casa de la Covadonga* (2004-2005)

3.3.1 Programa *¡Échame una manita!* (1991-1994)

Para abordar las acciones posteriores a los sismos de 1985 en el parque habitacional, es fundamental tomar como referencia el año de 1990. En esa fecha se creó el organismo que conocemos como “Fideicomiso del Centro Histórico de la Ciudad de México”, el cual de origen era un órgano privado creado por el Patronato del Centro Histórico A.C., surgido en diciembre de 1990.

El Fideicomiso adquirió la tarea de “promover y apoyar todas aquellas iniciativas públicas y privadas, que con acciones de calidad, contribuyeran a la recuperación, protección y conservación del Centro Histórico”. Este Fideicomiso se convirtió en órgano público a partir del 2002, e iniciando obras de infraestructura e imagen urbana con la asignación de recursos públicos para actuar en 34 manzanas.

Con el surgimiento del Fideicomiso, surge en 1991 el primer programa –después de los sismos- que actuaría en la conservación del Centro Histórico. Este programa se denominó “*¡Échame una manita!*”.

El programa consistió en un conjunto de **nuevos instrumentos** de intervención: técnicos, fiscales, administrativos y financieros, indispensables para superar la compleja problemática que en la mayoría de los casos presenta la recuperación de los inmuebles de un Centro Histórico, apoyando con financiamiento, incentivos y facilidades a todos aquellos actores interesados en restaurar o rehabilitar los inmuebles

Se convirtió también en un mecanismo de **coordinación** para conciliar los intereses de los propietarios y comerciantes que realizaban la inversión, los arquitectos que se encargaban de los proyectos, las autoridades del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), y del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), ambos responsables del patrimonio monumental.



“¡Échame una manita!” propuso un conjunto de instrumentos que permitió, en muchos casos con éxito, superar las dificultades que se presentaban, buscando sistemáticamente lograr la factibilidad de los proyectos, y estimulando - con un gran esfuerzo de difusión - la participación activa de la sociedad.

Uno de estos instrumentos que surgieron a partir del programa fue el llamado: sistema de transferencia de potencialidad de desarrollo urbano. Este sistema fundamentado en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece que la pérdida de potencial de edificación en inmuebles ubicados en el Centro Histórico –ya que estos no pueden utilizar totalmente su potencial en altura debido al respeto que se merecen lo demás edificios históricos- puede ser transferido a proyectos localizados en otras áreas de la ciudad.

Con esto, los recursos obtenidos se aplicarían a la restauración y/o rehabilitación de edificios en el Centro Histórico. Los resultados del programa se señalan en la tabla 4.

De los inmuebles catalogados intervenidos por el programa, 88 eran y fueron destinados a uso habitacional, aunque no se sabe a ciencia cierta la cifra exacta de viviendas beneficiadas, se calcula que estarían alrededor de las 500 viviendas.

Tabla 4.

RESULTADOS 1991-1994
<ul style="list-style-type: none"> * 626 inmuebles del Centro Histórico fueron intervenidos, <ul style="list-style-type: none"> + superficie construida rehabilitada: 898,675 m2 + superficie de fachadas intervenidas: 398,205 m2 * 58 % de los inmuebles intervenidos eran catalogados como monumentos históricos o artísticos por el INAH o por el INBA. * 94 % de las obras las realizó el sector privado, con el 67.8 % de la inversión total (la inversión total fue de 151.5 millones de dólares). * Solamente el 23 % de las obras fueron de restauración integral de inmuebles; el 8 %, de obras nuevas; 18 % para acondicionar locales comerciales, y el restante 51 % las obras consistieron solamente en intervenir las fachadas de los inmuebles (por lo que algunos criticaron al programa como una acción de puro "fachadismo").
FUENTE: Fideicomiso del Centro Histórico



3.3.2 Vivir en el Centro (1995-1997)

Vivir en el centro fue un programa que surgió con el objetivo de ofrecer condiciones adecuadas para que los ciudadanos regresen a habitar el centro de la ciudad a partir de una primera bolsa inmobiliaria convenida con sus propietarios.

Se buscó desarrollar las plantas altas y espacios disponibles remodelándolos y convirtiéndolos en vivienda para los grupos de ingreso medio. A mediados de 1996 se disponía de 40 inmuebles localizados en la llamada zona financiera del Centro Histórico (Zócalo, Eje Central, Donceles y Venustiano Carranza) en los que se pretendía habilitar 640 departamentos de 87 m2 cada uno con costos promedio de \$300,000.00 a \$400,000.00 de 1995.

Al respecto se propuso integrar un Fondo de Inversión Inmobiliaria de la Ciudad de México. Se desconoce el número de viviendas realizadas; para efectos prácticos se calcula que podrían estar dentro de las 500.

Otro documento oficial informaba en los primeros meses de 1996 que el programa Vivienda Digna a realizarse ese año en la Delegación Cuauhtémoc consistiría en rehabilitar bajo la modalidad de “expropiación concertada” 72 inmuebles de los cuales 17 se localizaban en el Centro Histórico (Mercado, 2000, p.34).

Tabla 5.

INMUEBLES DESTINADOS AL PROGRAMA VIVIENDA DIGNA			
	1. Alhóndiga #6	10. Haití #6	
	2. Apartado #8	11. Jesús María #18	
	3. República de Argentina #94	12. Justo Sierra #27	
	4. Berriozabal #6	13. Lecumberri #76	
	5. República de Colombia #25	14. Mesones #138	
	6. Corregidora #62	15. Nezahualcoyotl #29	
	7. República de Ecuador #67	16. Pensador Mexicano #11	
	8. Fray Bartolomé #15	17. Pensador Mexicano #38	
	9. Haití #4		
FUENTE. Idem. Mercado			

3.3.3 Fideicomiso del Centro Histórico de la Ciudad de México (1997-2001)

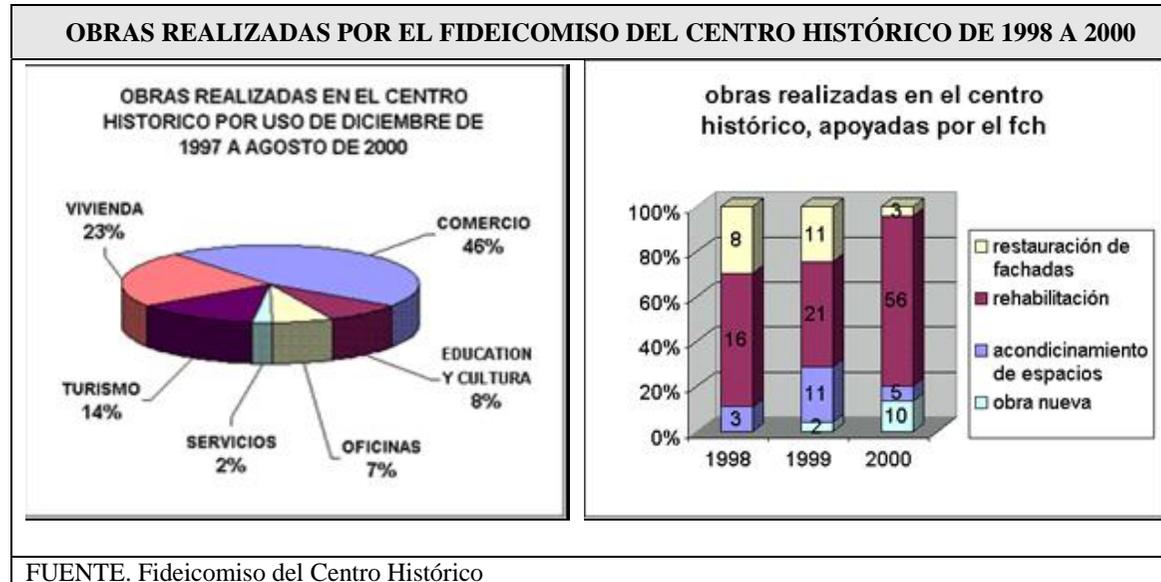
En 1998, y bajo la dirección de Rene Coulomb Bosc, el Fideicomiso asume la responsabilidad de elaborar el “Plan Estratégico para la Regeneración y el Desarrollo Integral del Centro Histórico de la Ciudad de México”, cuyo objetivo era contar con un instrumento de coordinación entre los sectores públicos, social y privado y de concurrencia entre los gobiernos federal y local para emprender acciones encaminadas a resolver los efectos de décadas de deterioro y abandono del Centro Histórico de la Ciudad de México. (Fideicomiso del Centro Histórico, 2004).



Teniendo como base el “Plan Estratégico para la Regeneración y el Desarrollo Integral del Centro Histórico de la Ciudad de México”, el Fideicomiso se aboco a la

realización de proyectos específicos, como el Programa para el Desarrollo Integral, Rescate Habitacional.

Tabla 6.



a) Programa para el Desarrollo Integral Rescate Habitacional

La perdida de población y vivienda así como el deterioro de inmuebles y otras problemáticas como la irregularidad de la propiedad en el Centro Histórico y un paulatino abandono la las plantas altas en lo inmuebles, se convirtieron en lo puntos que el Fideicomiso se propuso atacar mediante los siguientes desafíos:

- Rescatar el uso habitacional en parte del Patrimonio Histórico;
- Rehabilitar viviendas con un costo accesible;



- *Crear condiciones para el retorno de sectores medios al Centro Histórico;*
- *Lograr una mezcla de uso entre la vivienda y la actividad económica de los inmuebles; y*
- *Generar una nueva oferta de vivienda en renta. Fideicomiso del Centro Histórico*

Para afrontar estos desafíos que se propuso el Fideicomiso, fue necesario emprender una serie de acciones encaminadas al rescate del uso habitacional en el Centro Histórico. Las acciones que se realizaron de 1998 al año 2000 se enlistan a continuación:

- *Taller de Vivienda Popular (1998)*
- *Fondo de Salvamento (1998)*
- *Programa de Regeneración Habitacional en el Centro Histórico (1999-2000)*
- *Otros programas*

a.1 Taller de Vivienda Popular (1998)

En colaboración con el Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos, A.C. (CENVI), el Fideicomiso instaló en 1998 un Taller de Vivienda Popular. Este tuvo como objetivo analizar una propuesta para conformar un Programa de

Vivienda Popular y de interés social para el Centro Histórico, lo cual se discutiría con organizaciones sociales solicitantes de vivienda, autoridades locales y federales (Delegación, INAH, INBA, INVI).

También se instaló un Taller de Vivienda Media para la participación de los propietarios de inmuebles, comerciantes y prestadores de servicios, cámaras empresariales, profesionistas, inversionistas privados, administradores inmobiliarios, organismos financieros y autoridades del Gobierno de la Ciudad, con el objetivo de integrar una cartera de proyectos viables para este sector (Fideicomiso del Centro Histórico).

a.2 Fondo de Salvamento (1998)

En 1998, se creó un Fondo de Salvamento, el cual buscó contribuir en el rescate del uso habitacional en inmuebles patrimoniales, para lo cual, el INAH subsidiaría parcialmente los sobre-costos que representaban para los habitantes de estos edificios la rehabilitación de sus edificios catalogados.

Este Fondo estaba constituido por una carpeta de 88 inmuebles catalogados por el INAH, que se consideraban en situación “de alto riesgo”, y que estaban habitados por 880 familias (el monto total de los subsidios solicitados al FONDO se elevó a 130 millones de pesos). (Idem, Fideicomiso).



a.3 Programa de Regeneración Habitacional en el Centro Histórico (1999-2000)

Este programa fue creado por el Fideicomiso en 1999, el cual promovía tres modalidades de acción de vivienda en el Centro Histórico:

- *Proyectos habitacionales financiados por el Instituto de la Vivienda del Distrito Federal (INVI).*
- *Proyectos desarrollados por promotores privados con financiamiento FOVI.*
- *Rehabilitación de viviendas que realizan los propietarios de inmuebles, con recursos propios.*

a.4 Otros proyectos

Inició el Programa especial para aquellas familias que aún habitaban en campamentos, originalmente construidos por los efectos de los sismos de 1985, con el levantamiento en junio de 1999 del campamento que estaba sobre la calle de Leandro Valle, se entregaron los certificados de reubicación a las 21 familias afectadas, y los contratos elaborados por el INVI, que garantizan la integración de estas familias en tres programas de vivienda en la ciudad: Pacífico # 326, col. El Rosedal; Roa Bárcenas # 135, col. Obrera y Francisco Pimentel # 84 (Idem, Fideicomiso).

Adicionalmente, se entregó a los beneficiarios, un apoyo económico (7 cheques de \$ 4,500.00 y 14 cheques de \$2,700.00) por parte del Fideicomiso del Centro Histórico, para cubrir tres meses de renta, tiempo en que se estima, FICAPRO haría entrega de las viviendas.

Con el objeto de favorecer la generación de una oferta de vivienda de alquiler de nivel medio en el Centro Histórico, en octubre de 1998, se presentó un anteproyecto ante la Comisión del Distrito Federal del H. Congreso de la Unión y a la Comisión de Gobierno de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, de una iniciativa de reformas a la Ley del Impuesto sobre la Renta, con la finalidad de alentar la inversión sobre inmuebles destinados al alquiler en el Centro Histórico.

Se impulsó el programa de vivienda para sectores medios, con 25 departamentos frente a la plaza de Santo Domingo, en conjunto con el Grupo Inmobiliario SARE.

Entre los obstáculos que presentaron estos esfuerzos para la regeneración habitacional, fueron la escasez de recursos para realizar los proyectos. Ya que fuera de las inversiones realizadas por el Fideicomiso o particulares, la carencia de recursos era un obstáculo para la realización de más proyectos.



Tabla 7.

RESULTADOS DEL PROGRAMA DE REGENERACIÓN HABITACIONAL EN EL CENTRO HISTÓRICO 1999-2000				
Origen del financiamiento	Tipo de Acción	Inmuebles intervenidos	Número de Viviendas	Inversión
INVI	Rehabilitación	Las Cruces #12	95 viviendas rehabilitadas	\$10'894,376
		Belisario Domínguez #76		
		Callejón de Girón #14		
		Rep. Argentina #38		
		Rep. Uruguay #162		
FOVI	Obra nueva (interés social)	Berriozabal #45	306 viviendas nuevas	\$38'000,000
		Cjón. De Tizapán #18		
		Galeana #110		
		Mina #32		
		Zarco #66		
		Zarco #84		
		Nicaragua #23-25		
RECURSOS PROPIOS	Rehabilitación	12 PROYECTOS (10 fueron para vivienda media en renta)	259 viviendas	\$51'313,654

FUENTE. Fideicomiso del Centro Histórico



3.3.4. La Gestión Actual (2001-2004)

a) Gestión 2001-2002

A partir del 2001, los gobiernos Federal y Local, acordaron actuar en el rescate del Centro Histórico y publicaron en comunicado en el cual se resumen los principios comunes que habían acordado ambos gobiernos para tal fin.

Asimismo, se crearon dos órganos que intervendrían en el Centro Histórico:

- 1. El Consejo Consultivo del Centro Histórico: reúne a 124 miembros con presencia de los sectores más representativos de la sociedad: académico, cultural, religioso, empresarial, financiero, comercial y político. Representa la participación de la sociedad en el rescate del Centro Histórico.*
- 2. El Comité Ejecutivo del Consejo: creado para instrumentar las acciones concretas, se integra con cuatro representantes de la sociedad civil, tres del Gobierno Federal y tres del Gobierno del Distrito Federal. (Idem, Fideicomiso)*

b) Gestión 2002-2004

A partir del 2002, el Fideicomiso se convirtió en una institución pública (antes privada), y con recursos del Gobierno -quien aportó 50 millones de dólares- se propuso rehabilitar una pequeña parte del Centro Histórico

entendido como perímetro declarado Patrimonio Mundial por la UNESCO (668 manzanas).

También se designó una nueva Dirección General del Fideicomiso, presidida por la Lic, Ana Lilia Cepeda de León, así como un presupuesto de 500 millones de pesos destinados a rehabilitar ese año un área de trabajo que comprende 34 manzanas y más de 500 predios delimitados por las calles de Donceles, Venustiano Carranza, Eje Central y 5 de Febrero. El proyecto también incluyó la manzana de las calles de República de Guatemala y República de Argentina, debido a la construcción del Centro Cultural de España (Guatemala #18) que forma parte del Acuerdo de Cooperación entre México y España, cuya obra contó con una inversión de más de 50 mil dólares del gobierno español, y fue inaugurada en noviembre del 2002.

Asimismo, se proyectó la intervención en la acera poniente de la Catedral Metropolitana, en el área arbolada y de estacionamiento ubicada frente al Monte de Piedad, proyecto que fue inaugurado en el 2004.

3.3.5. Casa de la Covadonga (2004-2005)

En el plano de la regeneración habitacional, en el 2004 dio inicio la rehabilitación del edificio llamado “Casa de la Covadonga”, ubicado en la calle Belisario Domínguez #44-50, proyecto que fue cofinanciado por la Junta de Andalucía de España, SEDUVI y la población beneficiaria a través de un crédito del INVI.



Para la elaboración del proyecto se realizó un concurso por invitación restringida, al cual se decidió invitar a cinco arquitectos con reconocida trayectoria en la conservación y rehabilitación de edificios históricos y construcción de vivienda de interés social. Después de analizar las propuestas presentadas se decidió adjudicar el primer lugar al equipo dirigido por el Arq. Alejandro Suárez Pareyón, respaldado por su experimentado colectivo del Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos, A.C. (CENVI), el cual se encargaría de la elaboración del proyecto ejecutivo.

El proyecto contempló la rehabilitación de 37 viviendas y 6 locales comerciales (antes de la intervención el inmuebles contaba con 30 viviendas y 8 locales comerciales), el costo de la rehabilitación se estimó en 16 millones de pesos y los recursos locales provienen del sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo.

Cabe mencionar que la Casa de la Covadonga es un proyecto de vivienda de interés social con el cual arranca el Programa de Alto Riesgo en el centro de la ciudad.



Imagen 4. Fachada de la Casa de la Covadonga



4

*Renovación Habitacional
Popular. Experiencia olvidada*



Uno de los problemas que aquejan al centro histórico, es lo que podría llamarse “falta de memoria colectiva de los desastres”, ya que se han olvidado experiencias como las que surgieron a partir de los sismos de 1985 en el patrimonio edificado, y más aún, se han olvidado experiencias tan importantes como los programas como Renovación Habitacional Popular (RHP) y Fase II, que actuaron en la rehabilitación de vivienda en monumentos históricos.

Como se mencionó en el capítulo anterior, en la ciudad de México se desarrollaron diversas políticas habitacionales en los 30 años anteriores al programa RHP (1985), sin embargo, estos programas en la mayoría de los casos, se abocaron a la simple sustitución de viviendas, destruyendo las que presentaban un alto grado de deterioro para dar lugar a inmuebles nuevos. Es así que hasta antes de la reconstrucción post-sísmica “los proyectos oficiales de remodelación habían dejado de lado el problema habitacional, y marginado por completo a los pobladores del Centro Histórico en la toma de decisiones” (Mercado, 2000, p.32).

De tal manera que, al entrar en operación RHP en la recuperación de Monumentos Históricos, no se contó con alguna referencia sobre el tema, ya que era obvio que en México los programas habitacionales nunca habían considerado la intervención en este tipo de edificios para rehabilitar la función habitacional en ellos.

Al no contar con algún antecedente, el programa se convirtió a partir de ese momento en un referente importante para la recuperación de vivienda en inmuebles con valor patrimonial.

Sin embargo, esta falta de memoria colectiva es la que ha originado que experiencias como la que se dio a partir de los sismos no hayan sido estudiadas a fondo, ya que si bien existen trabajos en los que se analiza la operación del programa, no se ha dado seguimiento constante a los inmuebles históricos que se intervinieron en el programa RHP.

4.1 1985, el año en que la ciudad cambió

La mañana del 19 de septiembre de 1985 la ciudad de México despertó con una nueva cara, los sismos que azotaron a la capital cambiaron a partir de ese momento no solo su fisonomía, sino también desnudó la gran cantidad de problemas que existían y siguen existiendo a su interior (deterioro, hacinamiento, tugurización, etc.)

Los daños más severos se dejaron sentir en las delegaciones centrales: Venustiano Carranza, Cuauhtémoc y Gustavo A. Madero, dejando una ola de destrucción en edificios de hospitales, escuelas, edificios públicos, privados y viviendas, las cuales quedaron parcial o totalmente dañadas. De estas delegaciones centrales, el perímetro que hoy conocemos como Centro Histórico, fue la zona más afectada, no solo por la gran cantidad de edificios deteriorados que se encontraban en su interior, sino también por encontrarse sobre suelo lacustre.



Imagen 5. La confusión pruvo en la ciudad de México

Si bien, en el caso de los edificios de uso habitacional, se podría pensar que aquellos con mayor antigüedad fueron los que sufrieron mayores daños, la realidad fue otra, ya que los edificios “Modernos” que en su tiempo habían representado la modernidad a la que México había entrado, fueron los que causaron más desgracias, ya que su estructura colapso ante el inestable subsuelo sobre el que se desplantaron.

Entre estos ejemplos de modernidad que sufrieron los embates de la naturaleza se pueden mencionar los multifamiliares como el de Tlatelolco, en el que dos de sus edificios tuvieron que ser demolidos; o el caso del Benito Juárez que en la actualidad ya no existe. De tal manera que si bien, la ciudad de México asemejaba a una zona de desastre después de los sismos, es bueno reflexionar ¿que hubiera sucedido si en ese septiembre de 1985 la ciudad hubiera estado llena de multifamiliares tipo Benito Juárez o Tlatelolco?.



Imagen 6. Edificios enteros desaparecieron

En el caso de la vivienda en el centro histórico, el deterioro y hacinamiento que presentaban varios inmuebles desde antes de los sismos, fueron las causas de su desaparición, como fue el caso de las llamadas “vecindades clásicas”, las cuales: “fueron construidas entre 1880 y 1930 para responder a la nueva demanda de alquileres a bajo precio, generada por la inmigración campo-ciudad” (Coulomb, 1991, p.35) , en las cuales, la naturaleza de esta tipología de vivienda puede explicarse por la mala calidad con la que fueron construidas, ya que se buscaba abaratar los costos de la construcción a costa de la mala calidad de los materiales.

Es así que es un error atribuir totalmente a los sismos la desaparición de miles de viviendas, ya que estos únicamente pusieron punto final a un proceso de deterioro y falta de acciones de conservación y mantenimiento que se venían dando en la estructura habitacional de la ciudad de México y en específico en el Centro Histórico.

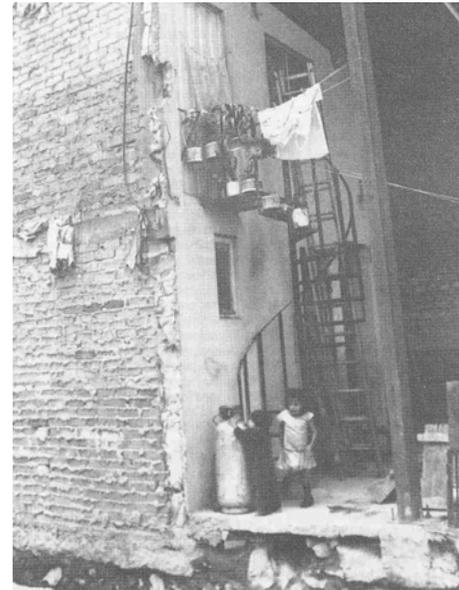
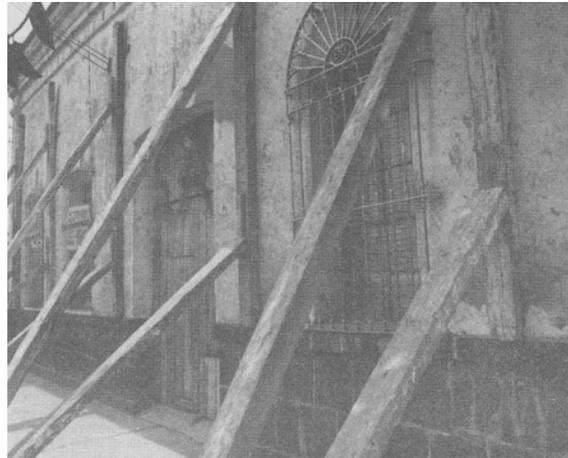


Imagen 7. No solo los monumentos esperaban ayuda.

4.2 Que fue Renovación Habitacional Popular

En este contexto, la reconstrucción post-sísmica implicó la edificación de poco más de 75,000 viviendas en dos años, estas acciones fueron atendidas por los cuatro programas que el gobierno llevo a cabo: Reconstrucción democrática Tlatelolco, Fase I, Fase II y Renovación habitacional popular, de los cuales este último fue el más destacado, ya que realizó 48,000 acciones entre reparaciones menores, rehabilitaciones, reconstrucciones, vivienda nueva y prefabricada logrando superar por 4,363 las programadas originalmente.

Más el interés por centrar esta investigación en el programa “Renovación habitacional popular” no radica únicamente en que este programa fué el de mayor impacto cuantitativamente, sino que además, fue el que actuó, junto con Fase II, en la rehabilitación de inmuebles declarados como monumentos históricos (cerca de 200), de los cuales, en el Centro Histórico se expropiaron 103, interviniendo finalmente en 73, buscando la permanencia de sus habitantes originales.



Imagen 8. Lo primero: la expropiación

4.3 Descripción del programa

Para llevar a cabo el programa emergente de vivienda “Renovación habitacional popular”, el gobierno creó el 12 de octubre de 1985, un día después de la promulgación del decreto expropiatorio, un organismo público descentralizado de duración temporal, encargado de ejecutarlo. Su objetivo inicial era el de dar atención a la población que habitaba 44,437 viviendas dañadas por los sismos, de las cuales 42,000 serían con apoyos de organismos no gubernamentales y 2,437 con apoyo de fundaciones.

Estas acciones se realizaron en los predios que fueron expropiados por decreto presidencial del 11 de octubre de 1985 (el cual sería posteriormente modificado), y las líneas básicas para la reconstrucción fueron las siguientes:

- Reconstruir la vivienda en el mismo lugar que tenían y para los moradores originales de cada predio.
- Construir vivienda provisional en lugares cercanos a la vivienda original.
- Las viviendas nuevas tendrían 40m². Y en el caso de reparaciones o rehabilitaciones el área de las viviendas nunca sería menor.
- Los beneficiarios del programa pagarían únicamente el costo directo de la obra, accediendo a créditos similares a otros programas de vivienda popular.
- Los usuarios que así lo quisieran podrían presentar propuestas, siempre y cuando se adecuaran a las normas del convenio y reglamentos de construcción.
- Se rehabilitarían edificios de valor histórico siempre y cuando los rangos de costo y facilidades de uso fueran aceptables.

De esta manera las familias que antes de los sismos eran inquilinas, se convirtieron en propietarias de sus viviendas bajo el régimen de condominio vecinal.



4.4 Áreas de operación

Para la operación del programa, este se organizó en tres áreas básicas: social, técnica y financiera, con estrategias y metas cada una.

4.4.1 Estrategia Social.

Para poder atender a la población, el organismo operó con módulos sociales (14) coordinados por el área central. Y las metas de esta área fueron:

- *Expropiación de los predios mediante decreto presidencial del 11 de octubre de 1985, asegurando el pago de la indemnización a los expropietarios*
- *Expedición de certificados personales de derecho, lo cual garantizó la participación dentro del programa de la población beneficiaria.*
- *Firma de contratos y proyectos, firmando con cada familia contratos de compra-venta especificando los derechos y obligaciones de cada una de las partes, así como la aprobación de los proyectos por parte de los vecinos.*
- *Alojamiento provisional, para las familias desalojadas de su predio, lo que llevó a la construcción de más de 400 campamentos en calles, jardines, estacionamientos y lotes baldíos, con viviendas de 18m² de lamina galvanizada y servicios comunes (baños, cocina)*

- *Adjudicación y escrituración, al término del programa los beneficiarios recibieron sus viviendas nuevas mediante actas de entrega.*

4.4.2 Estrategia Técnica.

Las soluciones técnicas y constructivas utilizadas por el programa se diseñaron a partir de un reconocimiento de la magnitud de la obra, los cortos plazos para la ejecución, la dispersión de los predios expropiados y la participación de la comunidad.

Las obras tuvieron una duración de 13 meses (abril de 1986 a mayo de 1987), plazo en el que se demolieron y construyeron 39,790 viviendas de las 39,000 programadas; se repararon y rehabilitaron 4,210 y se reconstruyeron 2,500 viviendas en aproximadamente 200 inmuebles catalogados como monumentos históricos.

La estrategia de esta etapa estuvo constituida de los siguientes elementos:

- *Dictaminación de daños, realizando una evaluación del estado del inmuebles a partir de la expropiación, con el fin de determinar que edificios reparar y a cuales había que demoler.*



- *Prototipos de vivienda, a manera de sistematizar el proceso de proyecto, construcción y administración de la obras, se diseñaron siete prototipos. Cada uno con 40m² contando con sala-comedor, dos recamaras, baño, cocina y espacio para lavado de ropa.*
- *Programa de Obra, el inicio de las obra dependió de los acuerdos entre los damnificados con el organismo sobre las condiciones del proyecto.*
- *Seguridad, para garantizar la seguridad en las estructuras de las nuevas viviendas se tomaron las siguientes medidas: el número máximo de niveles sería de tres, se hicieron estudio de mecánica de suelo por predio, llevando a cabo mejoramientos de suelo mediante excavaciones y rellenos ligeros y pesados para estabilizarlo.*
- *Monumentos históricos. “En estos inmuebles se trató de poder mantener el uso habitacional en condiciones adecuadas, al tiempo que se rehabilitaba la estructura y los servicios sin detrimento a su valor arquitectónico. Un trabajo de restauración estricta hubiese sido incosteable y muy tardado por lo que se opto por un enfoque de atender caso por caso cada edificio y que preservara sobre todo las fachadas, pero permitiera con materiales y métodos modernos de construcción garantizar su estabilidad y adecuado funcionamiento”. (RHP)*

- *Imagen Urbana, se tuvo cuidado de adecuar, sobre todo las fachadas exteriores al contexto, debido a que las obras se llevaron a cabo dentro del perímetro delimitado como centro histórico o en sus áreas circundantes.*

4.4.3 Estrategia Financiera

La magnitud del programa de reconstrucción requirió un volumen importante de recursos económicos, lo cual implicó determinar el presupuesto, las fuentes de los recursos, los créditos que serían otorgados a los beneficiarios y el control de los recursos.

- *Presupuesto, el presupuesto del programa se integró al Presupuesto de Egresos de la Federación de 1986 y 1987, destinando \$200,512.6 millones para el primer año, y \$74,111.9 millones para el segundo, para dar un total de \$274,624.5 millones de pesos.*
- *Fuentes de recursos, por el lado de los recursos para llevar a cabo las obras, el 57% o sea \$157,264.2 millones, fue obtenido de organismos internacionales como en BID y el Banco Mundial, y estos recursos se asignaron a los costos directos de las obras; mientras que el 43% restante que correspondía a \$117,360.3 millones, sería obtenido de recursos fiscales a través de FONHAPO y BANOBRAS, y corresponderían al pago de los costos indirectos, como estudios,*



proyectos, supervisión, vivienda temporal y costos de operación.

- *Crédito a beneficiarios, se busco que los beneficiarios accedieran a créditos similares a otros programas de vivienda popular. Así los beneficiarios pagaron mediante talones de pago mensual, el cual representó del 20 al 30% del salario mínimo mensual, a fin de amortizar el costo de la vivienda en un plazo de 5.5 a 8.5 años, según el tipo de programa, y los recursos recuperados fueron destinados a través del FONHAP para la construcción de vivienda popular en el país.*
- *Control, a fin de tener un buen control de los recursos, el programa mantuvo auditorias especializadas durante el desarrollo de los trabajos, cumpliendo con procedimientos de licitación pública de obras y adquisiciones.*

4.5 El proceso de reconstrucción

Como ya se menciona anteriormente, el programa de Renovación Habitacional Popular se organizó en tres áreas básicas: Social, Técnica y Financiera. Más sin embargo, es importante mencionar el proceso que siguió a la creación del programa, así como la estrategia del gobierno para enfrentar los daños causados por los sismos.

Desde la creación del programa Renovación Habitacional Popular se pueden identificar tres etapas durante la reconstrucción: Auxilio a la población, el diseño del programa habitacional a partir de la expropiación de los predios y la concertación democrática como mecanismo de negociación entre afectados y gobierno. (Tamayo, 1989, p.56)

4.5.1 Auxilio a la población

Esta primera etapa se caracterizó por la creación de la Comisión Metropolitana de Emergencia, la cual presento inicialmente un informe que daba cuenta de los daños causados por los sismos. Y aunque las cifras de los daños eran cuantiosas, más cuantiosas fueron las muestras de solidaridad entre la población ante el desastre, ya que en un inicio la misma población fue la que en su mayoría ayudo a los trabajos de rescate y levantamiento de escombros. Siendo que ese septiembre de 1985 no solo trajo consigo muerte y condolencia, sino también, vio el surgimiento de la sociedad unida ante una desgracia.

Durante los primeros días las carencias y malas condiciones de la vivienda se agudizaron, pues muchos edificios caídos o fracturados eran de uso habitacional; las zonas populares del centro de la ciudad fueron las más dañadas y se constato terriblemente que los desastres provocados por las políticas gubernamentales o por la naturaleza tienen sus efectos mas demoledores entre los pobres del país. (Idem, p.57)



De inicio era difícil que un solo programa pudiera atender a la totalidad de lo damnificado. Es así que lo primero que hizo fue la identificación de los damnificados, para aplicar un programa acorde a las demandas de cada grupo.

De esta manera se crearon tres programas, el primero atendió a la clase media asentada en los multifamiliares Tlatelolco y Benito Juárez; el segundo denominado

Renovación Habitacional Popular, atendió a las clases populares que habitaban principalmente vecindades del centro de la ciudad, las cuales presentaban un alto grado de deterioro y que además estaban sujetas a las rentas congeladas; y finalmente un tercer programa atendió igualmente a las clases medias, pero que a diferencia del primer programa, habitaban viviendas unifamiliares.



Imagen 9. Los campamentos instalados por RHP



Imagen 10. Los campamentos utilizados por la población en calles y banquetas



Mientras el gobierno se planteaba el modo en que había que actuar, los damnificados se encontraban en la calle, ya que aunque se instalaron campamentos para albergar a las familias que se habían quedado sin hogar, al principio no toda la gente estaba de acuerdo en abandonar lo que quedaba de sus hogares, esto ante el temor de perder sus pertenencias o lo que quedaba de ellas.

En muchos casos las banquetas o plazas sirvieron de campamentos improvisados por la población damnificada que se negó a dejar lo que quedaba de su patrimonio, ante el temor de que fueran saqueadas por los propios militares encargados de vigilar y acordonar la zona. Estos eran conocidos como los “mirones” o los “saqueadores” porque no hacían nada, y en ocasiones aprovechaban la oportunidad para rescatar las cajas fuertes y las maquinas de costura.

4.5.2 Diseño del programa habitacional

El diseño del programa habitacional inició con el decreto de expropiación de predios urbanos en el centro de la ciudad, publicado el 11 de octubre de 1985, el cual en su versión original contemplaba cerca de 5,500 predios. Sin embargo, este decreto fue corregido y publicado de manera definitiva en 23 de octubre, fecha en la cual la cantidad de predios expropiados se redujo a 4,500, excluyendo del decreto a colonias de nivel medio como la Roma. Esta disminución de predios se entiende por la gran cantidad de amparos de revocación que opusieron propietarios de predios que se negaban a perder su propiedad. Mientras que por otro lado, había personas que exigían la expropiación de su predio para entrar dentro del programa



Imagen 11. Plazas se convirtieron en campamentos provisionales



Imagen 12. La gente pedía expropiación de sus predios



La realidad fue que de estos 4,500 predios expropiados, en noviembre de 1986 según la Coordinador Única de Damnificados se habían expropiados únicamente 3,969 predios.

Hay que resaltar que en esta etapa, en la población damnificada privó la incertidumbre, la desesperación y el descontento ante la incertidumbre de no saber cual sería su futuro. Para calmar a la población, el programa comenzó a seleccionar a los beneficiarios mediante la expedición de Certificados de Derechos, los cuales les aseguraban entrar dentro del programa y recibir su vivienda. “En ese tiempo cualquier propuesta técnica de reconstrucción y rehabilitación de monumentos históricos, por ejemplo, se recibía y escuchaba a fin de integrar posteriormente el programa definitivo” (Idem, p.57)

4.5.3 Concertación democrática

En febrero de 1986 se definieron las normas técnicas y financieras para la reconstrucción. En este momento, existía ya un relativo consenso entre gobierno y damnificados en cuanto a la definición y características de la vivienda provisional, los proyectos de la reconstrucción, la ejecución de las obras y la recuperación financiera de las nuevas viviendas otorgadas en copropiedad.

Fue así que el gobierno presentó un mecanismo de interlocución entre él con la sociedad, este mecanismo fue el Convenio de Concertación Democrática para la Reconstrucción de Vivienda del Programa Renovación

Habitacional Popular, firmado en marzo de 1986 y se trató de un documento que – estableció las modalidades a partir de las cuales se llevarían a cabo la reconstrucción, entre las que figuraban algunas ya en proceso de instrumentación al momento de la firma; superficies de vivienda, características técnicas por subprogramas (reparaciones menores, rehabilitaciones y vivienda nueva), formas de pago y recuperaciones financieras, ayuda de renta y asesorías técnicas a las organizaciones.

4.6 El centro histórico y el papel de los monumentos en el proceso de reconstrucción

En el caso de la intervención en monumentos históricos. “Antes de los sismos de 1985 ya eran evidentes las dificultades del INAH e INBA para controlar las transformaciones arquitectónicas del patrimonio. Los limitados recursos de estas instituciones impedían emprender directamente la restauración o rehabilitación de inmuebles, dependían del financiamiento de instituciones públicas” (Idem, p.32). Y por el lado del Estado, la intervención o restauración de monumentos, había estado restringida a los grandes ejemplos de arquitectura -como ya se vio en el capítulo anterior-, relegando y dejando a su suerte a los inmuebles, que si bien son considerados con valores patrimoniales, no son tan valorados como las obras monumentales, tal es el caso de las vecindades en inmuebles históricos. Si bien, el gobierno había impulsado -antes de RHP- programas de vivienda a través de los diferentes institutos como INFONAVIT, FOVI, FOVISSSTE, etc., estos siempre habían estado al margen del patrimonio edificado.



De los inmuebles considerados en la tercera y final publicación del decreto expropiatorio del 23 de octubre de 1985, 109 eran monumentos históricos localizados en el perímetro del centro histórico. Esto planteó la necesidad de que RHP actuara conjuntamente con el INAH para la intervención de estos edificios con valores patrimoniales.

Para la actuación de RHP, se establecieron 13 zonas en donde se realizó la reconstrucción. De estas 13 zonas, tres se localizaron dentro del Centro Histórico: la Zona-3 (colonia Centro), Zona-9 (Tomatlán, Merced y Candelaria) y Zona-13 (colonia centro); mientras otras seis: 1,2,5,8,10 y 12, estuvieron contenidas parcialmente dentro del perímetro B. En total, en el Centro Histórico 1219 predios fueron expropiados: 224 en el perímetro A y 995 en el perímetro B. Sin embargo RHP solo actuó en 796 (65.3%) ya que 423 (34.7%) no entraron dentro del programa, ya sea “porque los propietarios se ampararon contra la expropiación o porque los costos de la rehabilitación rebasaban los topes financieros establecidos” (Idem, p.32).

Acerca de los predios con monumentos históricos, los decretos de expropiación contemplaron un total de 109, de los cuales solo 74 (67.9%) fueron rehabilitados, el 32.1% (35 predios) restante quedaron fuera del programa por diversas causas, como los amparos que interpusieron los propietarios contra los decretos de expropiación; o “ya sea por la calidad arquitectónica del inmueble que obligaba a su restauración y el alto costo de rehabilitación debido a su estado de conservación” (Isaac, 1988, p.64).

Con los decretos expropiatorios y la creación de dicho programa, la situación para los diversos damnificados del centro histórico cambió radicalmente, ya que se abrió la posibilidad de pasar de ser inquilinos de inmuebles ruinosos, a propietarios de vivienda nueva o rehabilitada. (DE, Rosas Mantecón),



Tabla 8.





Tabla 9.

ALCANCES DE LOS DECRETOS DE EXPROPIACIÓN Y EL PROGRAMA RENOVACIÓN HABITACIONAL POPULAR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO									
Zona	Perímetro A			Perímetro B			Centro Histórico		
	Pedios expropiados	Universo de trabajo de RHP	Pedios con Monumentos	Pedios expropiados	Universo de trabajo de RHP	Pedios con Monumentos	Pedios expropiados	Universo de trabajo de RHP	Pedios con Monumentos
1	-	-	-	7	5	-	7	5	-
2	-	-	-	30	17	2	30	18	2
3	110	62	33	132	76	6	242	138	39
4	-	-	-	84	64	5	84	64	5
5	20	14	6	181	130	-	201	144	6
6	-	-	-	35	30	-	35	30	-
9	-	-	-	311	176	6	311	176	6
10	-	-	-	16	12	2	16	12	2
12	-	-	-	55	46	-	55	46	-
13	94	51	25	144	113	24	238	164	49
total	224	127	64	995	669	45	1219	796	109

Fuente: CENVI.

4.7 Características de las zonas de actuación de RHP en el centro histórico

Como se señaló, de las 13 zonas que estableció RHP, tres se localizaron dentro del perímetro denominado Centro Histórico, y en las cuales por su origen histórico, fueron las zonas en las que se trabajó con el mayor número de monumentos. Estas zonas fueron la 3, 9 y 13, y sus características urbanas y problemáticas fueron analizadas en un estudio realizado por CENVI (1991), cuyos resultados fueron los siguientes:



ZONA 3	
	Delegación: Cuauhtémoc Colonia: Centro Población: 1970: 83,212 1980 (estimación): 69,120 Densidad bruta: 1970: 245 hab/ha. 1980 (estimación): 203 hab/ha. No. Viviendas: 1970: 18,073 1980 (estimación): 17,082
	Acciones programadas por RHP (Nov, 86): 1,997 viviendas Acciones realizadas por RHP (1988): 2,212 viviendas 427 accesorias
Características socio-económicas de la población	
La población residente se ocupa predominantemente en actividades comerciales, administrativas y de servicio, con una tasa alta de participación económica. En el barrio de la Merced, el traslado de las bodegas a la nueva central de abasto, impulsó a una parte importante de la PEA residente hacia el comercio del tianguis callejero que tiende a invadir la totalidad de la mitad oriente de la zona. Por lo general, la población tiene ingresos correspondientes al salario mínimo mas prestaciones, en el caso de lo empleados públicos y privados. En las áreas de mayor deterioro habitacional y ambiental, y particularmente en el barrio de la Merced, se constata una alta incidencia de desempleo y subempleo, particularmente en la población joven.	
Vivienda	
La zona se caracteriza por un alto porcentaje de viviendas en edificios de valor histórico. Los cuartos de vecindad representan solamente la quinta parte de las viviendas existentes, y se localizan predominantemente en la parte sur del barrio de la Merced, en el área que circunda la Plaza de las Vizcaínas, así como al norte y a sur de José Maria Izazaga.	
Función urbana dominante y otros usos	
Esta zona es el área con mayor concentración de valores histórico-artísticos de la metrópoli y del país. Al mismo tiempo, cumple con el papel de ser centro administrativo, económico, financiero y político de la capital del país. La permanencia del mercado de la Merced en la parte oriente, la	

concentración del comercio especializado de mayores y medio mayores en casi toda la zona, la presencia de áreas localizadas de alta densidad habitacional al sur-oriente y sur-poniente, y la presencia de las sedes de los poderes ejecutivos y judicial, hacen de esta zona la más representativa de la problemática del Centro Histórico de la Ciudad de México.

La zona presenta una mezcla generalizada de la vivienda con lo servicios, el comercio especializado, las oficinas privadas, la función de abasto (en La Merced) y los talleres industriales, particularmente la confección (Izazaga, Pino Suárez). Todo ello entremezclado con las actividades administrativa, financiera, recreativa, turística y cultural. Esta mezcla de usos alcanza tal complejidad que se presenta no solamente de una manzana a otra. O de un lote a otro, sino hasta dentro de muchas edificaciones destinadas al mismo tiempo a usos habitacionales, comerciales, fabriles, de oficinas o de servicios. Esta situación, además de haber causado en gran parte el deterioro inmobiliario antes señalado y el agudo descuido patrimonial, tiende a privilegiar la expansión de los usos más rentables en detrimento de la vivienda.

Vialidad, equipamiento y medio ambiente

La localización central de la zona, la importancia de las actividades administrativas, comerciales y de servicios, y su escala de operación, que concierne la totalidad del espacio metropolitano, y hasta del país, generan una congelación y un deterioro generalizado de la vialidad y de los espacios públicos, en detrimento de la calidad de vida de la población residente. Las múltiples plazas, plazoletas, callejones y rincones que abundan en la zona, hacen de ella la zona de mayor valor histórico dentro de la ciudad, más allá de los monumentos aislados clasificados como tales. Sin embargo, el deterioro imperante, el ruido, la contaminación del aire, la densidad del tráfico automotriz y el abandono en que se encuentran muchos edificios y lugares históricos, ponen en entredicho la función social de "patrimonio" que podría tener esta zona, tanto para la población residente como para la del Área Metropolitana en su conjunto.

FUENTE. . Coulomb Rene, El Impacto urbano del Programa "Renovación Habitacional Popular", en CENVI, Cambiar de Casa pero no de Barrio, México, 1991,



4.8 Rehabilitación: la mejor opción de intervención en monumentos

De inicio el programa de RHP planteó tres tipos de acciones a realizar: obra nueva, rehabilitación y reparaciones menores. Dadas las condiciones de los inmuebles declarados monumentos, se optó en todos los casos por la rehabilitación.

La estrategia que siguió RHP para la rehabilitación de monumentos, comprendió las siguientes líneas de acción:

- *Liberación de patios y azoteas.*
- *Incorporación de los servicios al interior de la vivienda.*
- *Sustitución de los techos de viguería y terrado por los de vigueta y bovedilla.*
- *Recuperación de la fachada.*

A pesar de que estos criterios fueron establecidos para intervenir en la rehabilitación de monumentos históricos, cada inmueble debió tratarse de manera específica, debido a las condiciones particulares que se presentaban en cada uno de ellos. Y precisamente a las diversas características que presentaban los monumentos expropiados que debían ser rehabilitados, varios quedaron fuera del programa por las causas que se mencionaron anteriormente.

4.9 Dos momentos claves para la conservación de monumentos

En total Renovación Habitacional Popular rehabilito un total de 74 inmuebles declarados como monumentos históricos, y para la conservación de estos Pedro Paz planteó dos momentos claves durante el proceso: Uno al tomarse la decisión de obra nueva o rehabilitación y, el otro, al efectuar el proyecto de redistribución (Paz Arellano, 1988, p.38).

4.9.1 ¿Demoler o rehabilitar?

Acerca de la decisión entre obra nueva o rehabilitación, se apreciaron dos perspectivas distintas por parte de los habitantes de monumentos históricos, ya que mientras algunos pugnaron por la opción de la demolición de sus vecindades para acceder a una vivienda nueva, otros en cambio manifestaron aprecio por sus viviendas, considerando que no debían ser demolidas.

En el primer caso, se trataba de personas que estaban cansadas de vivir en una vivienda deteriorada, la cual no habían abandonado por diversas circunstancias, y a quienes habitar en un monumento histórico le representaba vivir en la marginalidad y en la inmundicia. Esta percepción de sus propias viviendas se debía en gran parte a las condiciones de deterioro de estas, pero también a la imagen fomentada de las vecindades como espacios marginados.



Pero este punto de vista no solo fue fomentado por los propios habitantes de vecindades ruinosas, sino también por los profesionales que intervinieron (arquitectos e ingenieros) pugnando por la demolición de estos edificios para construir vivienda nueva.

Esta manifestación puso contra la pared la preocupación acerca de la conservación de los monumentos, ya que la pregunta en ese momento fue ¿Para quién hay que conservar?, si los propios habitantes eran los que manifestaban su afán por la demolición de sus viviendas.

La diferencia de opiniones entre los habitantes que opinaron por la opción de la demolición a cambio de una vivienda nueva, y el programa RHP e INAH que optaron por la conservación hizo complicado al inicio la decisión acerca del futuro de cada inmueble. Sin embargo, la realidad fue que cada inmueble era diferente entre sí, así como diferentes eran sus habitantes y las opiniones acerca del destino final de cada monumento tuvo que tratarse de manera particular. De esta manera, en algunos edificios la decisión se tomó a partir de los dictámenes.

Tras contar con dictámenes hubo casos en que el proyecto de rehabilitación, se tuvo que ajustar, como una opción más para decidir que hacer, si obra nueva o rehabilitación. En otros casos, la decisión se tomó durante las fases iniciales de la obra (Idem, p.45).

Lo que finalmente hay que reconocer, y que es una de las aportaciones más importantes del programa fue que, al contrario de la tradición que hasta el momento privaba sobre

la conservación de monumentos como simples símbolos que nos muestran algo del pasado, ahora estos monumentos podían cumplir una función utilitaria, que anteriormente no se contemplaba por las acciones de intervención en ellos, rehabilitarlos para satisfacer una necesidad de la sociedad: la vivienda.

4.9.2 La Redistribución de las viviendas.

Una realidad que había que afrontar era la desigual distribución de los espacios en los edificios históricos, esto debido a la forma en que se fue ocupando poco a poco el inmueble, ya que, como se dieron casos de viviendas ocupando hasta 250m², también había situaciones en las que 2.70m² eran suficientes para albergar en total hacinamiento a una familia.

Esta falta de equidad en la distribución original del espacio para cada habitante hizo que, al definir la nueva distribución de cada vivienda, que tendría 40m², no todos los habitantes tuvieron cabida en el inmueble rehabilitado, por lo que algunos fueron reubicados, ya que no podían quedar fuera del programa.

La decisión se resolvió en el interior de cada organización de vecinos. La solución fue de tres tipos:

- *El criterio más común fue el de la antigüedad en el predio;*



- Otra propuesta fue que todas las familias se quedaran en el mismo inmueble, y quienes tenían más de 40m² los cedieran para que cupieran más familias.
- La solución menos frecuente fue cuando la mayoría decidía reubicarse en una vivienda nueva

A ello se sumaron otras dos situaciones, en donde la posición de demolición para vivienda nueva tuvo que aceptarse ante la negativa de los habitantes de conservar sus viejas viviendas; otro en el que el estado de conservación, calidad constructiva y ubicación en el contexto, condujo al acuerdo de conservar la “primera crujía” del inmueble y construir prototipos al interior del mismo.

Tabla 10.

ACCIONES DEL PROGRAMA DE RENOVACIÓN HABITACIONAL POPULAR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO																		
Zona	Conservación total de inmuebles			Conservación de la primera crujía			Conservación de fachada y obra nueva			Obra nueva con proyecto de fachada			Obra nueva			Total por zona		
	Pr	Viv	Acc	Pr	Viv	Acc	Pr	Viv	Acc	Pr	Viv	Acc	Pr	Viv	Acc	Pr	Viv	Acc
1	1	31	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	58	11	5	89	13
2	2	12	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15	369	30	17	491	34
3	70	807	229	2	46	2	63	950	20	3	99	20	-	-	-	138	1902	271
4	5	167	20	2	8	0	-	-	-	-	-	-	57	1322	147	64	1497	167
5	6	182	1	5	64	0	1	32	0	6	177	0	126	1562	92	144	2017	93
6	4	58	3	--	-	-	-	-	-	-	-	-	26	333	34	30	391	37
9	27	277	82	1	14	2	-	-	-	-	-	-	148	2952	204	176	3243	288
10	2	10	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	183	6	12	193	9
12	6	32	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40	525	30	46	557	32
13	49	948	171	25	587	41	-	-	-	90	1647	115	-	-	-	164	3182	327
total	172	2634	517	35	719	45	64	982	20	99	1923	135	426	7304	554	796	13562	1271
Pr: Número de predios Viv: Número de viviendas Acc: Número de accesorias FUENTE. CENVI																		



5

La vivienda en monumentos históricos, el panorama a dos décadas de la reconstrucción

El patrimonio cultural es, esencialmente, una obra colectiva producida por el conjunto de la sociedad. Pero en las sociedades altamente estratificadas, la contribución a su construcción y el acceso de las clases sociales a ese patrimonio es diferencial. Grupos y clases se apropian de elementos culturales diferentes que son frecuentemente utilizados como instrumentos de identificación colectiva en oposición a otros segmentos."

Ana María Rosas Mantecón



El plantear el análisis de la vivienda rehabilitada en monumentos históricos resulta interesante. Sin embargo resultó más enriquecedor desarrollar la presente investigación desde el lugar de los hechos: el Centro Histórico de la Ciudad de México.

Esta estrategia me permitió no solo tener contacto directo con los habitantes de monumentos históricos rehabilitados, sino además, percibir el ambiente que se vive en el centro histórico convirtiéndome en un habitante más, viviendo los beneficios y padeciendo las problemáticas del primer cuadro de la ciudad.

De esta manera, la investigación considero desde un inicio comprobar las hipótesis planteadas mediante tres fuentes de información:

- a. Textos especializados*
- b. Testimonios de los actuales ocupantes de monumentos rehabilitados*
- c. Experiencia propia de vivir en el centro histórico.*

La información obtenida de los textos especializados se integró con trabajos de investigación que retoman el caso de Renovación Habitacional Popular y su intervención sobre monumentos históricos. Estos textos sirvieron para determinar el estado del arte en la materia y establecer los antecedentes a partir de los cuales se construirá la presente investigación.

La segunda fuente de información se constituyó con los testimonios de los actuales habitantes de inmuebles

rehabilitados por RHP, obtenidos a través de encuestas y entrevistas. De ellas se obtuvieron datos estadísticos e información relevante respecto a las relaciones sociales que han experimentado los entrevistados y las transformaciones de éstas con el pasar de los años, así como los cambios espaciales que le han hecho a su vivienda y, en su caso, al inmueble donde habitan.

Finalmente, la tercer fuente de información que complementó la investigación fue el contacto directo no solo con los habitantes de los monumentos visitados, sino también con la zona de estudio. Lo anterior fue posible gracias a la experiencia de vivir temporalmente en el centro histórico durante el proceso de investigación.

5.1 20 años después

En el capítulo anterior se hizo mención del programa Renovación Habitacional Popular y su actuación durante la reconstrucción de viviendas en el Centro Histórico como consecuencia de los sismos de 1985. A la fecha, han pasado poco más de 20 años de aquel suceso catastrófico que marco a la ciudad, sus habitantes, y en especial a los damnificados que sufrieron la pérdida del que hasta ese momento era su hogar.

A partir de ese momento cambio la manera de ver la ciudad, pues las cicatrices que dejaron los sismos no solo deben ser imágenes que solo queden en la mente de quienes vivieron esta experiencia, pues aquel 19 de septiembre de 1985 debe de servir de aprendizaje no solo por mostrar la



vulnerabilidad de la Ciudad de México ante un desastre de esta magnitud, sino que lo importante es rescatar las experiencias que se derivaron de ello. Experiencias que no solo quedaron plasmadas en la solidaridad que el pueblo mexicano mostró ante la desgracia, sino también las experiencias derivadas de las acciones emergentes que el gobierno y las sociedad implemento para reconstruir lo que la naturaleza destruyo, en especial las viviendas.

Posiblemente esa tragedia se sumó a una serie de cualidades que han estigmatizado al centro histórico como un lugar que no cuenta con condiciones óptimas para vivir, y más aún cuando se tiene la idea de que en el centro histórico la vivienda se encuentra únicamente en edificios viejos, poco funcionales y con un alto grado de deterioro que dificulta su habitabilidad. Más sin embargo, toda suposición que se haga sobre la poca funcionalidad o riesgo que se corre al habitar este tipo de edificios deberá ser comprobada en base a la investigación, pues a partir de los sismos quedó demostrado que los inmuebles que cayeron más rápido fueron aquellos construidos en épocas recientes con sistemas constructivos modernos pero poco resistentes ante la naturaleza de un movimiento telúrico.

Es así que, la mayoría de los edificios que cuentan con una antigüedad de más de cien años aún continúan de pie, dando muestra de la solidez con la que fueron construidos y demostrando la funcionalidad que todavía brindan sus espaciosos, muestra de ello son los 74 monumentos históricos que fueron rehabilitados por RHP en el centro histórico, en donde los beneficiarios de este programa siguen habitando sus viviendas.

En este contexto, el capítulo que precede sintetiza los resultados obtenidos de la investigación realizada en la zona de estudio. Cabe resaltar que este trabajo utilizo como método no solo la investigación de tipo documental, sino también, los testimonio obtenidos del contacto directo con algunos beneficiarios de RHP mediante encuestas y entrevistas, así como la experiencia propia del autor al realizar la investigación desde el lugar de los hechos. Lo anterior fue resultado de la experiencia de habitar en un departamento del centro histórico durante 7 meses, con el objetivo de vivir “en carne propia” las problemáticas y beneficios que se presentan a diario en el primer cuadro de la ciudad, y así percibir tanto el medio ambiente y modo de vida de sus habitantes, tan estigmatizado por la literatura que versa del tema y lo señala como un lugar donde priva la inseguridad, el comercio informal desmedido, el deterioro físico, el congestionamiento por el día y despoblamiento por la noche, etc.

Cabe mencionar que los resultados obtenidos a partir de las encuestas realizadas se confrontaron con los datos obtenidos en 1989 de la investigación “Cambiar de casa pero no de barrio” (Coulomb; 1989) en donde se realizo un estudio de 4 áreas testigo donde intervino RHP:

1. Col. Guerrero
2. Col. Morelos
3. Centro-Merced
4. Col. Doctores



De estas 4 áreas se tomaron como referencia los resultados obtenidos en el área testigo 3 “Centro-Merced” por ser la más cercana a la zona de estudio. Así los resultados obtenidos de esta investigación se confrontaron con los resultados de la presente para determinar las tendencias presentadas en los monumentos rehabilitados que fueron seleccionados como caso de estudio. Con ello se pudo detectar tanto los cambios que han sufrido en este lapso de tiempo tanto los inmuebles en cuanto a su estado físico, como la población que los habita, esto a dos décadas de haber entrado en operación RHP.

La premisa que guió la presente investigación señala que el patrimonio arquitectónico rehabilitado solo puede conservarse si se usa adecuadamente, utilizándolo para la función que fue recuperado originalmente. Ya que los inmuebles más expuestos al deterioro son aquellos en donde sus espacios han cambiado de uso, cediendo ante la terciarización, y no en los que continúan siendo utilizados con uso habitacional.

Para comprobar esta hipótesis fue necesario definir una zona de estudio que se encontrara localizada dentro del CHCM histórico de la ciudad de México, en la cual se concentraran varias acciones del programa Renovación Habitacional Popular en inmuebles clasificados como monumentos históricos, el estudio de esta zona permitió detectar el impacto que tuvo un programa como fue RHP a largo plazo sobre sus beneficiarios, e identificar los cambios que han experimentado a raíz de la entrega de su vivienda en copropiedad.

5.2 Definición de la zona de estudio

Un primer reto fue la definición de la zona de estudio. La característica principal que se buscó para definirla era que contara con una concentración importante de monumentos rehabilitados por RHP y se localizara dentro de una zona caracterizada por el comercio.

Como parte de esta investigación se detectaron las 13 zonas de expropiación (ZE) donde trabajó RHP. Así también, se tenían identificadas las tres que se encontraban dentro del polígono del centro histórico, estas eran: ZE-3, ZE-5 y ZE-13. Otro dato que se tenía era el número de acciones que había emprendido RHP, así como el número de predios expropiados, el universo de trabajo del programa y los predios con monumentos por cada una de estas 13 zonas (ver tabla 11); así como el número de monumentos rehabilitados en el centro histórico: 74, a pesar de que al momento se desconocía su ubicación. De esta manera se comenzó a trabajar en las tres zonas localizadas dentro del centro histórico (zona 3, 5 y 13) a fin de identificar las zonas que concentraron la mayor cantidad de intervenciones realizadas por RHP hace dos décadas.

A continuación se realizó un levantamiento del centro histórico en donde se pudieran localizar las acciones de rehabilitación de vivienda en monumentos que RHP desarrolló, para ello se contó con dos documentos que sirvieron de base para RHP y con el apoyo de estos se pudo identificar tanto a localización de los predios que fueron expropiados en 1985, así como los inmuebles catalogados como monumentos históricos, y con ello deducir la ubicación



de los 74 monumentos rehabilitados. Los documentos antes referidos son:

- a) Decreto expropiatorio del 23 de octubre de 1985 (última versión), publicado en el Diario Oficial de la Federación.
- b) Catalogo Nacional de Monumentos Históricos, centro histórico de la ciudad de México (INAH).

Tabla 11.

ALCANCES DE LOS DECRETOS DE EXPROPIACIÓN Y EL PROGRAMA RENOVACIÓN HABITACIONAL POPULAR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO									
Zona	Perímetro A			Perímetro B			Centro Histórico		
	Pedios expropiados	Universo de trabajo de RHP	Pedios con Monumentos	Pedios expropiados	Universo de trabajo de RHP	Pedios con Monumentos	Pedios expropiados	Universo de trabajo de RHP	Pedios con Monumentos
1	-	-	-	7	5	-	7	5	-
2	-	-	-	30	17	2	30	18	2
3	110	62	33	132	76	6	242	138	39
4	-	-	-	84	64	5	84	64	5
5	20	14	6	181	130	-	201	144	6
6	-	-	-	35	30	-	35	30	-
9	-	-	-	311	176	6	311	176	6
10	-	-	-	16	12	2	16	12	2
12	-	-	-	55	46	-	55	46	-
13	94	51	25	144	113	24	238	164	49
total	224	127	64	995	669	45	1219	796	109

Fuente: CENVI.

Con el apoyo del decreto expropiatorio se logro identificar los predios en donde RHP enfocó sus acciones, mientras que el catalogo de monumentos históricos permitió, una vez identificados los predios expropiados, en cuales se encontraban inmuebles con valor histórico para deducir los podrían haber sido considerados por RHP para ser rehabilitados (ver imagen 13). Este plano se convirtió en una

herramienta de útil apoyo, pues con él se pudieron determinar dos hechos, por un lado las zonas más afectadas por los sismos, y en consecuencia, en las que se concentrarían la mayor cantidad de acciones; y por otro lado, las zonas que presentaban mayor densidad de vivienda deteriorada al momento de acontecer los sismos.



Imagen 13. Zonas de concentración de predios expropiados en el Centro Histórico de la Ciudad de México(1985)



Al terminar de realizar el mapeo, se pudo contabilizar un total de 218 predios expropiados en el perímetro “A” del centro histórico, de los cuales 211 correspondían a la colonia Centro y 17 a la colonia Guerrero. También se pudo observar que estos 218 predios no se encontraban dispersos, pues fue fácil detectar 3 grandes concentraciones, la primera se ubica al norte, otra al sureste y la tercera al suroeste. Con ello se deduce que además de ser las zonas más afectadas por los sismos, son las que concentran la vivienda más deteriorada.

Lo anterior es corroborado al comparar nuestro levantamiento con el plano de herradura de tugurios de 1958 (ver imagen 14), en los dos es notable la similitud en la ubicación entre las zonas que concentran la mayor cantidad de predios expropiados junto a las zonas que históricamente han contenido la vivienda más deteriorada del centro histórico. Otra fuente que confirma lo anterior es el plano del “estado físico de la vivienda” contenido en el Plan Parcial del Centro Histórico de la Ciudad de México (ver imagen 15).

Lo anterior confirma que el desastre ocasionado por los sismos de 1985 en el área central de la ciudad, no puede adjudicarse directamente a este fenómeno, ya que los sismos únicamente desnudaron la problemática de deterioro que vivía el primer cuadro de la ciudad desde tiempo atrás, así como la falta de interés del gobierno por revertir este fenómeno que pudo empezarse a revertir recuperando la vivienda histórica deteriorada que a través de los años ha caracterizado al centro histórico.

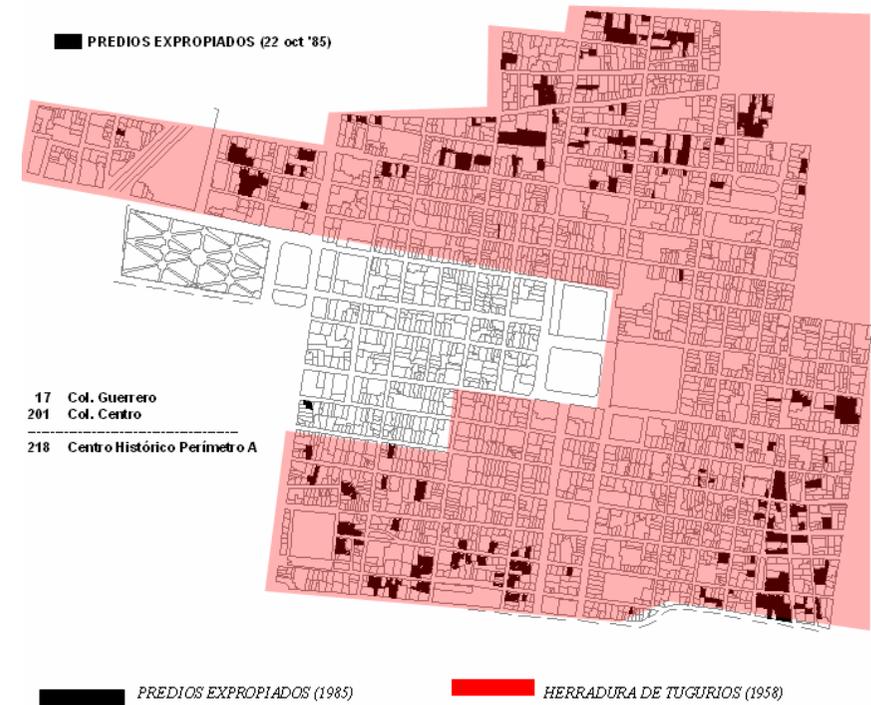


Imagen 14. Predios expropiados en el centro histórico



Imagen 15. Estado de conservación de la vivienda en el centro histórico



 *Vivienda en regular estado de conservación*
 *Vivienda en mal estado de conservación*

Fuente: Plan Parcial de Desarrollo Urbano, centro histórico de la ciudad de México



Una vez ubicadas las 3 zonas de mayor concentración de predios expropiados, la decisión fue elegir cual se tomaría como zona de estudio y delimitar la poligonal en la que se desarrollaría la investigación. Entre las características que se consideraron para tomar la decisión fueron, por un lado, el número de monumentos rehabilitados; y por otro la accesibilidad que se tuviera a la obtención de información estadística a fin de compararla cronológicamente y detectar, si lo hubiese, cambios demográficos en la zona a partir de 1985. Respecto a este último aspecto, la fuente más confiable para obtener información demográfica fue el sistema de información del INEGI a través de las AGEB's (Áreas Geo-Estadísticas Básicas), en las cuales se puede acceder a la información demográfica por pequeños polígonos de actuación.

De esta manera, al comparar el plano de predios expropiados (imagen 16) con el plano de ageb's en el centro histórico se detectaron 7 polígonos en los que se encontraban la expropiaciones. De estas, en tres se observaron las mayores concentraciones:

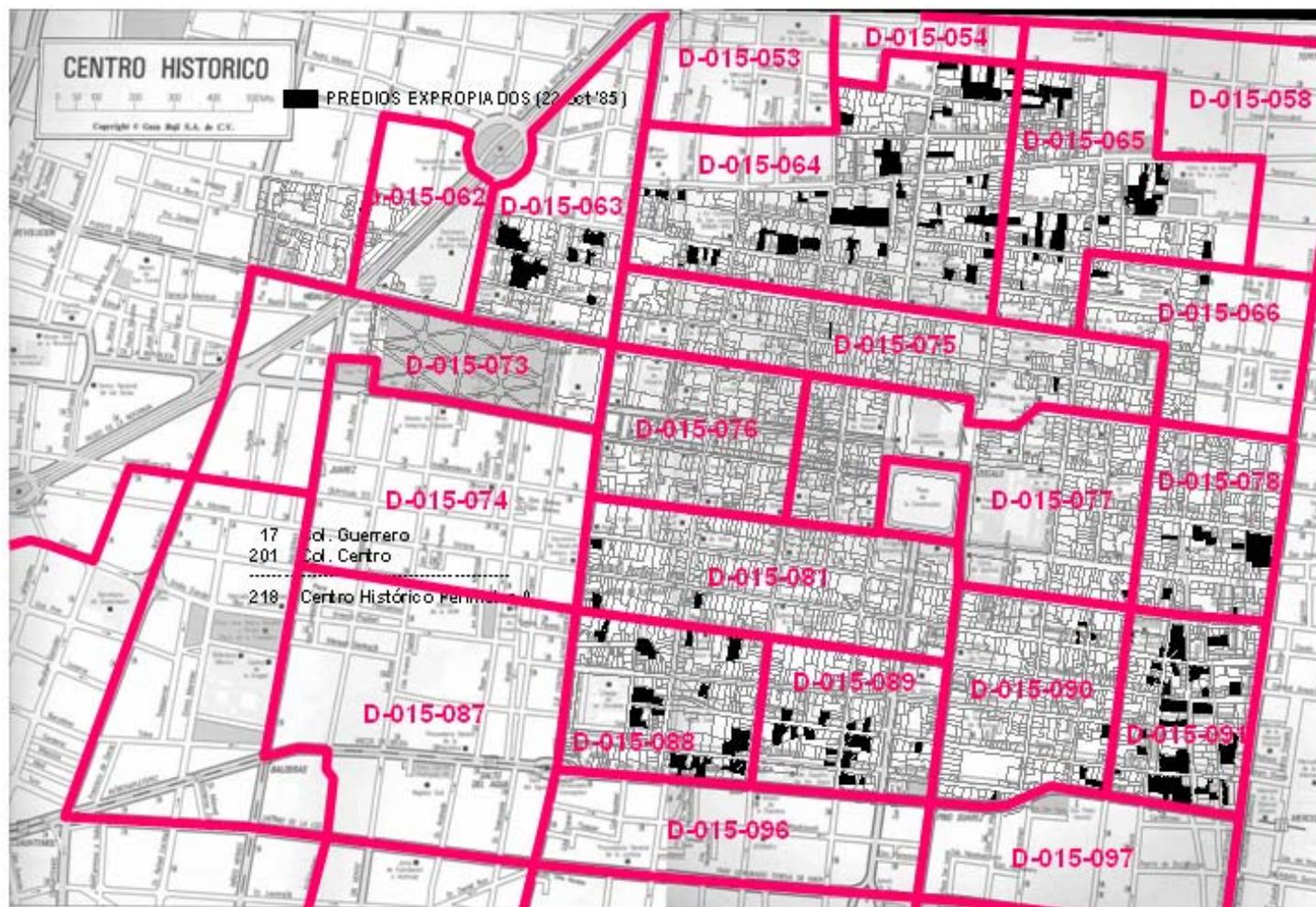
- **D-015-064 (Lagunilla-Tepito)**
- **D-015-088 (Vizcainas)**
- **D-015-091 (La Merced)**

En vista de estas circunstancias se optó por seleccionar la zona de Vizcainas (D-015-088) como zona de estudio, ya que en ella además de concentrar una cantidad importante de predios expropiados y monumentos históricos con función habitacional, su cercanía con una zona de gran influencia para el comercio de aparatos electrónicos como lo es la plaza de la computación, plaza Meave y el corredor de Eje central Lázaro Cárdenas la hizo una zona apta para analizar el impacto que tiene el sector terciario en la función habitacional sobre edificios históricos, y así poder determinar el impacto que tiene el comercio sobre el estado de conservación de edificios históricos con uso habitacional.

Es importante señalar que se consideró durante el proceso de investigación desarrollar el análisis en las tres zonas anteriormente mencionadas, y con ello poder tener un universo más amplio para comparar el impacto de RHP sobre los monumentos históricos rehabilitados, al tratarse de tres zonas con características y problemáticas particulares. Sin embargo, una investigación de esa magnitud requeriría más tiempo que el determinado para una tesis de maestría (2 años), razón por la cual se decidió seleccionar una sola en donde los resultados que se obtuvieran fueran confrontados con los obtenidos en 1989 dentro del documento "Cambiar de Casa pero no de Barrio" (Coulomb, 1989).



Imagen 16. Ageb's en el Centro Histórico





5.3 Características de la zona de estudio

Finalmente la zona de estudio quedó delimitada por la poligonal que forman las calles: República de El Salvador al norte; Isabel la Católica, al oriente; José Ma. Izazaga, al sur; y Eje Central Lázaro Cárdenas al poniente, correspondiente a la ageb D-015-088-A.

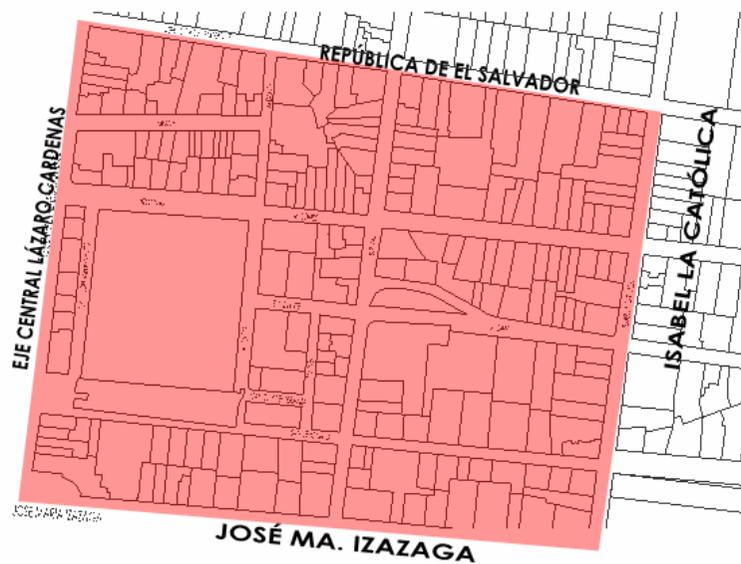


Imagen 17. La zona de estudio

Esta poligonal ocupa una extensión de 0.19 Ha., incluye 14 manzanas, 228 predios y en ella existen 88 monumentos históricos, lo que representa una densidad de 4.61 monumentos/Ha., la cual es superior al promedio del centro histórico (1.65 monumentos/Ha.). Esto nos da un parámetro para resaltar el gran valor histórico con el que cuenta la

zona de estudio, ya que se convierte en un punto de concentración importante de edificios con valor patrimonial de los cuales un gran porcentaje corresponde al uso habitacional. La población registrada al año 2000 era de 2,549 habitantes, en ella se encuentran 22 predios que fueron expropiados a partir del decreto de 1985, y trece los monumentos históricos rehabilitados por RHP.

Es importante resaltar que el centro histórico no es homogéneo, en su interior a diario se desarrolla una gran cantidad de actividades que lo hacen un lugar con diversidad. Esta misma diversidad es la que hace de cada zona un territorio con características particulares y bien definidas, las cuales determinan el uso que se le da a ese espacio. Es así que en el centro histórico se concentran complejos con especializaciones, y estos se organizan en conjuntos que obedecen a una lógica coherente articulándose entre sí, otorgándole características especiales a cada sitio.

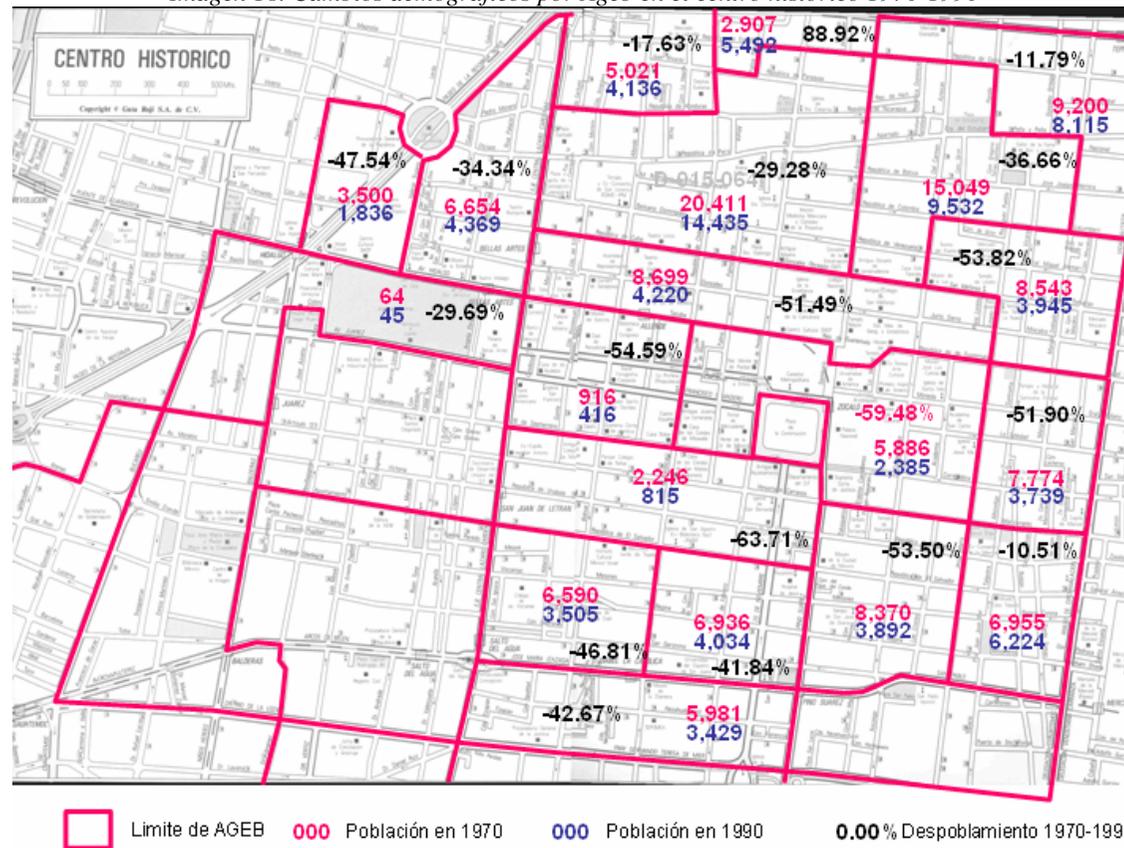
Monnet señala en su estudio (Monett, 1985) que el centro histórico esta agrupado en calles y centros especializados, encontrándose la zona de estudio en la zona Sur, la cual se especializa en “equipos para deportistas y aficionados y artes aplicadas: fotografía, deportes, instrumentos musicales, electrónica, papelerías, material de dibujo profesional, útiles, balanzas- básculas y tv-estereos.” (Monett; 1985; p142). Todas estas actividades que se desarrollan en la zona de estudio se entremezclan con la función habitacional, ya que el comercio de estos bienes se lleva a cabo no solo en las accesorias ubicadas en las plantas bajas de los edificios, sino también al interior de ellos, en donde alguna vez existía una familia que consideraba a ese espacio como su hogar.



Realizando un análisis de los cambios demográficos que ha sufrido el centro histórico desde 1970 hasta 1995 podemos detectar que en el periodo que comprende 1970-1990 todas las ageb's del centro histórico perdieron en promedio del 40% al 50% de su población, y analizando las tres zonas donde se concentró la mayor cantidad de expropiaciones, se

aprecia que en la zona de estudio (D-015-088-A) fue la que mayor población perdió con un 46.81%, le sigue la Lagunilla-Tepito (D-015-064) con pérdida del 29.28% de su población y finalmente La Merced (D-015-091) cuya pérdida fue menor al registrar un 10.51%. (ver imagen 18)

Imagen 18. Cambios demográficos por Ageb en el centro histórico 1970-1990

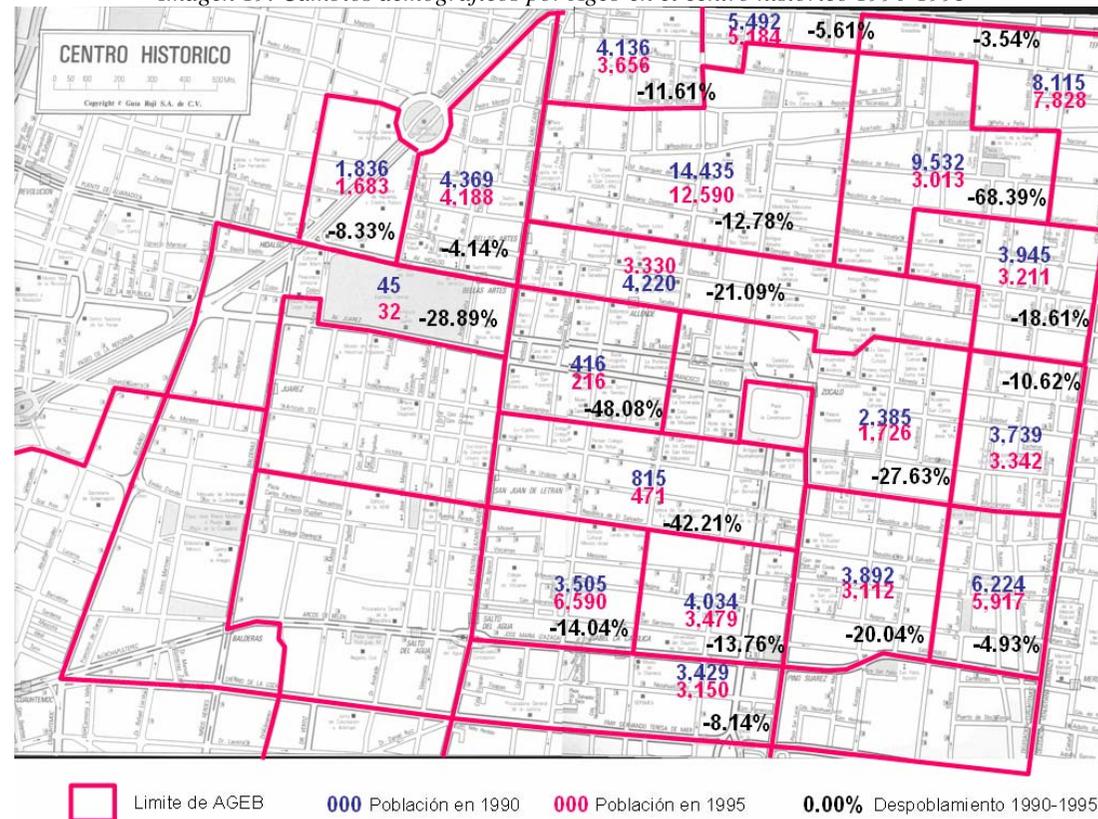




El segundo periodo analizado fue el que comprende 1990-1995, en él se observa que en estas tres zonas, la zona de estudio continua siendo la que mayor porcentaje en cuanto a pérdida de población con un 14.04%, a continuación esta la Lagunilla-Tepito con 12.78% y finalmente La Merced con

4.93%. (ver imagen 19). Es así que la zona de estudio es la que presenta como tendencia la mayor perdida de población, razón por la cual a través de esta investigación se determinaran los posibles factores que originan esa situación.

Imagen 19. Cambios demográficos por Ageb en el centro histórico 1990-1995





5.4 Monumentos rehabilitados y los cambios experimentados

En la zona de estudio se detectaron 26 predios con monumentos históricos que fueron expropiados para que RHP recuperara la vivienda en ellos. De estos, solo en la mitad actuó RHP, lo anterior fue confirmado durante las diversas visitas que se realizaron a la zona de estudio, ya que en los siguientes inmuebles se apreciaba la placa que indicaba que ese edificio había sido rehabilitado por RHP:

- Aldaco #8-12
- Meave #14-16
- Echeveste #2
- Echeveste #4
- Echeveste #7
- Echeveste #8
- Isabel la Católica #91
- Isabel la Católica #93
- Isabel la Católica #101
- San Jerónimo #23
- San Jerónimo #25
- San Jerónimo #27
- San Jerónimo #28



De estos 13 monumentos rehabilitados se tomó una muestra de 6 en donde se realizaron encuestas y entrevistas a algunos de sus ocupantes (ver tabla 12). En las encuestas realizadas los indicadores sociales que se tomaron en consideración fueron el arraigo de la población, la estructura familiar, los cambios en las relaciones vecinales a raíz de la rehabilitación

de su vivienda, y la percepción sobre los problemas y beneficios de vivir en el centro histórico.

Los resultados obtenidos de las encuestas se analizaron a fin de identificar las tendencias y cambios que se han presentado en la población que habita en los monumentos rehabilitados en un lapso de 20 años (1985-2005), al pasar de inquilinos a propietarios de sus viviendas; así como identificar las características de los actuales habitantes de monumentos históricos en la zona de estudio.

Tabla 12

ENCUESTAS REALIZADAS A LOS HABITANTES DE MONUMENTOS REHABILITADOS							
UBICACIÓN DEL INMUEBLE			BENEFICIARIOS CONTACTADOS		Encuestado	Entrevistado	
CALLE	No. EXT.	No. INT.	Nombre	Edad			
Echeveste	2	6	Flora Rodriguez	60	X		
Echeveste	2	10	Alicia Vidrio Sandi	70	X	X	
Echeveste	2	7	Graciela Cosio	74	X	X	
Echeveste	2	9	Edgardo Rodriguez	59	X		
Echeveste	2	1	Sra. Lupita				
Echeveste	2	3	Malú (hija de alicia)				
Echeveste	2	4	Emelia Morandi				
Echeveste	2	5	Sra. Celia				
Echeveste	2	8	Sra. Patricia (viuda)				
Echeveste	4	10	Amparo Ortiz	80	X	X	
Echeveste	4	3-4	Jesús Meza	33	X		
Echeveste	4	11	Ma. Angeles Morandi	61	X		
Echeveste	8	10	Juan Buendía C.	55	X		
San Jerónimo	23	301	Ma. Dolores Valencia	66	X	X	
San Jerónimo	23	102	Alfredo Trujillo Manrique	47	X	X	
San Jerónimo	23	304	Esther Bravo	68	X	X	
San Jerónimo	25	101	Socorro Cedillo	65	X		
San Jerónimo	28	12	Graciela Guerrero	62	X		
				Promedio de edad	61.54		

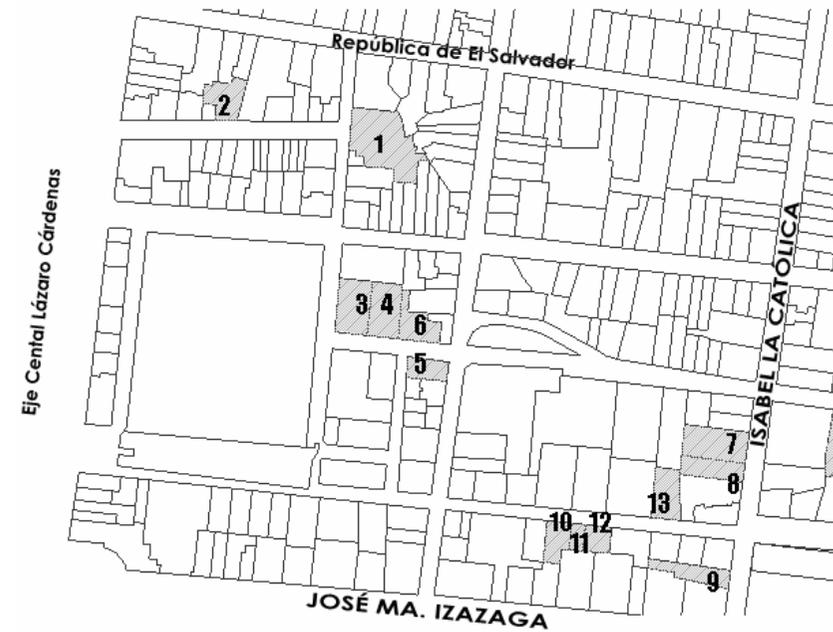


De igual manera, se analizó en base a dos casos de estudio (Echeveste #2 y Echeveste #4) el impacto que tiene sobre el estado de conservación de un monumento histórico la terciarización de sus espacios, y en especial cuando el comercio traspasa al interior de los inmuebles, utilizando como bodegas o locales comerciales espacios que inicialmente fueron recuperados para vivienda



Imagen 20. El comercio en monumentos históricos, imagen generalizada que cada vez traspasa al interior de los inmuebles.

Imagen 21. Los monumentos rehabilitados en la zona de estudio



- 1. Aldaco #8-12;
- 2. Meave #14-16;
- 3. Echeveste #2;
- 4. Echeveste #4;
- 5. Echeveste #7;
- 6. Echeveste #8;
- 7. Isabel la Católica #91;
- 8. Isabel la Católica #93;
- 9. Isabel la Católica #101;
- 10. San Jerónimo #23;
- 11. San Jerónimo #25;
- 12. San Jerónimo #27;
- 13. San Jerónimo #28



5.5 El arraigo de la población.

El primer aspecto que se analizó fue el arraigo de la población en las viviendas encuestadas. En este punto cabe recordar que uno de los principales objetivos de RHP fue buscar la permanencia de los usuarios originales en las viviendas rehabilitadas. El parámetro usado para determinar el grado de arraigo de la población se determinó por los años que el jefe de familia tenía de vivir en el centro histórico y en su vivienda.

El estudio realizado por Priscilla Connolly (Coulomb; 1989) señalaba que en el área testigo 3 “Centro-Merced” los jefes de familia beneficiarios de RHP en promedio tenían 29 años de vivir en el barrio (ver tabla 14), así como 22 años de habitar la misma vivienda (ver tabla 15). En esta misma investigación se resalta que “la permanencia de estas familias durante muchos años en el mismo ámbito urbano ha permitido el establecimiento de un rico tejido de relaciones de parentesco” (Coulomb, 1989; p.185) esto se puede comprobar al determinar el porcentaje de jefes de familia que tienen familiares viviendo en el barrio, pues en el mismo estudio se detectó que este porcentaje ascendía a 60%.

A este respecto, en los monumentos rehabilitados que se visitaron en el 2005, el promedio de permanencia en el barrio de los jefes de familia es de 35 años, mientras que 29 es el promedio de habitar su vivienda. Los datos anteriores no difieren mucho del estudio de Connolly tomado como referencia, en donde la diferencia es de tan solo 6 a 7 años. Sin embargo, es de resaltar que en estas dos investigaciones a pesar de haberse realizado en dos zonas distintas, continua la

tendencia en la que los jefes de familia tienen más de 30 años de vivir en el centro y 20 de habitar su vivienda.

Tabla 13.

AÑOS DE VIVIR EN EL CENTRO HISTÓRICO EL JEFE DE FAMILIA		
Años de vivir en el barrio	Datos de la investigación de Connolly en el área testigo 3. Centro-Merced	Encuestas realizadas en el área de estudio Vizcainas
	1989	2005
1 a 10 años	18%	17%
11 a 20 años	14%	8%
21 a 30 años	23%	17%
31 a 40 años	19%	17%
41 años y más	25%	41%
Promedio	29.15 años	34.77 años
Fuente:	(Coulomb; 1989; p.198)	Este investigación

Tabla 14.

AÑOS DE VIVIR EN LA MISMA VIVIENDA EL JEFE DE FAMILIA		
Años de ocupar la vivienda	Datos de la investigación de Connolly en el área testigo 3. Centro-Merced	Encuestas realizadas en el área de estudio Vizcainas
	1989	2005
1 a 10 años	31%	17%
11 a 20 años	24%	17%
21 a 30 años	19%	25%
31 a 40 años	13%	25%
41 años y más	14%	17%
Promedio	21.72 años	28.77 años
Fuente:	(Coulomb; 1989; p.199)	Este investigación



Otro indicador que se utilizó para medir el arraigo de la población fue el referido al origen del jefe de familia. Al respecto, en la zona de estudio no se observa una diferencia significativa con los resultados de la investigación de Connolly en 1987, ya que ésta señalaba que en el área testigo 3 “Centro-Merced” el porcentaje de jefes de familia nacidos en el barrio y en la ciudad de México ascendía al 56%; mientras que en la presente investigación las encuestas realizadas en los 6 monumentos visitados arrojaron que este porcentaje es del 54%.

Tabla 15

LUGAR DE NACIMIENTO DEL JEFE DE FAMILIA		
Lugar de nacimiento	Datos de la investigación de Connolly en el área testigo 3. Centro-Merced	Encuestas realizadas en el área de estudio Vizcainas
	1989	2005
En el mismo barrio	31%	23%
En la ciudad de México	25%	31%
Fuera de la ciudad de México	44%	46%
Fuente:	(Coulomb; 1989; p.197)	Este investigación

Al analizar los resultados de las encuestas realizadas en la zona de estudio, se observa que no se muestran cambios considerables, tan solo una baja en el porcentaje de jefes de familia originarios del barrio, ya que mientras en 1987 la mayoría eran originarios del centro, actualmente la mayoría no lo es, pues su origen lo refieren a otras zonas del área

metropolitana. Lo anterior se explica debido a que en los monumentos rehabilitados por RHP han llegado nuevos habitantes, originarios principalmente de zonas periféricas de la ciudad que se instalan en estos inmuebles por diversas razones, ya sea que la vivienda pertenece a algún familiar que la deja encargada o rentada, o la ocupan personas que encuentran en estos inmuebles un lugar perfecto para realizar negocios y de seguir la tendencia ira disminuyendo en número de habitantes por vivienda.

5.6 Estructura familiar.

A partir de la intervención de RHP en monumentos históricos uno de los indicadores que cambió en las viviendas rehabilitadas fue el referente a la población residente por vivienda. Estos cambios en la población los atribuye Connolly a dos tipos de factores. El primero de ellos es la variación en el número de viviendas por predio, ya que el número total de viviendas demolidas era mayor que el total de viviendas construidas. El segundo, mencionado como el de mayor relevancia, es la reducción en el número de miembros por familia o de habitantes por vivienda.

Hay que recordar que hasta antes de los sismos la mayoría de las viviendas que entraron al programa de reconstrucción sufrían problemas de hacinamiento, ya que en ocasiones familias enteras habitaban en un solo cuarto en donde además de carecer de servicios al interior de las viviendas, en la mayoría de los casos éstos servicios eran compartidos por todos los habitantes del edificio. En ocasiones, servicios como el baño o la regadera eran incluidos a las viviendas mediante



cuartos que se construían adosados a la vivienda sobre los pasillos o corredores alrededor del patio. Lo anterior fue comprobado al momento que RHP rehabilito varios monumentos históricos, ya que uno de los trabajos en este tipo de inmuebles consistió en la eliminación de los adosamientos que los propios habitantes de las vecindades habían construido, con la finalidad de ganarle espacio a su vivienda y dotarla de servicios a costa de la modificación arquitectónica del inmueble.

Sobre el indicador utilizado para determinar los cambios en la estructura social de los habitantes de los monumentos visitados, fue el número de habitantes por vivienda. Al respecto, es de notar que al comprar los resultado que obtuvo Connolly (1989) en el área testigo 3 “Centro-Merced”, con los obtenidos en la presente investigación en la zona de “Vizcainas”, la diferencia es considerable, ya que en la primera el promedio de habitantes por vivienda ascendía a 5,24 hab/viv, mientras que las encuestas practicadas en la zona de estudio revelaron que actualmente el promedio de habitantes por vivienda es de **3.67 hab/viv** (ver tabla 16). Este último dato es bajo si se compara con el promedio que presentaba toda la zona de estudio (Ageb D-015-088-A) al año 2000 con un promedio de 4.77 hab/viv.

Otro dato obtenido de la investigación que llama la atención es el que se refiere a genero predominante, ya que en las 13 viviendas encuestadas, el genero femenino predomina en los habitantes con un 59.09%, por encima del masculino con 40.91% (ver tabla 17). Así también, se detecto que en las viviendas encuestadas el promedio de edad de los jefes de familia es de **61.54 años** de edad (ver tabla 12)

Tabla 16.

NÚMERO PROMEDIO DE HABITANTES POR VIVIENDA		
Número de habitantes por vivienda	Datos de la investigación de Connolly en el área testigo 3. Centro-Merced	Encuestas realizadas en el área de estudio Vizcainas
	1989	2005
1	3 %	11 %
2	10 %	22 %
3	13 %	17 %
4	20 %	22 %
5	15 %	6 %
6	14 %	11 %
7	8 %	11 %
8	7 %	-
9	4 %	-
10	3 %	-
11	1 %	-
12	2 %	-
Promedio:	5.24 hab/viv.	3.67 hab/viv.
Fuente:	(Coulomb; 1989; p.200)	Este investigación

Estos resultados marcan un cambio en la composición familiar de las actuales familias que habitan en los monumentos históricos de la zona de estudio, pues los resultados de las encuestas arrojaron que la tendencia observada es que el número de integrantes por familia ha disminuido. Mientras tanto el promedio de edad es alto, al ser el grupo de 25 a 59 años el más representativo (ver tabla 18). Así mismo, el género femenino es el que ha mostrado más resistencia a la permanencia en estos inmuebles que el



masculino, pues la mayoría de personas entrevistadas eran madres solteras o viudas de edad avanzada, a pesar de que también se tuvo contacto con parejas de casados, pero cuyos hijos han decidido irse a vivir a lugares externos al centro histórico.

Tabla 17

UBICACIÓN DEL INMUEBLE			BENEFICIARIOS CONTACTADOS	HABITANTES		
CALLE	No. EXT.	No. INT.		Nombre	Hombres	Mujeres
Echeveste	2	6	Flora Rodriguez	1	1	2
Echeveste	2	10	Alicia Vidrio Sandi		1	1
Echeveste	2	7	Graciela Cosio		2	2
Echeveste	2	9	Edgardo Rodriguez	3	1	4
Echeveste	2	1	Sra. Lupita	1	2	3
Echeveste	2	3	Malú (hija de alicia)	1	1	2
Echeveste	2	4	Emelia Morandi	1	6	7
Echeveste	2	5	Sra. Celia	1	2	3
Echeveste	2	8	Sra. Patricia (viuda)		1	1
Echeveste	4	10	Amparo Ortiz	2	1	3
Echeveste	4	3-4	Jesús Meza	2	2	4
Echeveste	4	11	Ma. Angeles Morandi	2	5	7
Echeveste	8	10	Juan Buendía C.	3	3	6
San Jerónimo	23	301	Ma. Dolores Valencia	1	1	2
San Jerónimo	23	102	Alfredo Trujillo Manrique	4	1	5
San Jerónimo	23	304	Esther Bravo	2	2	4
San Jerónimo	25	101	Socorro Cedillo		4	4
			Número de hab.	27.00	39.00	66.00
			Porcentaje %	40.91%	59.09%	100%

Tabla 18

POBLACIÓN POR GRUPO DE EDADES		
Grupo de Edad	Resultados Censo INEGI en la ageb D-015-088-A (2000)	Encuestas realizadas en el área de estudio "Vizcainas" (2005)
De 0 a 4 años	5.88 %	1.92%
De 5 a 11 años	10.39%	11.54%
De 12 a 14 años	4.71%	5.77%
De 15 a 17 años	5.14%	3.85%
De 18 a 19 años	4.23%	3.85%
De 20 a 24 años	9.76%	3.85%
De 25 a 59 años	44.72%	44.23%
De 60 a 64 años	3.25%	5.77%
Más de 64 años	11.89%	19.23%
Fuente:		Este investigación

5.7 De inquilinos a propietarios, el cambio de las relaciones vecinales

Hasta antes de la rehabilitación, la mayoría de los monumentos rehabilitados eran vecindades habitadas por familias acostumbradas a pagar rentas muy bajas por el alquiler de su vivienda que en algunas ocasiones se reducía a un solo cuarto. Además estas viviendas presentaban deficiencias en cuanto a su dimensión, mala calidad en cuanto a la estructura del inmueble y la necesidad de tener que compartir los servicios y espacios comunes con los demás ocupantes del inmueble.



Las relaciones vecinales que se daban al interior de estas vecindades cambiaron a partir de los sismos, pues con el otorgamiento de viviendas a los beneficiarios del programa, no todas las familias se quedaron en su vivienda de origen, debido a que algunas familias fueron reubicadas en otros inmuebles cuando ya no alcanzaban vivienda en el edificio que les correspondía. Por esta razón, los lazos formados entre familias que habitaban un mismo inmueble se vieron modificados, ya que los nuevos vecinos traían consigo costumbres y modos de vida diferentes que en ocasiones no comulgaba con los habitantes originales.

Lo anterior fue confirmado durante las entrevistas realizadas a los beneficiarios de RHP. Por ejemplo, en el inmueble de Echeveste #2 la Sra. Graciela Cosío señaló durante la entrevista que le fue realizada que antes del terremoto la convivencia en la vecindad era como la de una familia. Sin embargo, a partir del terremoto la convivencia en el edificio cambio, debido a la llegada de gente nueva a la vecindad que nunca habían visto y no estaba acostumbrada a pagar lo correspondiente al mantenimiento de su edificio. Con la llegada de estos nuevos habitantes también han llegado nuevos problemas, principalmente por su falta de responsabilidad a la hora de pagar el agua, luz, predial, etc., así como el mantenimiento de las áreas comunes que les son indiferentes. Ahora cada quien se hace responsable únicamente de lo que pasa en su vivienda (de su puerta hacia adentro), y afuera cada quien se las arregla como puede.

Este cambio en las relaciones vecinales a partir de la entrada de nuevos vecinos no ha sido un obstáculo que impida darle una “manita de gato” a la vecindad por parte de uno o varios de sus actuales ocupantes. Un ejemplo de ello fue lo observado en el inmueble ubicado en la calle San Jerónimo #23, en donde a primera vista no se nota una gran unión entre los vecinos del inmueble, sin embargo, es notable que cuando se trata de realizar algún trabajo para mantener en buenas condiciones el inmueble los resultados están a la vista.



Imagen 22. Desde que uno ingresa a San Jerónimo #23 se nota de inmediato el esfuerzo de sus habitantes por mantener en buen estado el edificio y sus áreas comunes.



El interés por mejorar el aspecto del inmueble no solo se refleja al interior del edificio, sino también al interior de las viviendas, ya que a pesar que en algunas viviendas no se cuenta con un espacio suficientemente amplio, los propios habitantes han adaptado el espacio de su vivienda a fin de contar con un espacio más agradable y funcional. Muestra de ello fue lo que se pudo apreciar durante la entrevista que se le realizó a la familia Trujillo Manrique, que habitan el departamento #102 en San Jerónimo #23. Las adaptaciones que la familia Trujillo Manrique ha realizado al interior de su vivienda, les ha permitido hacer de su vivienda un espacio más confortable y acorde a sus necesidades.



Imagen 23. En San Jerónimo #23 parece que no han pasado 20 años, hay vida en el edificio



Imagen 24. Cada rincón da muestra de vitalidad al interior del edificio

El Sr. Alfredo Trujillo Manrique, propietario de la vivienda, habita desde hace 41 años en el centro, y desde hace 37 la vivienda que actualmente ocupa junto a su esposa Rosa María, sus dos hijos de 22 y 25 años y su papá Don Chéncho de 91 años. La vivienda que les fue otorgada por ser beneficiarios de RHP cuenta con 38m², ésta superficie sería insuficiente para su familia conformada de 5 integrantes si no fuera por la obras de adaptación que llevaron a cabo hace 3 años. Con estos trabajos, casi lograron duplicar el espacio que antes habitaban mediante la construcción de tapancos y la ampliación de la cocina hacia el lugar que originalmente estaba destinado para azotegueta.



Para realizar estos trabajos, se necesito bajar el nivel del piso terminado, ya que a pesar de tratarse de una vivienda con una altura considerable, ésta no era suficiente para agregar un nivel más. Lo anterior les ocasiono dificultades no solo con el INAH ya que se trata de un inmueble histórico, sino también con los vecinos debido a las obras que realizaron en el patio para solucionar la pendiente del drenaje.

Todos los problemas que se presentaron durante la obra fueron solucionados en su momento y actualmente la familia Trujillo Manrique disfruta de su vivienda, la cual es causa de curiosidad no solo por parte de vecinos, sino también de visitantes esporádicos que no dejan pasar la oportunidad de admirar la transformación del espacio conseguido para satisfacer las necesidades de la familia, aprovechando cada rincón y cada recoveco creando un lugar agradable y funcional.



Imagen 25. Don Chencho también tiene un espacio dentro de la vivienda.



Imagen 26. La familia Trujillo uso la creatividad para dotarse de un espacio agradable en tan solo 38m²

5.8 Continuidades después del cambio

A partir de la rehabilitación de las viviendas visitadas, algunas cosas cambiaron pero otras no. Las relaciones que se dan cuando un grupo de personas habita en un solo inmueble provoca conflictos y diferencias entre ellos, y son pocos los casos en los que se crean lazos de amistad que les permiten solucionar problemas referentes a la habitabilidad de un espacio construido como lo es la “vecindad”. En una organización vecinal de este tipo, por lo regular existe una



persona que se convierte en el líder, y es quien apoya a la administración del inmueble y se esta al pendiente de las necesidades comunes, como puede ser el pago de los servicios como agua, luz, predial, etc.

En relación con el liderazgo es importante reconocer el papel fundamental desempeñado por las mujeres, quienes, por supuesto, resultan indispensables para la organización interna de las vecindades (Coulomb; 1989; p.211). Este papel no ha cambiado de rol, ya que durante las visitas realizadas a los monumentos rehabilitados se pudo detectar que el liderazgo en la administración del inmueble lo siguen ocupando las mujeres, principalmente la que tiene más tiempo de habitar en el edificio, y que en ocasiones la señalan como la administradora del mismo. Esto se constató al visitar los inmuebles ubicados en Echeveste #2, Echeveste #4, San Jerónimo #23 y San Jerónimo #27, en donde el primer contacto que se tuvo para tener acceso al inmueble se dio con la persona que fungía como administrador, papel que invariablemente recaía en una mujer.

5.9 Imágenes del recuerdo, de un pasado olvidado a un presente para recordar.

Como reflexión, a continuación se presentan algunas imágenes tanto de la zona de estudio como de los inmuebles rehabilitados por RHP tomadas hace 30 años, en ellas se aprecian los cambios que sufrió el inmueble a raíz de los sismos.

Las imágenes que hacen referencia al año 1974 fueron obtenidas gracias al apoyo del acervo fotográfico del INAH; mientras tanto, las imágenes del 2005 fueron tomadas durante el proceso de investigación en el mismo sitio. Comparando estas imágenes se pueden apreciar los cambios experimentados en el lapso de tres décadas, y así poder apreciar la nueva imagen que poseen los monumentos históricos a raíz de su intervención hace 20 años. En la mayoría de los casos, las mejoras que RHP hizo en los inmuebles rehabilitados se conservan gracias al esfuerzo que sus habitantes han hecho al concientizarse de su responsabilidad al mantenerlos en buen estado.



1974



2005

Imagen 27. San Jerónimo #28, vista del patio interior y las escaleras que rematan la vista desde el vestíbulo.



1974



2005

Imagen 28. San Jerónimo #28, vista de la fachada.



1974



2005

Imagen 29. San Jerónimo #27, lo que antes eran viviendas olvidadas, actualmente son espacios que siguen funcionando como vivienda y otros usos culturales, como la galería “Barandal”.



1974



2005

Imagen 30. Fachada de San Jerónimo #27, un poco de pintura y vegetación hacen la diferencia.



1974



2005

Imagen 31. “La Única” continua funcionando, al igual que la vivienda en el inmueble de San jerónimo #23



1974



2005



Imagen 32. Echeveste #8, los malos hábitos jamás se olvidan.



1974



2005

Imagen 33. Simplemente la zona de estudio.



6

El comercio como detonante del deterioro en monumentos con vivienda



En capítulos anteriores se menciona que uno de los problemas principales en el centro histórico, y en parte es causa de su deterioro, es la terciarización de la economía. El comercio, en específico, se ha apropiado no solo del espacio público a través del ambulante, sino que se ha apropiado del interior de los inmuebles, muchos de los cuales están declarados como monumentos históricos. De esta manera, espacios que originalmente sirvieron para contener la función habitacional actualmente sirven de bodegas para los comerciantes, tanto establecidos como ambulantes. Lo anterior acelera el deterioro en estos inmuebles ya que al no ser utilizados para la función que fueron creados originalmente, carecen de mantenimiento por parte de sus usuarios, quienes subutilizan sus espacios.

Esta hipótesis se pudo corroborar durante el proceso de investigación mediante el análisis de dos casos de estudio. En ellos se buscaba comprobar que cuando el comercio invade espacios al interior de un inmueble cambiando su uso de habitacional a comercial, estos inmuebles cuya función ha sido modificada son los más expuestos a deteriorarse de manera acelerada, modificando su imagen y distribución arquitectónica.

Para poder medir los efectos que sobre un edificio histórico tiene la terciarización y la sub-utilización de sus espacios se buscó comparar dos inmuebles que contaran con las mismas características físicas y funcionales, a fin de colocarlos de inicio en igualdad de condiciones y los resultados fueran comparables.

Al respecto, los dos casos de estudio que se eligieron para poner a prueba esta hipótesis fueron los inmuebles ubicados en la calle Echeveste #2 y Echeveste #4, los dos declarados monumentos históricos e incluidos en el programa emergente denominado Renovación Habitacional Popular. En ellos se busco detectar los aspectos que influyen para que el cambio de uso en un inmueble con función habitacional acelere su proceso de deterioro, así como identificar las relaciones sociales que se dan al interior de estos para permitir el cambio funcional.

El primer inmueble objeto de este análisis es el ubicado en la calle Echeveste #2, cuya función (habitacional) no ha tenido modificación desde su rehabilitación y fue entregado en copropiedad a sus beneficiarios en 1987; el segundo inmueble se localiza en Echeveste #4, donde el espacio habitable ha sido modificado para bodegas y locales comerciales a su interior donde se venden aparatos electrónicos y de computo.

Cabe aclarar que las herramientas utilizadas para la obtención de información de estos inmuebles se baso en visitas periódicas a los dos edificios, en ellas se llevaron a cabo encuestas (ver anexo 1) y entrevistas a los habitantes del inmueble, en especial a los beneficiarios del programa RHP que aún habitan sus viviendas a veinte años de haberseles sido entregadas, de igual manera se realizó una recopilación de imágenes tomadas del interior del inmueble y de las viviendas a las que se pudo tener acceso, con ello para identificar los cambios o modificaciones que ha experimentado el inmueble con el transcurrir de los años.



6.1 Echeveste 2 y 4 un vistazo al origen de dos casos de estudio

En el caso de los inmuebles ubicados en los predios marcados con los números 2 y 4 de la calle de Echeveste se trata de la historia de dos inmuebles declarados como monumentos históricos y desde su origen su función ha sido habitacional, pues se trata de dos vecindades cuya tipología de vivienda sería la que Ayala Alonso denomina como “par de casas” por tratarse de dos vecindades “cuyos patios laterales están únicamente separados por un muro y cuentan con fachadas que sugieren una sola casa” (Ayala; 1996; p.58)

Los inmuebles hasta antes de haber sido rehabilitados y entregados en co-propiedad a los beneficiarios del programa perteneció a dos hermanas de apellido Bringas. Cada vecindad pertenecía a cada una de estas hermanas y cada quien cobraba la renta de su respectiva propiedad, en los dos inmuebles existía portero que se encargaba de administrar el edificio y cobrar las rentas, pero a partir de la rehabilitación el papel del portero tuvo que desaparecer, ya que cada inquilino se convirtió en propietario de su vivienda y a partir de ese momento la responsabilidad del inmueble recayó en los habitantes del inmueble. Sin embargo el destino de estos dos edificios tomo rumbos distintos, pues mientras los propietarios de Echeveste 2 no han cedido ante las presiones de terciarizar las funciones en su inmueble conservando el uso habitacional, en el caso de Echeveste 4 el comercio a ocupado espacios en el inmueble, combinando la vivienda con el comercio.

6.2 La lucha por conservar la función habitacional

Las cualidades arquitectónicas de este edificio han llamado la atención no solo de los visitantes espontáneos que no dejan de aprovechar la ocasión para echar un vistazo al interior y sorprenderse de las características que aún conserva el inmueble, entre ellas una pila al centro del patio que es cubierta por una estructura de fierro y láminas de zinc original del siglo XIX, la cual fue respetada durante su rehabilitación ya que se conserva intacta, sino también de organismos que ofrecen proyectos para rehabilitarla (CENVI) y de productores de antaño que no dejaron escapar la oportunidad de plasmar la particularidad de este edificio en la pantalla grande, ya que este inmueble sirvió de set para películas como Corona de Lagrimas y Las garras de la ciudad, entre otras.

En ella vivieron cantantes de ópera, sacerdotes, investigadores, etc., personas que en sus recuerdos llevarán siempre la imagen de cada espacio de este edificio, así como la tranquilidad que pudieron disfrutar en su interior, ya que a pesar de encontrarse rodeado de lugares de esparcimiento nocturno en épocas pasadas (casas de citas, teatros, centros nocturnos, etc) el ambiente nunca fue ofensivo para sus inquilinos y la inseguridad nunca fue ni ha sido un problema con el que han luchado. Lo cual se constata al conocer el testimonio de sus habitantes más antiguos y en especial el de la señora Graciela Cosio de 74 años de edad, habitante de Echeveste 2 y beneficiaria de RHP



Imagen 34. Pila de agua en Echeveste #2, antes de la rehabilitación y en la actualidad.

EL AUTOR *A: Señora hace cuantos años llego a la vecindad.*

Sra. Graciela *G: Hay, pues hace 71 años.*

A: 71 años, y como era el ambiente en esos años.

G: Era muy bonito, muy tranquilo. En la planta alta vivieron los señores Rubio, él era cantante de opera; luego en el departamento 4 vivió el padre Mosqueda, que era sacerdote. Luego en el departamento 3 vivió un

investigador.....en el 8 vivía la familia del Monje Loco.

A: Ah, el personaje de radionovelas.

*G: Exactamente, aquí vivió con su familia. Luego al poco tiempo llegaron de Cocula los papas de la Sra. Alicia, la que vive en el departamento 9, bueno mas bien llego primero su papá. Desde entonces aquí hemos estado, pero le digo, **era bonito, era haga de cuenta como una familia, pero a partir del terremoto***



cambio todo, porque llegó gente que nunca habíamos visto por aquí.

Después de los sismos llegaron habitantes nuevos.

A: Entonces ¿a este inmueble llegó gente nueva después de su rehabilitación?

G: Así es.

A: Y por esa razón los que vivían aquí se han ido del inmueble.

G: No, aquí las viviendas las expropio el gobierno, por ejemplo, la sobrina de Alicia, al morir su mamá decía que ya no les gustaba Echeveste, y bueno ya ve que cuando quiere usted cambiar le pone el feo a todo, no. Mire yo no soy millonaria ni nada pero a mí me gusta mi casa y la he arreglado a mi gusto, y por cierto he vivido tranquila, lo demás ni me preocupo. Por ejemplo, mi hijo me dijo el otro día: Mamá ¿Cuántos años has vivido aquí?, pues 70 le respondí. ¿Qué te ha pasado?, pues nada bendito sea Dios. Entonces que te importa lo que pase con los demás, tu cuida tu casa y arréglala por dentro, afuera que se hagan bolas. **Porque ahora como somos condóminos, parece como si fuera el CONDEMONIO, porque nadie quiere pagar el mantenimiento.**

A: Así que cada quien arregla su vivienda, pero y las áreas comunes ¿Quién se ocupa de ellas?

G: Claro adentro es nuestro, pero afuera las áreas comunes son de todos, y todos tenemos que cuidarlas, se tienen que barrer, que no haya estorbos. Mire, hace 8 días quien sabe quien tuvo la ocurrencia de romper la llave, mire aquí la tengo y se las he enseñado a los demás vecinos, \$5 pesos que nos tocaba a cada uno y no la han podido pagar, porque yo le hable al cerrajero la quito, la desarmó, la compuso, y todo, y ¿Cuánto es entre todos? \$50 pesos, entonces nos toca de a \$5 pesos. Bueno a la fecha todavía hay 5 personas que no han dado sus \$5 pesos. Podrá decir usted que \$5 pesos no es nada pero porque no pagan Ahorra si va usted de aquel lado (Echeveste 4), vea cómo esta de porquería y de cajas de computadora, ¿no ha pasado a verla?. Hay bodegas porque muchos de los que vivían allá vendieron a los de las computadoras, y a ellos les vale el edificio.

Aquí no me he dejado yo, porque como dicen que según soy la administradora del edificio, bueno solo cuando les conviene, eh...así, cuando les conviene soy la administradora, cuando no hay luz, cuando no hay agua, etc.

Los pagos de mantenimiento los pagan entre todos

A: Entonces los servicios como los pagan entre todos.

G: Sí, se prorratea y es muy poco porque se paga cada dos meses joven, y en todas partes usted tiene que pagar agua, predial, la luz, el teléfono, el gas, ¿no es cierto?



Desde el terremoto no se le ha dado mantenimiento al edificio

G: El terremoto es lo que vino a fastidiar todo, y toda esa gente que no se de donde vino y que no está acostumbrada a pagar, eso es lo que pasa. Que porque creen que papá gobierno lo va a pagar. Ahorita ¿ya vio como se está cayendo todo ese pasillo? (el corredor de la planta alta), bueno ya desde el 2000 he metido oficios a la subdelegación del Centro Histórico, me contestan que no hay material, que me van a pintar y a poner el escobillado, pero lo que pasa es que en 20 años no se le dio mantenimiento a la azotea. La semana pasada vino el Ing. Toledo y me dijo que ya recibió otro oficio, porque yo no sabía que la subdelegación da una ayuda económica a los condóminos de \$600 pesos por cada vecino para que arregle usted las áreas comunes, entonces nos dieron \$6,000 pesos, que están en bonos del ahorro nacional, porque ahí dijeron que se tenían que depositar. Entonces yo le comente al arquitecto y le dije: pero oiga, es que yo ya había pedido esto y el presupuesto que me dan es de \$15,000, como le hacemos con lo que falta, y me dice. bueno vamos a hacer una cosa, ¿están dispuestos a cooperar?, nosotros les damos toda la mano de obra y ustedes pongan el material, perfecto le dije. Entonces, estoy esperando que me den la lista del material para que podamos ir a sacar ese dinero y se compre el material y ya nos arreglen antes que vengan los aguaceros.

A: No se supone que con la rehabilitación **arreglaron el techo ¿no?**

G: Pues sí, pero aquí hay movimientos, todo el tiempo está temblando ya sea fuerte o quedito pero tiembla.....y mire ya son casas viejas, es cierto que tienen unos muros, pero de todos modos si usted no les da mantenimiento se caen....Ahora, allá arriba ya nos han dicho muchas veces que se quiten todas las macetas por el peso del agua, si usted sube hay unas tablas, quien sabe de quien son porque si pregunta usted resulta que no son de nadie. Yo ya les dije que se lleven todo ese cascajo, pero como les digo: **no nada más es mi casa, es de todos y a todos nos costo.**

¿Cuanto costaron las viviendas?:

A: Cuando les entregaron las viviendas ¿se las vendieron en 6 millones de los viejos verdad?

G: Sí, antes de que quitaran los ceros. Cuando estaba De la Madrid antes de salir dijo: que si se pagaba todo lo que faltaba por liquidar, si no habían dado nada, se les hacía el 50%, ¿Qué más ventaja joven?.....Ahora, por ejemplo, la señora Alicia vende su departamento en \$900 mil pesos, si bien el predial subió y está más caro el metro cuadrado ¿Quién se los va a dar?. Aunque **aquí no vale tanto la construcción, pues aunque la construcción es colonial, pero vale más el piso, o no es así.** No es que sea yo arquitecta ni nada de eso pero estoy enterada



de todo, y ya le digo, en primera uno de los problema es que ya no hay donde estacionarse.

A: A caso en la calle no se pueden estacionar.

G: Si, pero fíjese que el vecino de allá, el del otro lado, el del departamento 1 (un tal Henry) se ha apropiado de la calle; y si usted no le da \$10 pesos le raya el coche o le baja las llantas. Por ejemplo, cuando viene mi hijo a veces tiene que parar su coche en segunda fila y tiene que estar allí al pendiente. Aquí todavía no le ponen esos ganchos a los coches pero no se puede usted estacionar. Mire yo conocí al tal Henry cuando su mamá todavía lo traía en el vientre, y lo he visto crecer pero se ha apropiado de todo, y eso no se vale, pero que hace usted.

Sobre la inseguridad en la zona.

A: Antes había inseguridad en la zona.

G: No como hoy. Antes había cantidad de mujeres de la calle, pero no se metían con nadie...de la otra vecindad para acá era la gente decente y para allá eran las que estaban allí.

A: A caso antes habían en la zona señoritas de la vida galante?

G: Si, allí enfrente estaba “La Rata Muerta”, donde ahora esta el estacionamiento.

A: ¿Que era ese lugar?

G: Era un cabaret, o también estaba “La Sirena”, allí se filmo “Cada Quien su Vida”

A: Tengo entendido que en este edificio también se filmo una película ¿verdad?

*G: Uy, cantidad, aquí se hizo la película “Corona de Lagrimas”, luego hicieron la telenovela. Luego hicieron “Tacos al Carbón” con Vicente Fernández. Luego en esta parte de aquí hicieron con Miroslava “Por la Calle”. Luego donde esta el deposito de basura era el...como se llamaba, algo verde, y de aquel lado estaba Los Claveles. Y siempre ha estado El Azteca, los billares. Dirá usted, como sabe tanto esta señora, acaso ¿iba usted? a estos lugares, pues no, pero no necesito ir si yo aquí nací, se da usted cuenta de todo, no.....Pues es esto todo lo que ha pasado aquí en el Centro Histórico. **Pero si ha cambiado mucho.***

Los propietarios se resisten ante las presiones de los locatarios para comprar algún departamento y utilizarlo como bodega.

A: Me llama la atención que en este inmueble estén ocupadas todas las viviendas y no existen departamentos utilizados como bodegas, aún cuando



se encuentran en una zona donde predomina el comercio.

G: No y es lo que le decía precisamente a mi hijo, porque dice que le dijeron que fuera a ver a Félix, que es el que emplea a todos los de la plaza Meave.

A: Sería como el líder de los locatarios.

G: Ándele, ándele, y le dije fíjate que no, me vas a perdonar pero **aquí no, porque si no, nos van a invadir de ambulantes y van a agarrar el edificio como bodega** y tú vas a estar tranquilo porque ya tienes tu departamento, pero nosotras que (su mamá de 96 años y ella).

La vivienda, su único patrimonio

G:...aquí yo vivo tranquila, pues digo esto es lo que a mí me dejaron de herencia que más ganas tengo de irme.

A: Hay que cuidar al patrimonio de uno ¿verdad?

G: Exactamente, donde me encuentro yo una casa con este techote, y con estas recamaras. Si viviera en una del INFONAVIT, ahorita el vecino estuviera oyendo todo lo que estamos platicando.....y eso que el departamento de arriba es más grande que el mío porque tiene 2 piezas más. Y ésta es mucho más grande que la de allá.

A: Y usted le ha hecho cambios a su casa.

G: Nada más el piso y la puerta. Pero yo hice todo, todo. El baño también, le puse su cancel.

A: Cuando rehabilitaron las viviendas solo las pintaron y repararon instalaciones verdad?.

G: Si, se llevaron muchas cosas. Aquí no porque siempre estaban mi mamá y mi papá al pendiente, pero sí se llevaron piezas.

(Fragmento de la entrevista realizada a la señora Graciela Cosío el 15 de mayo del 2005)

6.3 Y después de los sismos ¿Qué?

Después de los sismos el inmueble fue uno de los edificios incluidos en el decreto expropiatorio, con lo cual estaba considerado dentro del programa emergente de vivienda denominado Renovación Habitacional Popular, debido a su calidad de monumento histórico con vivienda afectada por los sismos. Previo a la publicación del decreto, el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) llevó a cabo un dictamen técnico en el inmueble, el cual reportó el 11 de octubre de 1985 que éste presentaba fisuras, grietas y desplomes en los muros de tepetate y tabique, así como fisuras en el entrepiso y cubierta de vigas, madera y terrado, lo cual representaba un peligro para sus habitantes, por lo que estos tuvieron que ser alojados temporalmente en un campamento mientras se llevaban a cabo los trabajos de rehabilitación.



En estas viviendas se realizaron trabajos de reparación de instalaciones (eléctricas, hidráulicas y sanitarias), y en áreas comunes se impermeabilizaron azoteas y restituyeron áreas dañadas, así como el resane de fachadas, pasillos y áreas exteriores, trabajos de herrería y ventanearía. Estos trabajos no incluyeron en ningún momento la intervención de algún elemento estructural del edificio, con lo cual se puede deducir que el daño sufrido en este no se debió únicamente a los sismos, sino al deterioro que ya presentaba el inmueble. Es así que los sismos únicamente acentuaron la falta de mantenimiento recibida por el propietario y lo pusieron al descubierto.

Esta hipótesis fue comprobada al analizar fotografías anteriores a 1985, en donde se observa que la vecindad ya presentaba señales de deterioro principalmente en las áreas comunes, pues en el patio se estancaba el agua en época de lluvias y se tapaban los registros lo cual se convertía en un

problema de salud para los habitantes del inmueble, cosa que cambió a partir de la rehabilitación, ya que las instalaciones generales del edificio que tenían cerca de 100 años fueron sustituidas.

Actualmente el inmueble se encuentra en condiciones físicas aceptables, salvo problemas de mantenimiento en la azotea por el estancamiento de agua, lo cual ha provocado filtraciones a los departamentos de la planta alta, también presenta un desplome en el pasillo de la planta alta, lo cual se convierte en causa de riesgo, debido a la presencia de niños y personas de edad que pueden sufrir algún accidente. El problema en este caso es la falta de organización y de solidaridad entre los propietarios para solucionar los problemas comunes en el edificio, ya que cada quien se hace responsable de su vivienda pero las áreas comunes son ajenas a ellos.



Imagen 35. Imágenes de echeveste #2 al paso de los años



La particularidad de esta vecindad recae en que los 10 departamentos que fueron rehabilitados aún conservan la función habitacional, pues en ninguno se ha cambiado su uso original por otro como podría ser el comercio, a pesar del interés existente de comerciantes como lo es Felix (líder de locatarios en plaza Meave) que en repetidas ocasiones ha intentado comprar algún departamento para usarlo de bodega para los productos que se comercian en plaza Meave, intereses que son rechazados principalmente por la Sra.

Graciela Cosio de 74 años de edad (encargada de la administración del inmueble en cuanto al pago de luz, predial, agua, etc.), quien ha luchado por evitar que el comercio se adueñe del edificio que ha habitado toda su vida, y por el que tiene un cariño muy particular, ella vive actualmente en el departamento 7 junto con su madre de 96 años de edad que se encuentra confinada a su cama y una silla de ruedas.



Imagen 36. La falta de mantenimiento ha provocado el deterioro del pasillo en planta alta, corriendo el riesgo de desplomarse.



Este inmueble y su par de casa localizado en Echeveste #4 fueron visitados en repetidas ocasiones durante el proceso de investigación lo cual apoyado en las encuestas realizadas y las conversaciones que se sostuvieron se pudo detectar que la mayoría de los habitantes del inmueble saben que viven en un monumento histórico, conocimiento que les llegó en algunas ocasiones desde antes de los sismos, pues la señora Graciela Cosío señaló que desde antes de la rehabilitación sabía que se trataba de un monumento histórico debido a la antigüedad y las características del edificio; lo anterior pudo comprobarlo durante el proceso de rehabilitación del inmueble ya que se les informó a los beneficiarios del programa que habitaban un inmueble catalogado.

En el caso de la Sra. Alicia Vidrio de 70 años de edad y propietaria del departamento 10 se enteró a partir de una obra que comenzó a realizar un vecino sin autorización del INAH y le fue clausurada. Es así que por una u otra causa los copropietarios de Echeveste #2 están enterados y son conscientes de que no viven en un edificio como los demás, sino que la antigüedad y las características arquitectónicas de éste le otorgan un valor que no tienen los edificios de departamentos nuevos que se construyen en la actualidad.

Otro aspecto que se pudo constatar fue el interés mostrado para emprender acciones de mejora principalmente en las áreas comunes del edificio, ya que a pesar de que sus habitantes se preocupan por mantener en buenas condiciones de limpieza en su interior, están conscientes del deterioro que sufre el inmueble por el paso del tiempo y falta de atención en su mantenimiento, lo cual ya fue comentado anteriormente.

Así también se muestra el interés por llevar a cabo la construcción de una jardinera que se localizaría a lo largo del muro que separa los patios de este par de casas, ya que las plantas al interior del edificio se convierten en un elemento importante para la imagen de su vecindad, pues como menciona la señora Flora quien vive en el departamento 5 durante una conversación “...las flores son lo que le dan vida al edificio”. Todas estas intenciones de mejora en el inmueble muestran la consciencia de mejorar la imagen de su inmueble, sin embargo todo esto se queda en simples buenas intenciones ya que el problema que se tiene para emprender alguna mejora en el inmueble es la falta de acuerdo entre todos los vecinos, pues al ser todos copropietarios debe existir acuerdo entre todos para solicitar algún tipo de apoyo para la conservación del inmueble.

De esta manera se puede concluir en el caso particular de este inmueble que los propios habitantes han sido los que han conservado la función exclusivamente habitacional al interior de la vecindad y muestran preocupación por mejorar la imagen de su edificio para beneficio propio, pues mantener en buenas condiciones su espacio habitable haciéndolo más confortable y agradable para su modo de vida. También son conscientes de las consecuencias que traería consigo si el comercio llega a invadir su espacio que habitan, pues el resultado de esto lo viven a diario con el inmueble marcado con el número 4 de la misma calle.

La apropiación que han hecho de este espacio sus habitantes se notó al tener contacto con cada uno de ellos, ya que ninguno de los entrevistados tienen la intención de vender su vivienda, pues a pesar de localizarse en el centro histórico,



lugar donde se viven a diario problemas de inseguridad, privatización del espacio público, congestión vial, etc., al cuestionarlos sobre los problemas que han tenido al vivir en el centro histórico, ninguno se refirió a la inseguridad como un problema importante en la zona, más bien los problemas a los que se refieren tienen que ver con la accesibilidad, la basura acumulada en la vía pública, la falta de estacionamiento para los habitantes de estas vecindades, etc., pues al contrario de lo que se pensara el vivir en el centro se convierte en una ventaja más que en una desventaja, ya que todo se encuentra a la mano, no hay la necesidad de desplazarse grandes distancias para obtener algún producto, no se sufre el problema de la escasez de agua, luz, etc., como lo hay en zonas periféricas. Así también, el transportarse a cualquier lugar de la ciudad no es dificultad, ya que al encontrarse en el centro y tener cercano el sistema de transporte colectivo “Metro” la transportación no es problema. Los aspectos anteriormente mencionados son de suma importancia si se considera la edad promedio de los entrevistados que es de 61 años, para los cuales desplazarse largas distancias sería un problema de no vivir en el centro histórico.

6.4 Echeveste 4, el otro lado de la moneda

Hasta antes de la rehabilitación del inmueble en 1987, podríamos hablar de la misma historia que en el caso del número 2 de Echeveste. Pero a partir de algunos años a la fecha el destino de este inmueble ha sido diferente y la función habitacional ha cedido ante la venta de aparatos electrónicos que se comercializan al interior, así como las

bodegas que han ocupado espacios que originalmente eran salas o recamaras de alguna vivienda.

Los habitantes de este inmueble no han utilizado únicamente del interior de las viviendas para desarrollar alguna actividad comercial, sino que además han hecho de la calle un negocio lucrativo, pues Enrique de 54 años de edad (Henry) que habita el departamento #1 se ha apropiado de la calle desde algunos años atrás y la renta de la acera para cobrar el estacionamiento en ella se ha convertido en un negocio lucrativo para su interés personal, pues a tempranas horas de la mañana es visible la fila de monitores de computadora apilados a lo largo de la calle cuidando el espacio público que se ha convertido en su propiedad y cuya extensión no solo se limita a la calle de Echeveste, sino que también ocupa gran parte de la esquina que esta calle forma con Aldaco hasta Mesones.

El deterioro que presenta este inmueble no solo atañe en lo que respecta a la distribución arquitectónica su estructura, pues en si hasta la fecha en los dos inmuebles no se han llevado a cabo ningún tipo de intervención en sus áreas comunes desde su rehabilitación en 1986, sino que el deterioro más importante que se puede notar en los dos edificios se presenta en cuanto a la imagen que presentan, pues en Echeveste 4 la actividad comercial que se lleva a cabo en él lo hace propenso a que los espacios que pudieran ser utilizados para colocar elementos de ornamentación como plantas o flores que le dieran vida y una mejor imagen al interior del inmueble (como en el caso de Echeveste 2), son utilizados para apilar chatarra de computadoras, cajas o basura.



Imagen 37 Rincones de la vecindad que son utilizados para almacenar desechos de computadora y mobiliario inservible



Imagen 38. Vista del interior de echeveste 2, donde las plantas que lo ornamentan y la limpieza del patio muestran interés en su cuidado.



Imagen 39. A diferencia en echeveste 4, las plantas ceden terreno ante los desechos de computadora y chatarra almacenada en el patio.



Imagen 40. Fachadas de los inmuebles marcados con los números 2 (a la derecha) y 4 (a la izquierda) de la calle echeveste, mostrándose en la segunda un poco más de deterioro a pesar de haber sido rehabilitados por el mismo programa al mismo tiempo.

La falta de conciencia sobre la importancia del inmueble que habitan puede ser un factor que se refleja en el desinterés para mantener su inmueble en mejores condiciones físicas, ya que mientras en Echeveste 2 todos los habitantes con los que se pudo tener contacto y conversar expresaron tener conocimiento de la importancia que adquiere su inmueble por ser considerado un monumento histórico y saben también que

existe una dependencia como el INAH que tiene que ser puesto en aviso de cualquier obra que llegasen a realizar en su interior, pues los ocupantes de tres viviendas en la planta baja (Graciela, Alicia y Flora) muestran interés en llevar a cabo la construcción de una jardinera en el del muro que divide los dos predios, sin embargo saben que deben pedir permiso para llevarlo a cabo. Esto pudo ser notado durante



las conversaciones que se realizaron en diversas ocasiones con estas personas en cuanto se les preguntaba sobre ¿Qué le haría a su vecindad para que se viera más bonita?, a lo que los propietarios de los departamentos 6, 7 y 10 señalaron su interés sobre la construcción de esta jardinera, la cual le daría más vida al edificio, pero fue notable en los tres casos las dudas que se tenían en cuanto a las restricciones existentes para llevar a cabo esta obra y preguntaban al momento de realizar dicha pregunta sobre cuál era el procedimiento que se debería llevar a cabo para solicitar la autorización de estos trabajos a las autoridades competentes en la materia.

Esta conciencia no es la misma en el caso de Echeveste 4, en donde a diferencia del caso anterior, de los encuestados solo los que habían sido beneficiarios de RHP sabían que el inmueble que habitaban se trataba de un monumento histórico, pues los demás no lo sabían o no mostraban algún tipo de interés sobre la importancia patrimonial de su edificio, y al realizar la misma pregunta sobre los cambios que le harían a su inmueble se notó que al momento no tenían considerada la posibilidad de realizar algún tipo de mejora en el inmueble pues les gustaba en general el estado en el que estaba, salvo llevar a cabo trabajos de pintura para mejorar la imagen de éste.

En este caso en comparación del anterior, el interés de mejorar la imagen del edificio y por consiguiente las condiciones de vida en su interior no se convierten en prioridad, el espacio ha sido modificado y utilizado según las actividades que se realizan en él (comercio de artículos

electrónicos). La renuencia de los habitantes se nota desde el momento en el que se ingresa al inmueble y se busca tener contacto con sus moradores, lo cual se convierte en una tarea difícil de llevar a cabo debido a la negación por parte de algunos habitantes del lugar que se negaron a atender algunas preguntas sobre la vivienda que habitaban. En este sentido, la desconfianza fue un factor que dificultó la obtención de mayores fuentes de información que pudieran dar testimonio de su experiencia de vivir en un monumento histórico.



Conclusiones

Los beneficios del reciclaje del patrimonio edificado para el uso habitacional.

Al lo largo del tiempo se han emprendido intervenciones de regeneración de vivienda en el centro histórico por parte del Estado, los organismos de vivienda o, en su caso, con recursos de los propios particulares interesados en rehabilitar su inmueble. Sin embargo, estas acciones no han revertido la tendencia de deterioro y despoblamiento en el CHCM.

Para que se de un cambio en esta tendencia de despoblamiento, no basta con realizar unas cuantas acciones puntuales, las cuales, si bien resuelven la situación habitacional de algunos habitantes del centro, al no ser intervenciones con un peso específico en cuanto a cantidad (dadas las limitaciones presupuestales) no logran impactar de manera contundente el mercado de vivienda en el Centro Histórico.

El Centro Histórico, por la gran cantidad de inmuebles deteriorados o abandonados contenidos en su interior, se convierte en un lugar propicio para realizar proyectos importantes de reciclaje de edificios para uso habitacional. Si bien, en algunos casos, emprender alguna intervención no sería tan factible por elevado costo que representara la rehabilitación de un edificio que presenta un alto grado de deterioro, se ha demostrado que, en inmuebles que presentan condiciones aceptables de conservación, su rehabilitación representa un costo menor que el de una obra nueva.

Lo anterior se comprueba en el siguiente cuadro donde se enlistan una serie de proyectos realizados en el Centro histórico. De estos proyectos, los de rehabilitación de vivienda muestran que el costo de una rehabilitación es menor al de una obra de vivienda nueva.



Tabla 19.

RESULTADOS DEL PROGRAMA DE REGENERACIÓN HABITACIONAL EN EL CENTRO HISTÓRICO 1999-2000					
Origen del financiamiento	Tipo de Acción	Inmuebles intervenidos	Número de Viviendas	Inversión	Costo por vivienda
INVI	Rehabilitación	Las Cruces #12	95 viviendas rehabilitadas	\$10'894,376	\$114,677
		Belisario Domínguez #76			
		Callejón de Girón #14			
		Rep. Argentina #38			
		Rep. Uruguay #162			
RECURSOS PROPIOS	Rehabilitación	12 PROYECTOS (10 fueron para vivienda media en renta)	259 viviendas	\$51'313,654	\$198,122

FUENTE. Fideicomiso del Centro Histórico

En la actualidad, existen edificios patrimoniales habitados en donde sería factible realizar alguna intervención de rehabilitación, que pretendiera no solo mejorar las condiciones de vida de sus habitantes, sino que también podría ampliar el número de viviendas en los inmuebles intervenidos. Esto está demostrado a través de rehabilitaciones en edificios históricos como fue el caso de la Covadonga en donde se aumentó el número de viviendas mediante una redistribución de las áreas del edificio, a fin de optimizar el espacio útil de cada inmueble.



¿Como poder intervenir en la recuperación de inmuebles patrimoniales para uso habitacionales?

De inicio, hay que tomar en cuenta que no siempre las características arquitectónicas de los inmuebles históricos van a asegurar la calidad de vida de sus habitantes, ya que estos edificios fueron creados originalmente para satisfacer la necesidad a un grupo social determinado en una época determinada, donde los espacios obedecían a una necesidad específica que es diferente a la que se vive actualmente. El pensar que al rehabilitar un inmueble histórico recuperando sus características originales estaremos satisfaciendo las necesidades espaciales de sus habitantes sería caer en un error, y en una idea de momificación de estas estructuras históricas.

Las intervenciones que se hagan en monumentos para devolverles el uso habitacional, tendrán que tomar en cuenta no solo las necesidades habitacionales actuales, acordes no solo al modo de vida moderna, sino también las características particulares de sus habitantes, ya que otro error sería considerar a todos los habitantes del Centro histórico por igual. Lo anterior no sucede en una sociedad tan estratificada y heterogénea como la que habita en el CHCM, de esta manera si se pretende mejorar las condiciones habitacionales en monumentos históricos o proponer la vivienda en ellos como una buena opción habitacional que además asegure la conservación del inmueble, será preciso entender primero el uso que los habitantes le dan a su inmueble, el cual cambia de caso a caso, en el entendido que si el edificio no satisface las necesidades espaciales de sus habitantes, serán estos los que modificaran las construcciones según sus posibilidades.

Así también, sería erróneo pensar que las características arquitectónicas de un inmueble son las que determinan la permanencia o no de sus habitantes, ya que en el fenómeno de despoblamiento intervienen otros factores de tipo social, económico y en algunos casos del medio ambiente.

Es así que para lograr que el habitante del centro histórico se identifique con su patrimonio representado por los monumentos que habitan, es necesario involucrarlos en los procesos de mejoramiento y conservación de sus viviendas, a fin de que su participación permita por



un lado satisfacer sus propias necesidades y por otro infundir en ellos el carácter de pertenencia a su inmueble.

De esta manera las intervenciones que se pretendan realizar en estos inmuebles deberán estar enfocadas a mejorar no solo la imagen del edificio, sino también sus cualidades funcionales beneficiando el aspecto social que en épocas pasadas no era tomado en cuenta al intervenir en este tipo de construcciones.

La lección de Renovación Habitacional Popular en monumentos históricos

El impacto que tuvo RHP a largo plazo, no obstante el esfuerzo desplegado en su momento no reunió la masa crítica suficiente para rescatar de la destrucción y el deterioro las viviendas en edificios históricos, pero sí demostró las posibilidades de incluir a los monumentos en los programas habitacionales de carácter masivo realizados por el Estado.

Sin embargo, este esfuerzo que se capitalizó gracias al apoyo del Estado y la sociedad en general, se vio reflejado finalmente en la población del Centro Histórico. Por una parte, los habitantes de varias vecindades que anteriormente a los sismos eran inquilinos de inmuebles en estado ruinoso, y donde la amenaza del desalojo era una preocupación latente; actualmente tienen la posibilidad de ser propietarios de sus viviendas, las cuales cuentan con servicios al interior de ellas (sanitario, cocina, área de lavado) y cuyo precio – que variaba de \$3`000,000 a \$6`000.000 de antiguos pesos en esa época- las hizo accesibles, ya que contaron con un plazo promedio de 3 años para pagarla.

De esta manera, el significado de patrimonio finalmente fue asimilado y aceptado por los habitantes de estos inmuebles históricos, de tal manera que este patrimonio se convirtió a partir de ese momento en algo propio que logro infundir en el habitante del centro histórico la seguridad de contar con una vivienda propia y dejando a un lado la incertidumbre que hasta antes de la puesta en marcha de RHP tenían de perder sus viviendas ya sea por el desalojo u otros factores. Lo anterior haría suponer que cuando menos, la población beneficiaria por RHP una vez afianzado su arraigo a la vivienda que ya era de su



propiedad, disminuiría en ella la tendencia al despoblamiento del centro histórico y el deterioro de esta inmuebles patrimoniales.

La realidad que hoy día se corroboró durante la presente investigación fue que en algunos inmuebles rehabilitados por RHP la realidad no parece ser muy alentadora, pues si bien, con el programa se mejoraron las condiciones de las viviendas de los habitantes de los monumentos históricos incluidos en RHP, esto no condiciona su permanencia en ellos, ni tampoco aseguró la conservación del inmueble y el mantenimiento que sus propietarios harían de este.

Muestra de ello se puede apreciar en el inmueble ubicado en Echeveste #4 (declarado como monumento histórico), en el que se ha ido transformando poco a poco la función para la que fue recuperado: habitacional, pues el comercio que lleva a cabo al interior del mismo ha provocado la falta de mantenimiento y la subutilización de sus espacios adaptándolos para usos que no corresponden a sus características originales. Lo anterior ha llevado al inmueble a convertirse en un modelo que cada vez se repite con mayor frecuencia en el centro histórico, pues en este caso particular de las 11 viviendas que fueron rehabilitadas después de los sismos solo quedan 3 familias que fueron beneficiadas por RHP.

Por otro lado, en Echeveste #2 todas las viviendas continúan siendo habitadas, y a pesar de que la actividad comercial de equipos de computo, equipos para deportistas, accesorias para fotografía, deportes, instrumentos musicales, electrónica, papelerías, etc., predomina en la zona, ésta todavía no se apropia del espacio, siendo los propios habitantes del inmueble quienes están concientes de la transformación que sufrirá no solo su inmueble, sino también su modo de vida si ceden ante los comerciantes que quieren adueñarse de algún departamento.

En este contexto es apreciable que la función habitacional en este tipo de inmuebles cada vez va perdiendo terreno ante otros usos, como en este caso el comercio, y si bien, este cambio de uso en inmuebles patrimoniales destinados a la vivienda no podría generalizarse, si podría considerarse como una tendencia que se debe de analizar si se pretende actuar a futuro en la rehabilitación de vivienda en monumentos históricos.



Ventajas e inconvenientes de vivir en el centro.

Esta investigación permitió conocer el estado en el que se encuentran algunos inmuebles clasificados como monumentos históricos rehabilitados por RHP a partir de la perspectiva no solo del profesional de la arquitectura que considera como aspecto primordial al edificio; sino también desde la perspectiva del habitante, detectando la percepción que tiene del espacio que habitan y detectando los cambios que han experimentado durante estos 20 años que tienen de habitar su vivienda rehabilitada, con ello analizando el aspecto social que en la amatoria de los casos queda fuera de las investigaciones que toman como caso de estudio a los llamados “monumentos históricos”.

Una oportunidad que brindo desarrollar la investigación desde el lugar de los hechos fue el haber tenido la oportunidad de convivir con la población beneficiaria de RHP que continua habitando la vivienda que le fue otorgada en copropiedad. Este acercamiento permitió conocer, de viva voz de los que viven día a día con esta realidad, los beneficios y las problemáticas de vivir en un monumento histórico rehabilitado, y sus testimonios se convirtieron en una parte fundamental del contenido de esta tesis.

Entre los problemas que se pudieron detectar a partir de la rehabilitación en las viviendas visitadas se encuentran la falta de responsabilidad de los habitantes para dar el mantenimiento adecuado a espacios que no utilizan tanto como antes; estos son las áreas comunes. Lo anterior se manifestó durante las entrevistas que pudieron realizarse a beneficiarios de RHP quienes manifiestan que el problema que se vive con los vecinos del inmueble en cuestión es la dificultad que existe para lograr la participación de todos en el mantenimiento de estos espacios. Sin embargo, en dos casos en particular: Echeveste #2 y San Jerónimo #23 se pudo apreciar que de los 6 casos de estudio en particular estos dos reciben mayores cuidados por parte de sus propietarios y fueron los que se encontraban en mejores condiciones de conservación al momento de visitarlos. En el caso particular del inmueble localizado en San Jerónimo #23, era notable los trabajos de pintura interior y exterior llevados a cabo recientemente y que continuaban durante el periodo de investigación (2005). Por su parte, los habitantes de Echeveste #2 lograron organizarse



para que, con ayuda de la subdelegación llevaran a cabo trabajos de impermeabilización en la azotea, pues durante una visita realizada al inmueble se logro apreciar que las lluvias presentadas habían ocasionado la presencia de filtraciones que afectaban a 3 viviendas.

Las problemáticas que se presentan por el estado de conservación de los monumentos históricos, afectan directamente sobre la seguridad de sus habitantes, pues como se pudo constatar durante las visitas realizadas a este tipo de monumentos y confirmado por las encuestas realizadas, la población que habita en monumentos históricos donde intervino RHP, se caracteriza actualmente por ser personas mayores, ya que la edad promedio de los jefes de familia en los inmuebles visitados es de 61 años, perteneciendo la mayoría de los habitantes al genero femenino. Esto los hace más vulnerables ante las condiciones que se presentan en algunos edificios, pues las características de estos monumentos históricos en ocasiones provocan problemas de accesibilidad para personas mayores. Esto se confirmo durante las entrevistas realizadas en las que se percibió la preocupación que existe entre la población de mayor edad ante un accidente que pudieran sufrir debido al mal estado en que se encuentran los patios, pasillos, escaleras o azoteas.

Así también, se detectó que en algunos casos, las personas han adaptado en sus viviendas elementos que faciliten su movilidad, tal como se observo en la vivienda de la Sra. Graciela Cosio (departamento 7, Echeveste #2) donde ha tenido que implementar pisos antiderrapantes, pasamanos y demás accesorios para evitar que su madre de 97 años pueda sufrir un accidente al interior de la vivienda.

Sin embargo, no solo vivir en un monumento histórico ha traído problemas para sus habitantes, sino que existen también beneficios para la población de edad avanzada. Entre los beneficios esta el acceso que tienen a cualquier lugar o a cualquier producto que necesiten debido a que en el centro histórico se tiene todo a la mano. Lo anterior se comprobó mediante las encuestas practicadas a los habitantes de los inmuebles tomados como casos de estudio, en donde la mayoría de encuestados manifestaron que uno de los beneficios que han tenido al vivir en el centro es que lo tienen todo cerca y a un costo más bajo que en cualquier otra parte de la ciudad.



Referente a las problemáticas que se presentan en el contexto urbano dentro del centro histórico, se encuentra la dificultad en la accesibilidad, la cual se convierte en una problemática importante. La congestión vial que presenta a diario genera una gran cantidad de contaminación que afecta tanto la salud pública como el estado físico de los edificios históricos debido a la exposición diaria a partículas contaminantes. Así también, en caso de alguna emergencia, el acceso para los bomberos o ambulancias se ve afectada principalmente por el ambulante. En caso de algún siniestro que se presentara en el centro, el desastre sería inminente, como se pudo constatar en 1985 con los sismos.



Imágenes del incendio sucedido el día 7 de octubre de 2005 en un inmueble histórico en la calle de Venezuela, la concentración de gente y tránsito vehicular dificultó el acceso de los bomberos que tardaron 20 minutos en llegar al lugar de los hechos

El centro histórico no es apto para el tránsito de automóviles, pues las características de su traza no contemplan la circulación de vehículos con los que actualmente se cuenta. Esto se comprueba a diario, pues el intentar cruzarlo durante el día se convierte en una verdadera aventura. Este problema es una realidad que tiene que ser atacada, pues el riesgo es muy alto.



Vivir en el centro, una buena opción

Inseguridad, prostitución, desolación y deterioro son percepciones que se tienen en la mente al considerar la posibilidad de vivir en el centro histórico. Cuanto de verdad y cuanto de mito existe en estas suposiciones, esto solo puede ser comprobado mediante la experiencia propia, ya que los medios de comunicación son en parte responsable de divulgar esta imagen que la mayoría de los habitantes de la ciudad tenemos del “centro”.

Esta inquietud fue la que llevó al autor de esta investigación a desarrollar la presente desde el lugar de los hechos, y describir en base a la experiencia propia y vivencias personales vividas durante mi estancia en un edificio colindante a la Plaza de Santo Domingo estas últimas líneas de la presente investigación que buscan mostrar lo que es cotidianidad en el estigmatizado “Centro Histórico de la Ciudad de México”.

Un día común en el centro comienza con la llamada a misa de las 7:00am, este aviso es percibido en cualquier rincón pues no hay lugar que este alejado de las tantas iglesias que aún muestran el virtuosismo constructor que artistas de épocas pasadas plasmaron en estas construcciones el estilo predominante de la época. Parece que el tiempo pasa lento ya que desaparece de la mente la preocupación de trasladarse durante varios minutos y hasta horas para llegar a nuestro destino ¡todo queda cerca! fue la primer ventaja que se pude disfrutar. Posiblemente la falta de automóvil sería una desventaja en otro lugar, pero aquí no, no es muy necesario si se necesita transportarse a otro lugar de la ciudad, el metro soluciona el problema.

Si bien es una realidad que durante el día la congestión vial, la apropiación de ambulantes de la vía pública y la gran cantidad de gente que transita por sus calles es algo con lo que se tiene que lidiar a diario, me pregunto si hay algún lugar en esta ciudad en donde no existan estos problemas, los cuales no son perceptibles si en esos momentos el lugar de trabajo esta fuera del centro. La calma comienza conforme la noche hace su aparición, calma que muchas veces es relacionada con asaltos, y otros vicios que al igual que los mencionados anteriormente, ningún lugar escapa de ellos. La siguiente pregunta obligada



durante el primer día en que se llega a altas horas de la noche fue ¿y donde esta la soledad e inseguridad de las calles del centro que tanto he oído?. El recorrido nocturno por las calles del centro esta enmarcado por el paisaje de edificios coloniales tanto de origen administrativo, como religiosos y habitacional, calles solitarias que fuera de la sensación de inseguridad que pudieran reflejar son la ruta perfecta para salir a pasear con el perro o sacar al niño en la carreola, lo cual es difícil de realizar durante el día.

¿Cual es la sensación al recorrer durante altas horas de la noche del centro?, ¿inseguridad?, tal vez los primeros días, pero conforme el tiempo pasa cada espacio del centro se vuelve mas familiar, y el beneficio de tener acceso a todos los servicios y objetos que se desee con solo caminar algunas cuadras se vuelve en un beneficio mayor. La hipótesis de un centro histórico sin vitalidad durante la noche se ve descartada al recorrer las calles aledañas a catedral a altas horas de la noche. Los danzantes, artistas urbanos, vendedores, turistas, padres de familia que aprovechan de la noche para abastecerse de productos comestibles, parejas que aprovechan la desolación de las calles para dar el paseo nocturno es la mejor estampa que refleja la imagen nocturna del centro histórico.

La falta de limpieza y mal olor que presentan algunas calles realmente es un problema mayor y no la inseguridad o la prostitución. En sí el gran problema que genera el comercio ambulante es apreciable durante la noche, las toneladas de basura que se generan en unas cuantas horas podrían sorprender al mas escéptico; y así podríamos continuar señalando la realidad del centro, la realidad que se vive en sus calles, sus iglesias, sus plazas, su vida nocturna, sus rincones, sus cantinas, etc., sin embargo no hay como la experiencia propia para conocer un lugar y sus habitantes. Esto es lo que busca este documentos, retratar desde una visión muy particular la realidad de lo que significa en el Centro Histórico de la Ciudad de México, desde los ojos de alguien preocupado por rescatar el patrimonio que nos pertenece y que no solo esta plasmado en su tejido edificatorio, sino también, en su tejido social. Si hay que rescatar ese centro donde se vive, se trabaja, se come y se ama hay que empezar por identificar para quien se va a recuperar y conocer este lugar en todas sus dimensiones.



Lo plasmado en párrafos anteriores, no tienen la intención de convencer al lector de que el centro histórico es el mejor lugar para vivir, tampoco es mi intención hacer la labor de cronista de la ciudad, porque no lo soy. El objetivo de esta reflexión es mostrar la vida que se vive a diario en el centro, exponiéndolo como una buena opción para vivir dentro de una ciudad que se encuentra saturada y cuya mancha urbana continua expandiéndose de manera incontrolable hacia la periferia.

Las experiencias expuestas de los habitantes de monumentos son ejemplos de cómo estos inmuebles aún pueden ser habitados si se recuperan adecuadamente, y la experiencia del autor pretende mostrar la realidad desde la visión de alguien que experimento los beneficios que presenta el Centro Histórico de la Ciudad de México.



1 ANEXO (FORMATO DE ENCUESTA)

UNAM
POSGRADO

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA
PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN ARQUITECTURA

ENCUESTAS REALIZADAS A LOS HABITANTES DE MONUMENTOS HISTÓRICOS REHABILITADOS POR RENOVACIÓN HABITACIONAL POPULAR

A. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

A.1. CALLE: _____ No. EXT: _____ No. INT: _____

B. DATOS GENERALES DEL JEFE DE FAMILIA

B.1 NOMBRE: _____ B.2 EDAD: _____
 B.3 OCUPACIÓN: EMPLEADO () COMERCIANTE () OBRERO () JUBILADO () DESEMPLEADO ()
 B.4 LUGAR DE TRABAJO BARRIO O COLONIA () ÁREA METROPOLITANA () FUERA DEL A. METROPOLITANA ()
 B.5 BENEFICIARIO DE RHP: SI () NO ()
 B.6 DESARROLLA ALGUNA ACTIVIDAD ECONÓMICA EN SU VIVIENDA: SI () NO ()

C. ARRAIGO

C.1 ORIGEN: BARRIO O COLONIA () ÁREA METROPOLITANA () FUERA DEL ÁREA METROPOLITANA ()
 C.2 TIEMPO DE VIVIR EN EL CENTRO HISTÓRICO: _____
 C.3 TIEMPO DE VIVIR EN SU ACTUAL VIVIENDA _____
 C.4 RAZÓN POR LA QUE LLEGO: HERENCIA () COMPRADA () ALQUILADA () OTRA: _____
 C.5 TIENE FAMILIARES VIVIENDO EN LA COLONIA O EN EL EDIFICIO: SI, EN EL EDIFICIO () SI, EN LA COLONIA ()
 C.6 HA PENSADO EN VENDER SU VIVIENDA E IRSE A OTRO LUGAR: SI () NO ()
 C.7 EN CUANTO PIENSA VENDER SU VIVIENDA: \$ _____

D. COMPOSICIÓN FAMILIAR

RHP D.1 CUANTOS INTEGRANTES FORMABAN LA FAMILIA ANTES DE LA REHABILITACIÓN:

ESPOSA(O)	<input type="radio"/>									
HIJOS	<input type="radio"/>									
PADRES	<input type="radio"/>									
SUEGROS	<input type="radio"/>									
ABUELOS	<input type="radio"/>									
NIETOS	<input type="radio"/>									
SOBRINOS	<input type="radio"/>									
HERMANOS	<input type="radio"/>									

D.2 CUANTOS INTEGRANTES FORMAN LA FAMILIA ACTUALMENTE:

ESPOSA(O)	<input type="radio"/>									
HIJOS	<input type="radio"/>									
PADRES	<input type="radio"/>									
SUEGROS	<input type="radio"/>									
ABUELOS	<input type="radio"/>									
NIETOS	<input type="radio"/>									
SOBRINOS	<input type="radio"/>									
HERMANOS	<input type="radio"/>									



E. ORGANIZACIÓN Y RELACIONES VECINALES

RHP E.1 CUALES ERAN LOS PROBLEMAS MAS FRECUENTES ANTES DE LA REHABILITACIÓN:

RHP E.2 QUIEN SE ENCARGABA DE RESOLVER LOS PROBLEMAS ANTES DE LA REHABILITACIÓN:
EL PORTERO () EL PROPIETARIO O CASERO () CADA QUIEN () ENTRE TODOS () NADIE ()

E.3 ACTUALMENTE CUALES SON LOS PRINCIPALES PROBLEMAS EN EL EDIFICIO:

E.4 QUIEN SE ENCARGA DE RESOLVER ACTUALMENTE LOS PROBLEMAS DEL EDIFICIO
LA MESA DIRECTIVA () CADA QUIEN () ENTRE TODOS () NADIE ()

E.5 QUIEN SE ENCARGA ACTUALMENTE DEL MANTENIMIENTO DE LAS AREAS COMUNES:
LA MESA DIRECTIVA () CADA QUIEN () ENTRE TODOS () NADIE ()

RHP E.6 COMO CALIFICA SU RELACIÓN CON LOS DEMÁS VECINOS A PARTIR DE LA REHABILITACIÓN:
MEJOR () PEOR () IGUAL ()

E.7 COMO CALIFICA SU RELACIÓN CON LOS DEMÁS VECINOS A PARTIR DE SU LLEGADA AL INMUEBLE:
MEJOR () PEOR () IGUAL ()

F. DISEÑO DE LA VIVIENDA Y ADECUACIÓN A LOS USUARIOS

RHP F.1 SE QUEDO CON LA MISMA VIVIENDA QUE TENÍA ANTES DE LA REHABILITACIÓN: SI () NO ()

RHP F.2 LE GUSTO MÁS COMO QUEDO LA VIVIENDA DESPUES DE LA REHABILITACIÓN: SI () NO ()

RHP F.3 CUANTOS CUARTOS TENÍA SU VIVIENDA ANTES DE LA REHABILITACIÓN:
RECAMARAS () COCINA () SALA-COMEDOR () BAÑO () TAPANCO () OTRO: _____

F.4 CUANTOS CUARTOS TIENE ACTUALMENTE SU VIVIENDA:
RECAMARAS () COCINA () SALA-COMEDOR () BAÑO () TAPANCO () OTRO: _____

RHP F.5 ES MÁS SEGURA LA VECINDAD ACTUALMENTE QUE ANTES DE LA REHABILITACIÓN: SI () NO ()

F.6 ACTUALMENTE ES MÁS SEGURA LA VECINDAD QUE CUANDO LLEGO: SI () NO ()

F.7 LE HA HECHO ALGUNA MODIFICACIÓN A SU VIVIENDA A PARTIR DE LA REHABILITACIÓN O DESDE QUE LLEGO:
PISO () PLAFÓN () APLANADO / PINTURA EN MUROS () COCINA () SUBDIVISIÓN DE ESPACIOS ()
REJAS EN LA VENTANA () CHAPAS O SEGUROS EN PUERTA ()

F.8 LE PARECE BONITA SU VECINDAD: SI () NO ()

G. PREGUNTAS ABIERTAS / ENTREVISTA

G.1 SABÍA USTED QUE VIVE EN UN MONUMENTO HISTÓRICO? SI () NO ()

G.2 COMO SE ENTERO?

G.3 ¿QUE OPINA DEL PATIO? ¿LE GUSTA? ¿PARA QUE LO USAN?

G.4 ¿QUE LE HARÍA A LA VECINDAD PARA QUE SE VIERA MÁS BONITA?

G.5 ¿QUÉ ES LO QUE LE GUSTA MÁS DE SU VIVIENDA?

G.6 ¿QUE ES LO QUE MENOS LE GUSTA DE SU VIVIENDA?

G.7 ¿QUE LE HACE FALTA A SU VIVIENDA, ILUMINACIÓN, VENTILACIÓN, ESPACIO, ETC?

G.8 PARA USTED ¿CUAL ES EL MAYOR BENEFICIO DE VIVIR EN EL CENTRO HISTÓRICO?

G.9 PARA USTED ¿CUAL ES EL PRINCIPAL PROBLEMA DE VIVIR EN EL CENTRO HISTÓRICO? (ambulantes, inseguridad)

G.10 EL ENCUESTADO TOMARÁ UNA FOTOGRAFÍA DEL LUGAR QUE MÁS LE GUSTA DE SU VECINDAD

G.11 EL ENCUESTADO TOMARÁ UNA FOTOGRAFÍA DEL LUGAR QUE MENOS LE GUSTE DE SU VECINDAD

FECHA: _____
REALIZO: _____



Bibliografía

FUENTES BIBLIOGRÁFICAS

Academia de los Centros Históricos (1999). *“Los Centros Históricos en Nuestro Tiempo”*. México: CONACULTA.

Artigas, Juan Benito. (et.al.) (1990). *Centros Históricos: América Latina*. Bogotá: Escala, 283p.

Audefroy, Joël (1999). *Vivir en los Centros Históricos. Experiencias y luchas de los habitantes para permanecer en los Centros Históricos*. México: Habitat Internacional Coalition, 188p.

Ayala Alonso, Enrique (1996). *La Casa de la Ciudad de México*. México: CONACULTA, 275p.

Barros, Cristina (coord.) (1997). *Centro histórico ayer, hoy y mañana*. México: INAH-DDF, 227p.

Campos Venuti, G (1981), *Urbanismo y Austeridad*, Madrid: Siglo XXI.

Capitel, Antón (1988). *Metamorfosis de monumentos y teoría de la restauración*. Madrid: Alianza Editorial, 172p.

Cedeño Valdivieso, Alberto (1996) *Centros Históricos Italianos. Su confrontación con las políticas mexicanas*”. Tesis de maestría en arquitectura; México, D.F.: División de Estudios de Posgrado, Facultad de Arquitectura, Universidad Nacional Autónoma de México, 123p.



Coulomb, Rene; Connolly, Priscilla; Duhau, Emilio (1989). *Cambiar de casa pero no de barrio. Estudios sobre la reconstrucción habitacional en la Ciudad de México*. México: Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos A.C. (CENVI), 465p.

Chanes E, Rafael (1974). *El Paisaje Histórico Natural*. Barcelona: UPB 1974.

Chanfón Olmos, Carlos (1988). *Fundamentos teóricos de la restauración*. México: UNAM-Colección Posgrado, 284p.

Garza, Gustavo (2000). *La Ciudad de México en el Fin del Segundo Milenio*, México: G.D.F.-Colegio de México.

Garcia B; González T (1979). *Para Comprender la Ciudad*. Madrid: Editorial Nuestra Cultura.

Gnemmi Horacio (1997). *Puntos de vista sobre la conservación del patrimonio arquitectónico urbano*. Argentina: Ediciones Eudecor, 319p.

Gutiérrez, Ramón (1990), *Centros Históricos, América Latina*, Bogota: Escala de bogota, 1990.

Hardoy, Jorge (1981), *Impacto de la urbanización en los centros históricos latinoamericanos*”, Lima: PNUD/UNESCO.

Hardoy, Jorge (1982), *Centros históricos Americanos*, Argentina: DOCUMENTOS DE ARQUITECTURA NACIONAL Y AMERICANA. IAIHA, Resistencia.

INAH (1988), *Catálogo Nacional de Monumentos Históricos: Centro Histórico de la Ciudad de México*, México: INAH.



INAH, *Manual Técnico de Procedimientos para la Rehabilitación de Monumentos Históricos en el Distrito Federal*, México: INAH, sf.

INFONAVIT (1988). *La vivienda comunitaria en México*. México: INFONAVIT, 359p.

Jiménez, Víctor (1998). *Centros Históricos de México*, México: BANOBRAS.

Legorreta, Jorge (1994). *Efectos Ambientales de la Expansión de la Ciudad de México 1970-1993*. México: Centro de Ecología y Desarrollo.

Lombardo, Sonia; Terán, Yolanda (1997). *Atlas histórico de la ciudad de México*. México: Smurfit Cartón y Papel.

Loreto López, Rosalía (coord.)(2002). *Casas, Viviendas y Hogares en la Ciudad de México*. México: El Colegio de México, Centro de Estudios Históricos, 377p.

Monnet, Jerome (1985). *Usos e imágenes del Centro Histórico de la Ciudad de México*. México: DDF-Centro de Estudios Mexicanos y Centroamericanos, 372p.

Paz Arellano, Pedro (2004). *El otro significado del monumento histórico*. México: INAH, 274p.

Paz Arellano, Pedro (et.al.) (1988). *La rehabilitación de vivienda: una alternativa para la conservación de los centros históricos*. México: INAH, 113p.

Pulín Moreno, Fernando (1985). “Léxico y criterios de rehabilitación”, en *Curso de Rehabilitación – El Proyecto*, Vol.2, Madrid: Servicio de Publicaciones del colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

Renovación Habitacional Popular (1988). *Memoria de la reconstrucción*. México: RHP-DDF, 183p.



Rivera Fuentes, Claudia (2004), *La cooperación cultural para el desarrollo en la gestión y rehabilitación del patrimonio de ciudades y centros históricos de latinoamérica: Centro histórico de la ciudad de México y Centro histórico de la ciudad de Quito*, Tesis de maestría en cooperación internacional para el desarrollo; México, D.F.: Instituto de Investigaciones Dr. José Ma. Luis Mora, 146p.

Suárez Pareyón, Alejandro (1997). *El hábitat popular en el centro histórico de la ciudad de México*. México: Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos A.C. (CENVI).

Suárez Pareyón, Alejandro (et.al.) (2002). *Los Centros Vivos*. La Habana-México: CYTED, 142p.

Terán Bonilla, José Antonio (1990). *Metodología de investigación de centros históricos*. México: UNAM, Facultad de Arquitectura, División de Estudios de Posgrado.

Terán Bonilla, José Antonio (2004). “La importancia del patrimonio arquitectónico como documento histórico”, en *Cuadernos de Arte*, Granada: Depto. de Historia del Arte – Universidad de Granada.

UNAM. “Especulación y Patrimonio”. México: UNAM-Instituto de Investigaciones Estéticas.

Varela Torres, Alfredo (2000). *Conservación de la vivienda como patrimonio arquitectónico y satisfactor habitacional*. México: Colección Patrimonio Cultural, 308p.

Yañez Salazar, Alberto (1988). *Análisis metodológico de los monumentos históricos*. México: Consejo Consultivo Internacional de las Américas, 150p.



FUENTES HEMEROGRÁFICAS

Arroyo García, Sergio. “La realidad en el centro”, en: *Cultura Urbana.. Centro histórico. Memoria y vida*. Bimestral, año 1, No.5, Julio-agosto, 2005, pp 4-8.

Hiernaux, Daniel. “Imaginario y lugares de reconquista de los centros históricos”, en: *Ciudades. Nuevos paradigmas de los espacios urbanos*. Trimestral, año 17, no.65, enero-marzo, 2005. pp15-21.

Mercado Moraga, Ángel. “Estrategias para la década 2000-2010: Vivienda y centralidad urbana en la Ciudad de México”, en: *Mercado de Valores. Perspectiva del Sistema urbano Mexicano III*. Año LX, no.5, mayo, 2005. pp 20-57.

Pradilla Cobos, Emilio. “Reconstrucción del Centro Histórico de la Ciudad de México”, en: *Ciudades. Desastres y Protección Civil*. Trimestral, año 5, no.17, enero-marzo, 1993. pp21-27.

Rosas Mantecón, Ana. “Rescatar el centro, preservar la historia”, en: *Ciudades. Ecología y Medio Ambiente*. Trimestral, año 3, no.10, abril-junio,1991. pp15-21.

Rosas Mantecón, Ana. “Los usos del patrimonio cultural en el Centro Histórico”, en: *Alternidades. Local y global en la Ciudad de México*. Semestral, año 13, no.26, julio-diciembre, 2003. pp35-43.

Tamayo, Sergio. “El programa de Renovación Habitacional Popular (Análisis sin eufemismos)”, en: *Ciudades. Estado y Políticas Territoriales*. Trimestral, año 1, no.3, julio-septiembre,1989. pp56-64.



TEXTOS DE INTERNET

Rosas Mantecón, Ana. “Las jerarquías simbólicas del patrimonio: Distinción social e identidad barrial en el Centro Histórico de la Ciudad de México”.

(DE, Noviembre, 2004: <http://www.naya.org.ar/articulos/patrimo1.htm>)

Mora Reyes, José. “La regeneración habitacional en el Centro Histórico de la Ciudad de México”.

(DE, Marzo, 2005: <http://www.fundacion-christlieb.org.mx/principal.php>)

Mora Reyes, José. “Centro Histórico: Simbolismo, segregación y apropiación”.

(DE, Marzo, 2005: <http://www.fundacion-christlieb.org.mx/principal.php>)

Mora Reyes, José. “Proyecto de rescate del Centro Histórico de la Ciudad de México”.

(DE, Marzo, 2005: <http://www.fundacion-christlieb.org.mx/principal.php>)

DOCUMENTOS Y CONFERENCIAS

González Pozo, Alberto (2004). “Conservar nuestros centros históricos para habitarlos”. Ponencia, en: *III Encuentro Internacional de Revitalización de Centros Históricos*. México, INAH-Casa Cultural de España.

Documento de Cartagena de Indias, emitido por el Segundo Foro Internacional sobre Patrimonio Arquitectónico y Restauración, Colombia (1988), I. Reflexiones y desarrollos conceptuales, El centro histórico, escenario comprometedor del restaurador y el arquitecto

Documento final del “Coloquio de Quito”, proyecto Regional de Patrimonio Cultural (1977), Quito: PNUD/UNESCO.



LEYES

Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal.
Publicado en la Gaceta Oficial del D. F. el día 13 de abril del 2000.

Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, Publicada
en el Diario Oficial de la Federación el día 6 de mayo de 1972.