

LOS MONUMENTOS HISTÓRICOS REHABILITADOS POR RENOVACIÓN HABITACIONAL POPULAR

Leopoldo Rodríguez Morales

INTRODUCCIÓN

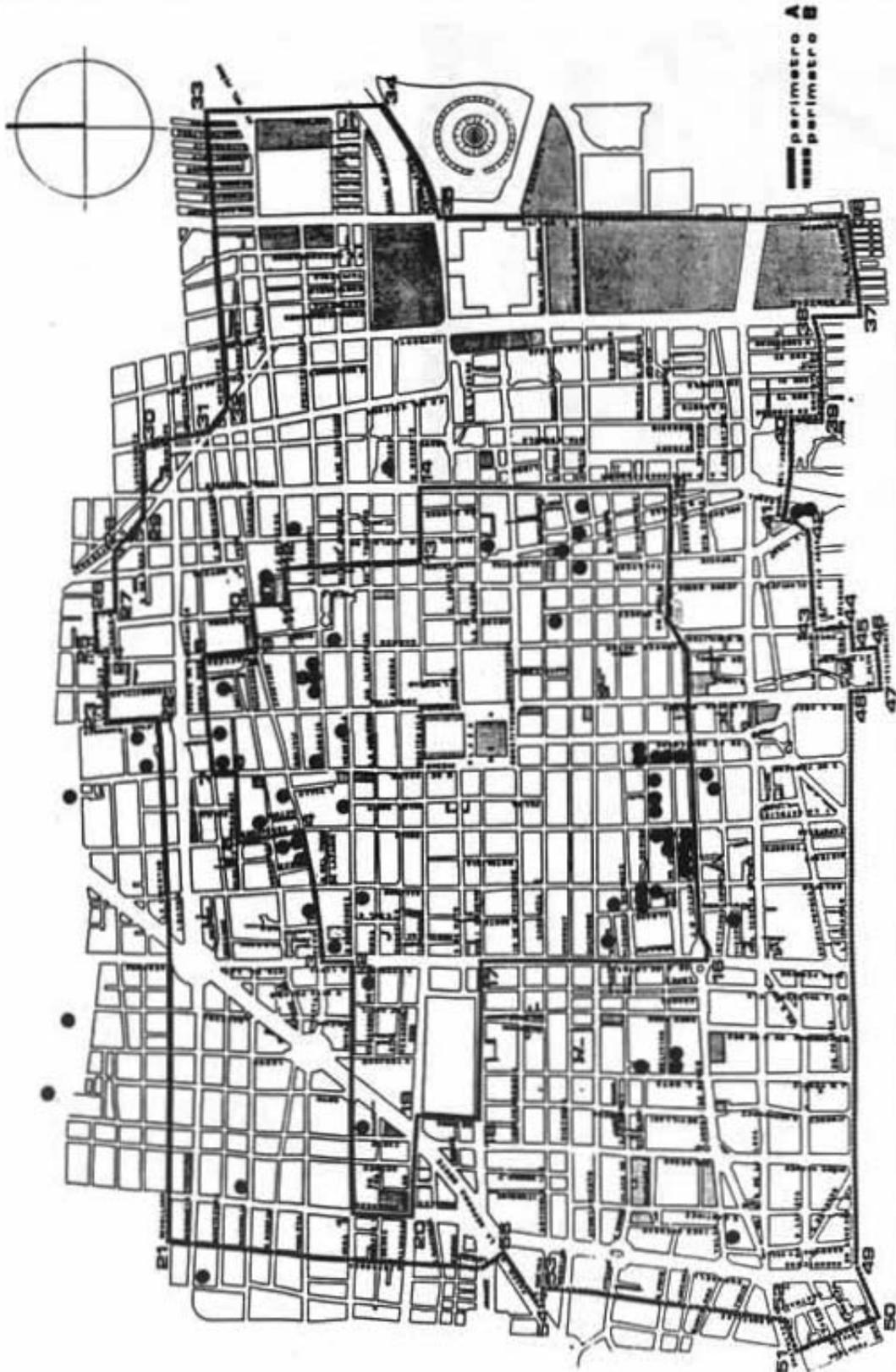
Los sismos de septiembre de 1985 provocaron una gran destrucción de viviendas en la ciudad de México, principalmente en su área central. Los trabajos para la reconstrucción urbana generaron diferentes programas que tuvieron como modalidad la participación de los inquilinos afectados. Para atender las demandas habitacionales de la población se crearon cuatro programas básicos: el Programa Emergente de Vivienda Fase I, el Programa de Reconstrucción Democrática de la Unidad Nonoalco-Tlatelolco, el Programa de Renovación Habitacional Popular y el Programa Emergente de Vivienda Fase II. De todos ellos, el de mayores alcances y consecuencias, ya que produjo alrededor de 45 mil acciones, fue el de Renovación Habitacional Popular (RHP), el cual se dividió, para fines operativos; en tres programas: reparación menor, rehabilitación y demolición, reconstrucción, y vivienda nueva; este último resultó ser el que más acciones tuvo, ya que se hicieron 30 mil viviendas, aproximadamente.¹ Las acciones ejecutadas en reparación menor fueron 4 500, y en rehabilitación de 11 649. De este número, 1 000 correspondieron a las viviendas ubicadas en 68 monumentos históricos, lo que representó un 8.6% respecto

de las viviendas rehabilitadas, y un 2.2% del total de acciones efectuadas por el programa de Renovación Habitacional Popular.

Los edificios históricos expropiados, que inicialmente serían rehabilitados con asesoría del INAH, fueron 164. Por diversas circunstancias, 39 inmuebles quedaron fuera del programa y siguieron en poder del Departamento del Distrito Federal, sin uso alguno por el momento; los restantes 125 predios fueron los que rehabilitó RHP. Cabe aclarar que de esta cantidad, se intervinieron tres predios que conservaron sólo la fachada, a 57 se les llamó en ese momento primera crujía, en donde permaneció el primer cuerpo del edificio (en ambos casos, en el resto de los terrenos se realizó obra nueva), quedaron entonces 68 monumentos que se rehabilitaron íntegramente. La mayoría de estas vecindades se localizan en la Delegación Cuauhtémoc, principalmente en la colonia Centro y, en menor número, en las de Guerrero, Buenavista, Esperanza y Morelos, dentro del Centro Histórico de la ciudad; casi todos estos edificios eran de habitación colectiva, fueron construidos en los siglos XVIII, XIX y principios del XX. Estaban bajo el régimen de rentas congeladas y presentaban diversos grados de deterioro, el cual se incrementó aún más con los sismos.

Estos 68 edificios representan una muestra del conjunto de los monumentos históricos del centro y, aunque no fueron

¹Renovación Habitacional Popular, *Memoria de la reconstrucción*, agosto de 1988, p. 59, México, D.F.



centro histórico ciudad de México

GRAFICA 1. LOCALIZACION DE LOS 68 MONUMENTOS REHABILITADOS
zona de monumentos



Fachada del inmueble
ubicado en Regina
número 64.

seleccionados rigurosamente dadas las características de la expropiación, dan cuenta de la organización social y de las condiciones de vida que tiene la población en ese lugar. Cuarenta y cuatro inmuebles están situados en el perímetro "A"; 16 en el "B" y, únicamente 8, se hallan fuera de la zona histórica, aunque muy cerca de la delimitación (ver gráfica 1). Los monumentos de un solo nivel son cuatro; los de tres niveles, 11; los restantes 53, son de dos niveles, lo que significa el 78 por ciento.

La definición de monumentos históricos, según la concepción legal, está determinada por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas de 1972. A partir de 1980, apareció en el *Diario Oficial* el Decreto Presidencial de una zona de monumentos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México, mismo que se acompaña por un listado de 1436 edificios de gran valor y relevancia arquitectónica. Sin embargo, debido a la conformación de la zona, una gran mayoría de arquitectura destinada a vivienda no fue incluida en ese listado, a pesar de que también son monumentos históricos. Conviene señalar que RHP y el INAH intervinieron igualmente este tipo de ejemplos que son una alternativa a la solución de los problemas de la vivienda, y porque son muestras únicas de arquitectura popular. De los 68 monumentos, 44 de ellos sí están incluidos

en aquel listado, pero no así los 24 restantes, los cuales, empero, se integran adecuadamente al contexto general de la zona. La noción restringida de ser monumento, ha dado pauta a transformaciones que han hecho perder el carácter de calles y barrios completos, en especial de sus vecindades.

Hay que anotar que los monumentos que se rehabilitaron estuvieron en peligro de quedar fuera del programa de reconstrucción, principalmente por las normas que regían la restauración, las cuales se concretaban en costos altísimos respecto de la obra nueva, RHP, en un principio, recomendó la demolición de aquellos inmuebles que presentaban ciertos daños, o bien desalojarlos y que sus ocupantes fueran reubicados en otros predios. En un primer momento la población no quiso quedarse en sus edificios, pues existía la oportunidad de la vivienda nueva.² Toda esta problemática, por fortuna, se resolvió adecuadamente para la conservación de los monumentos, pues:

...la falta de recursos del INAH para efectuar obras de esta dimensión y la oportunidad de recuperar el uso habitacional en esos inmuebles llevaron a que se efectuara una revisión de su normatividad y se actualizara el registro de inmuebles patrimoniales. Con lo anterior, RHP analizó los edificios que era viable rehabilitar en función a un tope presupuestal previamente definido. Así, se decidió descartar la rehabilitación de inmuebles que rebasaran los 100,000 pesos por metro cuadrado de área cubierta a precios de enero de 1986. De esta manera se definió un universo de trabajo... Cabe notar que de acuerdo a lo estipulado, en el Convenio de Concertación, el Gobierno Federal absorbería la diferencia en costo de las rehabilitaciones de monumentos históricos, razón por la cual sus topes presupuestales alcanzaron dicho monto por metro cuadrado. En el mes de octubre de 1986, con la firma de un Convenio de Colaboración Técnica entre RHP y el INAH, se establecieron los criterios bajo los cuales se atenderían los monumentos históricos, comprometiéndose a cumplir prioridades financieras, de tiempo y de atención al mayor número de beneficiarios.³

Fue así como la solución técnica más adecuada para esos edificios resultó ser la rehabilitación, la cual, en términos generales, consistió en lo siguiente:

²Op. cit., p. 71.

³Op. cit., p. 71.

...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 estructura o espacios exteriores, se intenta la recuperación de la fachada hasta donde es posible y se eliminan los tratamientos detallados de la ornamentación.¹

Definido el ámbito de la rehabilitación, en este artículo nos proponemos conocer la situación de esos monumentos antes y después de la intervención de RHP. Se apuntan tres momentos diferentes: las viviendas antes de su rehabilitación; es decir, el estado de deterioro de los edificios y sus distribuciones espaciales, tanto en las viviendas como en los comercios y talleres que existían; las viviendas después de la rehabilitación, en donde se caracterizan los resultados del programa en las proporciones espaciales y la dinámica de los habitantes de monumentos, los que permanecieron, los que salieron y los que llegaron reubicados; por último, el momento actual, la organización para el mantenimiento de los edificios, una vez que pasaron a ser condominios. Con base en unos cuadros estadísticos, se describen las peculiaridades de los inmuebles en su heterogeneidad espacial, en su vínculo con el uso comercial y, principalmente, en la lucha de la población por conseguir el respeto a sus áreas originales. Otro objetivo del trabajo, quizá el principal, es que al conocer en detalle los resultados del programa de rehabilitación de monumentos —único hasta ahora— esta experiencia pueda utilizarse en los futuros planes habitacionales que se tengan contemplados en los centros históricos del país, para garantizar la conservación de los edificios históricos que son usados como vivienda.

METODOLOGÍA

Queremos agradecer en este espacio al Archivo General de Renovación Habitacional Popular las facilidades otorgadas para obtener la información referente a los monumentos que fueron objeto de rehabilitación, ya que son el apoyo del análisis que aquí se

desarrolla. Los resultados que se presentan en el texto fueron producto del estudio de 1 115 encuestas (cada una de ellas contiene 42 rubros de carácter socioeconómico), este número coincide con las viviendas que había en los monumentos antes de ser intervenidos. Lo primero que se efectuó fue dejar a un lado, por el momento, aquellos rubros de la encuesta que presentaban problema para un desglose general estadístico; sin necesidad de programarlos en computadora fue posible estudiar 10 de ellos, mismos que resultaron los necesarios para cubrir nuestro primer objetivo. Estos son: uso del inmueble, superficie construida, número de viviendas, número de accesorias, total de habitantes, total de familias, total de cuartos, cuartos usados para dormir, viviendas con tapanco y número de talleres. Para conocer la situación de estos mismos edificios, sólo que ya rehabilitados, la información se obtuvo tanto de los proyectos ejecutivos de obra, como de otro tipo de fuentes: documentos jurídicos indispensables para legalizar la propiedad, los cuales dan cuenta de los nombres de las personas beneficiadas, del total de viviendas y accesorias por inmueble, de la superficie rehabilitada, así como de su precio. Estos documentos se conocieron con el nombre de Contrato de compraventa; Sistema de recuperación, y Acta de entrega del condominio, RHP, DDF, SEDUE. Las notas que se presentan forman parte de una investigación más amplia sobre las condiciones socioeconómicas de la población que habita los monumentos, la cual estaría sustentada por el estudio completo de la encuesta, misma que incluye aspectos relacionados con la composición familiar, datos de carácter laboral, distribución de los gastos familiares, la vivienda y sus servicios, y la participación política o cultural de los vecinos.

SITUACIÓN DE LAS VIVIENDAS¹ ANTES DE SU REHABILITACIÓN

El hecho de vivir en las vecindades ubicadas en monumentos históricos se debe a que representa una opción donde se entremezclan aspectos económicos, sociales y culturales. Es conocida la situación de las rentas congeladas; en este régimen, los inquilinos pagaban mensualmente determinadas cantidades de dinero, casi todas

¹Paz Arellano, Pedro (coordinador), *La rehabilitación de la vivienda: una alternativa para la conservación de los centros históricos*, México, 1988, INAH, p. 71.

inferiores al resto del mercado inmobiliario de la ciudad. Por sí misma esta es una buena razón para ocupar las viviendas. Pero no es así solamente, sino que muchas familias por generaciones han habitado las vecindades, algunas fueron transmitidas de padres a hijos, y los años de arrendarlas van desde los 10 hasta los 50 o más. Es decir, el arraigo a las vecindades también es elemento principal para vivir en la zona, pues:

...la necesidad de reconocer y estructurar nuestro contorno es de importancia tan decisiva y tiene raíces que calan tan hondo en el pasado, que esta imagen tiene una vasta importancia práctica y emotiva para el individuo. Es evidente que una imagen nítida permite desplazarse con facilidad y prontitud: hallar la casa de un amigo, un agente de policía o una botonería. Pero un medio ambiente ordenado puede hacer todavía más; puede actuar como amplio marco de referencias, como organizador de la actividad, las creencias o el conocimiento... Como todo marco eficaz, esta estructura confiere al individuo la posibilidad de opción y un punto de partida para la adquisición de nuevas informaciones. De este modo, una imagen nítida del contorno constituye una base útil para el desarrollo individual. Un escenario físico vívido e integrado, capaz de generar una imagen nítida, desempeña asimismo una función social. Puede proporcionar la materia prima para los símbolos y recuerdos colectivos de comunicación de grupo.⁵

Y es que los recuerdos colectivos y el quehacer cotidiano se van arraigando hasta formar un mundo que reconoce sus propias leyes y maneras de ser, y son igualmente importantes para la delimitación del estilo de vida en las vecindades. También sucede que vivir en el área céntrica de la ciudad ofrece la ventaja de contar con buenos servicios; escuelas para los niños, mercados para las compras diarias, iglesias, tiendas donde venden de todo y hasta cines u otros lugares de diversión. Además, infinidad de personas tienen sus lugares de trabajo a unas cuantas calles de sus casas, y las que deben desplazarse más allá, cuentan con medios de transporte eficientes como el metro, trolebús, colectivos y taxis.

Aunque el Centro Histórico es una zona donde la densidad de población ha experi-

mentado una reducción notable, pues en los últimos años disminuyó drásticamente el área de habitación, en las viviendas que quedaron ocurrió lo contrario, ya que éstas se saturaron, creándose en algunos casos verdaderas concentraciones humanas. Es necesario apuntar que en el caso de los 68 monumentos, el grado de hacinamiento era totalmente diferente respecto de la zona atendida por RHP, e incluso menor en términos proporcionales. Si para los monumentos se encontraron promedios generales de 62 m² por vivienda, 13 m² por habitante, 20 m² por cuarto, y el promedio de personas habitando una vivienda era de 4.6; para la zona atendida por RHP se detectó que la superficie promedio por vivienda fue de 32 m², de las cuales el 48% contaban con un solo cuarto,⁶ esto fue así porque la mayoría de las viviendas estaban en edificios de reciente construcción y con otras características de ocupación, muy diversas a las que tienen los monumentos.

Los inmuebles históricos no son iguales entre sí, ni en los proyectos arquitectónicos originales ni en la distribución y proporciones de las viviendas. Los cambios ocurridos a través del tiempo, donde el espacio se dividía y subdividía, dan cuenta de la variedad infinita de acomodos. Es por eso que no existen prototipos y en la realidad en un sólo edificio se alojaban, por ejemplo, grandes superficies habitables de 100 ó 130 m² así como muy pequeñas de 20 ó 30 m² (ver cuadro 1). Esto significa que en las plantas bajas existían conjuntamente viviendas pequeñas, cuartos adosados a los patios y comercios. En las plantas altas, viviendas grandes, y en las azoteas, un submundo formado por cuartos elaborados con todos los materiales posibles. Es decir, muchos metros cuadrados para ciertas familias, mientras que para la gran mayoría pocos metros. Sucedió con mucha regularidad que, por herencia, las familias adquirían mayores áreas o con los años se apropiaban de otros cuartos o departamentos cercanos para destinarlos a los hijos que se casaban. Algunos familiares y amigos de los inquilinos —tal vez de provincia—, también se asentaban en principio en las áreas pequeñas que se localizaban tanto en patios como en cuartos de azotea y, progresivamente, si las circuns-

⁵Lynch, Kevin, *La imagen de la ciudad*, ed. G. Gilli, México, 1985, 2a. ed., p. 13.

⁶Renovación Habitacional Popular, *Memoria... op. cit.*, p. 32.

Cuadro 1

Superficie promedio de las viviendas
antes de su rehabilitación

Superficie m ²	Número de viviendas	%
10 a 30	178	16
31 a 40	88	7.9
41 a 50	126	11.3
51 a 60	282	25.3
61 a 70	182	16.3
71 a 80	92	8.2
más de 80	167	15
TOTAL	1 115	100

tancias lo permitían, se desplazaban a otros espacios más amplios. Casi siempre las personas que vivían solas ocupaban cuartos pequeños, sólo las que tenían más antigüedad contaban con superficies mayores.

Por otro lado, en los monumentos se logró establecer que la relación de cuartos destinados para dormir respecto del total de habitaciones representaba un 45%, lo cual manifiesta que casi la mitad del espacio se destinaba para ese uso; por esta razón, las salas o comedores, más que ocupar espacios determinados, se identificaban por el acomodo que se hacía de los muebles, y es que el concepto de vivienda no ha sido igual para las diferentes épocas históricas, porque también han cambiado las pautas sociales y culturales. Basta apuntar que la vivienda es un objeto útil que satisface necesidades materiales concretas de habitabilidad, y en una sociedad como la nuestra "cumple en general una doble función: por una parte constituye un elemento fundamental en la reproducción de la fuerza de trabajo, y por otra, un medio para la producción de plusvalía y acumulación de capital",⁶ independientemente de que se ubique en obras nuevas o antiguas. La necesidad de ocupar un espacio habitable ha hecho que una parte de la población urbana lo haga en vecindades insalubres, aunque:

...es difícil definir qué se considera como insalubre o 'indigno'; es un concepto que varía en el tiempo y en el espacio las viviendas insalubres de hoy podrían haber sido aceptables el siglo pasado— por lo que las estimaciones de las necesidades presentes de vivienda pueden ser tan variadas como variados sean los estándares mínimos considerados.⁶

En relación con las necesidades surgidas históricamente, el crecimiento físico en las vecindades tuvo dos variantes; en los patios, donde aparecieron cocinas y baños, tanto privados como comunes; y al interior de las viviendas, por medio de tapancos, pues aquellas por lo general rebasaban los cinco o seis metros de altura por piso; así, el 23% contaban con este tipo de soluciones ya fuera que estuvieran localizados en las

⁶Op. cit., p. 13.

Interior del inmueble
localizado en Belisario
Dominguez núm. 23.



⁶García, Gustavo y Martha Scheingart, *La acción habitacional del Estado en México*, ed. El Colegio de México, 1978, p. 59.

Cuadro 2
Situación de los 68 monumentos históricos antes de su rehabilitación

Viviendas	Accesorias	Cuartos	Cuartos para dormir	Viviendas con tapanco	Habitaciones	Familias	Talleres	
							Vivienda	Acc.
1 115	214	3 365	1 540	260	5 211	1 054	19	9

recámaras o en otros cuartos, pero no en toda la superficie. Esta solución es "una plataforma de madera colocada a 2.30 metros del nivel del suelo, comunicada por una escalera formando prácticamente un cuarto de dos niveles. El área del tapanco es usada para dormir pues está proyectada para dos camas matrimoniales con una circulación mínima.⁹ Resulta sorprendente que, por lo menos, se localizara un tapanco en cada uno de los monumentos que tenemos como muestra (ver cuadro 2).

De igual forma, se pudo establecer que en estas vecindades el 57% alternan el uso vivienda y comercio, lo que revela que poco más de la mitad contaban con accesorias destinadas a casi todos los giros existentes. Si bien muchas de ellas estaban diseñadas así originalmente, otras tantas aparecieron con el tiempo sobre las plantas bajas de los edificios. Algunos de estos locales también se usaban como vivienda (9%), ya fuera en sus interiores o bien por medio de tapanco; es decir, que al mismo tiempo que habitaban el espacio, podían tener una fuente permanente de ingresos. Había varios dueños de comercios que contaban en el mismo edificio con alguna vivienda (8%); cabe aclarar que por lo general quienes se hallaban en tal situación —estando de por medio la presión organizada— lograron beneficiarse tanto con sus locales como con sus viviendas rehabilitadas. Los propietarios de los comercios tenían en promedio 17 años de antigüedad en la zona; los usos más frecuentes que se detectaron fueron principalmente tiendas de ropa, imprentas, misceláneas, restaurantes, tiendas de abarrotes y vinos, zapaterías, loncherías, bodegas, tortillerías y farmacias. Es evidente que había otros usos, los cuales se encontraron en uno o cuando mucho dos locales.

Un elemento de la desigualdad social que se manifiesta en estos monumentos es el de las condiciones que presentan las accesorias.

⁹Op. cit., p. 120.

La información obtenida en archivo muestra una gama heterogénea de comerciantes que declararon diferentes ingresos económicos, independientemente de la superficie que poseían. Se logró saber que la gran mayoría vivían en diversas partes de la ciudad, desde colonias para clases medias hasta colonias populares y que muy pocos habitaban en el centro. Sólo mencionaremos que esta situación siguió igual después de la rehabilitación, ya que por acuerdos establecidos se respetaron las superficies originales y los usos que tenían todos los locales; únicamente los giros considerados "negros" fueron prohibidos, como cantinas o pulquerías.

Muchos habitantes de las vecindades tenían su lugar de trabajo tanto en esas accesorias, en calidad de dueños o empleados, como en los talleres que se localizaban en el interior de las viviendas. Se pudo saber que un 23% de los 68 monumentos albergaban uno o más talleres, los cuales eran usados, en primer lugar, para imprenta y sus derivados; en segundo, para maquila de ropa o costura, y en tercero, para maquila de calzado. Todo esto representa una alternativa de actividades encaminadas sobre todo hacia la producción artesanal y para su distribución local; pero también los talleres constituyen verdaderas unidades de economía familiar, mismas que empleaban desde simples máquinas de costura hasta instrumentos más complejos, como imprentas. Sin embargo, esta posibilidad fue eliminada del programa de rehabilitación, ya que las estructuras de los edificios no se diseñaron para soportar vibraciones y objetos pesados; solamente se permitió este tipo de instalaciones en las accesorias.

En resumen, tenemos que el promedio de viviendas por edificio era de 17. Aunque claro, había muy pocos edificios que alojaban hasta 49 viviendas, pero también los había de cuatro o seis viviendas. Tal era la realidad que prevalecía al momento de los sismos; los habitantes del centro de repente se enfrentaron a la situación de quedar sin

vivienda, tanto por los derrumbes como por el miedo de regresar a sus espacios deteriorados. De ahora en adelante, se iniciaría una nueva etapa de movilizaciones cuyo objetivo sería reivindicar para todos los afectados viviendas nuevas o rehabilitadas.

SITUACIÓN DE LAS VIVIENDAS DESPUÉS DE SU REHABILITACIÓN

Con base en dos decisiones políticas importantes, el decreto expropiatorio y el Convenio de Concertación Democrática para la Reconstrucción, firmado por diversas organizaciones sociales, se posibilitó la puesta en marcha de un programa de vivienda que favoreció la permanencia de los habitantes del centro en sus lugares de residencia. La rehabilitación de monumentos históricos fue el resultado de diversos factores coincidentes en un momento social determinado; asimismo, dejó una serie de enseñanzas que resulta interesante rescatar. Las peculiaridades que se generaron en torno al desarrollo de la rehabilitación obedecieron, entre otras causas, a la siguiente situación que tenían los monumentos en un primer momento:

- El dictamen técnico de RHP recomendaba su demolición.
- La superficie por vivienda fluctuaba entre 30 y 150 m².
- Se requerían adecuaciones de espacios para obtener condiciones mínimas de habitabilidad e higiene.
- Se precisaba la introducción o rehabilitación de instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas.
- El reforzamiento de estructuras y muros debía hacerse bajo las normas de emergencia del Reglamento de Construcción.
- Se debía hacer un tratamiento especial contra humedad en muros y techumbres de madera.
- La conservación de elementos artísticos estaba normada por criterios muy rígidos de restauración.¹⁰

Poco a poco se fue resolviendo la problemática que giraba en torno a estos edificios, sobre todo a partir del mes de octubre de 1986, pues:

...con la firma de un Convenio de Colaboración Técnica entre RHP y el INAH, se establecie-



Interior del edificio localizado en la calle de República de Colombia núm. 56.

ron los criterios bajo los cuales se atenderían los Monumentos Históricos, comprometiéndose a cumplir las prioridades financieras y de tiempo... La ejecución de las rehabilitaciones partió de la elaboración de un levantamiento arquitectónico del edificio y sus acabados para derivar el proyecto y presupuesto de la obra. La asignación de proyectos se realizó en las oficinas centrales bajo el mismo procedimiento administrativo de la obra nueva; de haber modificaciones estructurales o combinación de obra nueva, se sometía a la consideración de los beneficiarios.¹¹

Si bien en los monumentos privaba el hecho de contar con viviendas demasiado grandes o demasiado pequeñas, esta situación tenía que resolverse dentro del pará-

¹⁰Renovación Habitacional Popular, *Memoria...*, op. cit., p. 70.

¹¹Op. cit., p. 72.

metro fijado por RHP. Para obra nueva, los límites de superficie en las viviendas serían 40m²; norma que supuestamente debería aplicarse también a los monumentos históricos.¹² Pero las soluciones no fueron sencillas, ya que por un lado los vecinos querían conservar sus áreas originales—cosa que se logró en la mayoría de los casos— y, por otro, los que habitaban en cuartos o viviendas pequeñas pretendían más espacio. En el transcurso de las obras se fue resolviendo caso por caso; es decir, que como cada monumento es totalmente diferente uno del otro, se elaboraron proyectos individuales que intentarían conservar y recuperar los espacios originales. Significaba esto la demolición de agregados, tanto en pasillos, rincones, escaleras, así como en azoteas. Cabe aclarar que los proyectos elaborados en escritorio sufrieron algún tipo de modificación; sobre la marcha, se fueron resolviendo aquellos detalles que causaban inconformidad con las personas que habitarían esas viviendas. Por lo general, prevaleció el criterio de respetar las superficies originales, independientemente del número de integrantes por familia; aunque también, muchas viviendas pequeñas fueron otorgadas a personas solas, o familias de hasta tres miembros. Conviene destacar que fueron 68 m² el promedio global para las viviendas rehabilitadas; aquellas cuyas superficies rebasaban los 100 m², representaron casi un 10% del total; las más pequeñas (de 20 a 30 m²), representaron únicamente el 2% del total (ver cuadro 3). A manera de ejemplo sobre las proporciones, es necesario anotar que como caso excepcional se encuentra el inmueble ubicado en la calle de Regina No. 70; ahí se rehabilitaron 10 viviendas y dos accesorias. Las viviendas quedaron con una superficie promedio de 132m², las 2 accesorias continuaron con sus áreas originales—284 y 335 m² cada una—. Este hecho no se presentó en todos los casos, se menciona porque en ese lugar se privilegió espacialmente tanto a la vivienda como al comercio. De igual forma, conviene asentar que en tres predios no sólo se rehabilitó a los monumentos, sino que al quedar espacios disponibles en las partes posteriores, se construyó vivienda nueva, con lo que se amplió el número de familias

¹²Paz Arellano, Pedro (coordinador). *La rehabilitación...*, op. cit., p. 46.

Cuadro 3

Superficie promedio de las viviendas rehabilitadas

Superficie m ²	Número de viviendas	%
20 a 30	19	1.9
31 a 40	98	9.7
41 a 50	157	15.6
51 a 60	212	21
61 a 70	202	20.2
71 a 80	112	11.1
81 a 90	80	7.9
91 a 100	32	3.4
Más de 100	92	9.2
Total	1 004	100

beneficiadas.¹³ También conviene mencionar que de los 68 inmuebles, dos estaban abandonados y otro era usado como bodega; al incorporar estos tres predios al programa, el número de viviendas se incrementó a 25, con lo que se favoreció a igual número de familias, las cuales no se conocían unas a otras, pues fueron reubicadas aquí.¹⁴

Dos resultados concretos se obtuvieron en la rehabilitación de monumentos: primero, la disposición de mantener las superficies originales, o de redistribuir el espacio de acuerdo a las necesidades de los usuarios originó una gama heterogénea de acomodados, en donde fue común que las viviendas excedieran los 40 m²; segundo, el grado de hacinamiento en los edificios se redujo considerablemente, ya que ahora los promedios serían de 16 m² por habitante, mientras que por vivienda de 4.2 personas.

El proceso para asignar los nuevos espacios a las familias que resultaron beneficiadas estuvo enmarcado en una gran dinámica social. Era frecuente que una familia compartiera su vivienda con otra u otras más, y

¹³Los predios son los siguientes: Luis Moya No. 108, Mosqueta No. 238 y Peralvillo No. 9 y 9 bis.

¹⁴Los inmuebles se localizan en las calles de Las Cruces No. 5, Isabel la Católica No. 101 y Roldán No. 38.

Cuadro 4
Proceso de la dinámica familiar

<i>Permanecieron en el edificio</i>	<i>Salieron del edificio</i>	<i>Llegaron de otros lugares</i>	<i>Total</i>
794	260	154	948

a las que RHP les denominó adosadas,¹⁵ mismas que resultaron reubicadas en otros inmuebles, preferentemente nuevos, o bien en los monumentos, si es que había las condiciones espaciales para ello. La información inicial que aparece en las cédulas no contiene todo este desarrollo, ya que fueron levantadas inmediatamente después de los sismos, cuando aun no se vislumbraba la reconstrucción urbana. Empero, al ir concluyendo el programa, se entregaron unos documentos llamados "contratos de compraventa", uno por edificio, en el cual se especificaba lo siguiente: total de viviendas y accesorias, nombre del titular, superficie de la vivienda o accesoría, y el precio de venta. Con estos datos y con la lista inicial de los beneficiarios se comparó la cantidad definitiva de familias que salieron, permanecieron, o llegaron a los inmuebles (ver cuadro 4). Las familias abandonaron los edificios por muchas circunstancias: unas por habitar en espacios adosados, otras optaron por vivienda nueva, otras tenían derechos en algún organismo de vivienda —INFONAVIT, FOVISSSTE u otro— y pudieron beneficiarse; por último, las que tuvieron que reubicarse —aun cuando no quisieran hacerlo— por ocupar cuartos adosados en azoteas, pasillos y escaleras. En casi todos los edificios rehabilitados se redujo el número de viviendas que originalmente había; de las 1115, quedaron 1004 disponibles, lo que significó la desaparición de 111. Como esto implicaba la reubicación de muchas familias:

...la política en estos casos fue la de presentar a los vecinos las disponibilidades de vivienda, procurando que éstas se localizaran en el mismo barrio y, de existir varias familias a reubicar se buscaba concentrarlas en un mismo

predio. La decisión de quien(es) sería(n) reubicado(s) se dejó a los vecinos quienes, de no haber voluntarios, lo sometían a votación. Lograr el consentimiento de los vecinos originales para la admisión de nuevas familias fue mucho más difícil, situación que fue acentuándose en el tiempo. Lo anterior fue producto de: dudas acerca de las razones por las cuales una familia había sido elegida por sus vecinos para que abandonara el predio original, la información que sobre ésta se pedía, y la expectativa de que las viviendas sobrantes pudieran ser ocupadas por familias que previamente compartían con alguna(s) de las que ya habitaban ahí, fueron elementos que dificultaron el proceso.¹⁶

Las familias originales que lograron permanecer en sus viviendas representan un 84%, la mayoría eran las más antiguas en los predios. Por último, las familias que llegaron reubicadas forman el 16% del total, por lo general habitaban en zonas cercanas, e incluso muchas provenían de otros monumentos y si prefirieron quedar en espacios mayores, fue porque rechazaron las viviendas nuevas, aunque contaran con esta alternativa.

LA ORGANIZACIÓN PARA EL MANTENIMIENTO DE LOS MONUMENTOS

Con base en el trabajo de campo que se encuentra en proceso, se ha logrado visitar nueve de los monumentos rehabilitados con objeto de conocer la problemática surgida, al interior de los edificios, a continuación se presentan algunas reflexiones sobre esto.

Una vez que se resolvió el problema del reacomodo de las familias en las viviendas, surgió por primera ocasión, la necesidad de tener que organizarse para la administración de los edificios. Como en cualquier condominio de la ciudad y con base en la

¹⁵En general, se buscó alojar a las familias adosadas más numerosas en viviendas restantes en predios de RHP; sin embargo la mayor parte de las adosadas fueron reubicadas en otros conjuntos de vivienda prefabricada. *Renovación Habitacional Popular, Memoria... op. cit., p. 63.*

¹⁶*Op. cit., p. 60.*

Ley de Condominios, se establecieron los mecanismos que garantizaran el mantenimiento de los monumentos; para tal fin, se crearon las mesas directivas, se elaboraron los reglamentos internos, se fijaron las cuotas mensuales y se implantaron las asambleas de vecinos. Esta nueva realidad significó, para los ahora propietarios, modificaciones en el trato cotidiano, aunque cabe preguntarse ¿qué tanto cambió entre ellos la cultura de la vecindad? Se suponía que al integrar los servicios a las viviendas (cocinas, baños, patios de servicio y los tanques de gas) la convivencia entre las personas iba a ser la mínima. Sin embargo, el tendido de la ropa fue un elemento que generó conflictos, pues si bien en general la mayoría había decidido que la ropa no se tendiera en los patios, hubo muchos vecinos que sí lo hicieron, lo

Fachada e interiores del edificio ubicado en la calle de Regina núms. 45 y 47.



que provocó diferencias que no han podido ser resueltas. Las fiestas de bodas y quince años principalmente, se están realizando otra vez en los patios o espacios abiertos, sólo que actualmente bajo ciertas normas, sobre todo en lo referente a los horarios, pues anteriormente no existían límites y ahora sí. Los niños también tuvieron que salir de sus casas para jugar en los patios con sus vecinos, aunque con la vigilancia de sus familiares, de algún integrante de la mesa directiva o de las comisiones de orden en su caso. Lo que no se permite hoy en día es que en determinados espacios se reúnan jóvenes a tomar cerveza, escuchar música, o simplemente a platicar hasta altas horas de la noche. Tampoco se tolera que el zaguán permanezca abierto más allá de cierto horario, como pasaba antes. Todas estas medidas se han impuesto por razones de seguridad y porque corresponde a todos conservar lo que es propio, además de ser patrimonio familiar; aunque la forma de plantearlas y llevarlas a la práctica ha sido diferente en cada edificio, en unos con éxito y en otros con dificultades para su aplicación.

Lo anotado arriba significa que las áreas comunes se han convertido en el tema central de las discusiones entre los vecinos, no sólo en esos aspectos que se presentan diariamente, sino también con los gastos del mantenimiento de los inmuebles. Si con relación a las viviendas, estaba muy claro quien debería ocuparse de los gastos y reparaciones necesarias, no era así para aquellos lugares denominados áreas comunes. Ahora, por el hecho de ser copropietarios, todos los vecinos tendrán que realizar las labores de limpieza y pagar aquellas reparaciones que requieren los edificios, como la pintura para las fachadas o impermeabilización de las azoteas, por mencionar dos aspectos —los más costosos del mantenimiento. Basta anotar que las proporciones en patios y azoteas, en los monumentos, comunmente, son enormes y cualquier trabajo u obra a efectuarse tendrá que contemplar el alto costo que representa. Muchas veces las cuotas de mantenimiento que aportan los vecinos son insuficientes para los trabajos especializados que requieren de obra calificada. Todo esto se resume en que los vecinos tienen derechos sobre la propiedad, especialmente en los espacios comunes, pero, por lo mismo, también están obligados a

darles un adecuado mantenimiento, pues conservar el condominio es conservar el monumento, doble tarea si pensamos en el valor material y el valor estético que ello encierra; aunque para la gente, lo fundamental es conservar su vivienda.

Para la organización de un adecuado mantenimiento es indispensable conocer la proporcionalidad de las viviendas en los monumentos históricos. En la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal se especifica claramente que del total de la propiedad corresponde un porcentaje de ésta a cada condómino, el cual es denominado indiviso. De acuerdo al indiviso, se determina la proporción espacial que corresponde a cada vivienda y los gastos que también deberán ser proporcionales a las áreas detentadas. Entonces, como en los edificios rehabilitados, quedaron con viviendas diferentes casi todas ellas en superficie, es razonable que las de 30 a 40 m² paguen cuotas de mantenimiento inferiores a una de 100 ó 130 m², por mencionar un ejemplo. De igual manera, si más de la mitad de estos edificios vinculan el uso habitacional con el comercial, resulta evidente que los dueños de accesorias ahora tengan que aportar gastos para el mantenimiento y aunque no hagan uso y disfrute de patios, escaleras u otras áreas comunes, lo cierto es que cuentan con determinados servicios como luz y agua; además, por el hecho de ser también copropietarios, la Ley los obliga a contribuir económicamente. Solamente habrá que contemplar la parte proporcional a la superficie poseída, ya que el promedio general de las accesorias rehabilitadas fue de 46 m², y muy pocas lograron rebasar los 100 m² (ver cuadro 5).

Si las viviendas y comercios no quedaron homogéneos en las superficies, tampoco los precios de venta lo fueron, y este es un elemento de diferencia en relación a todos los programas de reconstrucción, y constituyó una manera de concertar políticamente. Independientemente de las condiciones socioeconómicas de la población atendida, las viviendas, tanto las mayores como las menores en superficie, se entregaron de acuerdo a criterios que iban desde la antigüedad en el predio, número de integrantes por familia y capacidad de los vecinos por defender sus espacios originales; otras tantas

Cuadro 5
Superficie promedio de las accesorias rehabilitadas

Superficie m ²	Número de Accesorias	%
10 a 20	19	9
21 a 30	39	18.3
31 a 40	39	18.3
41 a 50	38	17.9
51 a 60	21	9.8
61 a 70	20	9.4
71 a 80	9	4.2
81 a 90	8	3.7
91 a 100	1	0.4
más de 100	19	9
Total	213	100

viviendas disponibles se entregaron a familias que venían de predios ubicados en el centro. Para las viviendas el precio pactado fue de uno a seis millones; para las accesorias varió entre los tres y 12 millones de pesos. Esta observación se apunta ya que existió una gran diferencia respecto del precio de las viviendas nuevas o prototipos, el cual fue de 2.8 millones de pesos.¹⁷ Cabe señalar que en la rehabilitación "los beneficiarios no conocieron los precios de venta hasta el término de la obra, lo cual más adelante generó innumerables quejas",¹⁸ pues las diferencias eran muy notorias, sobre todo para los pagos mensuales. El problema que provocó la diversidad entre los precios estaba basado en los metros cuadrados de cada vivienda, mismo que apareció en los contratos de compra-venta; sin embargo, hubo muchas protestas, pues en dichos documentos aparecieron imprecisiones en cuanto a la medición correcta de las superficies; en algunos casos aparecieron de repente hasta más de 20 m². Para resolver el conflicto, los propietarios solicitaron

¹⁷Op. cit., p. 57.

¹⁸Op. cit., p. 63.



que sus viviendas fueran nuevamente evaluadas en sus proporciones.

CONCLUSIONES

La rehabilitación de monumentos históricos rompió con el parámetro impuesto en todos los programas de reconstrucción, respecto de la proporción para las viviendas. La política habitacional fue muy clara en determinar 40 m² como máximo para las viviendas nuevas. Empero, para los monumentos la situación fue distinta por diversas causas: por la conformación espacial y estructural de los edificios, en donde no se pudo construir demasiados muros, ni introducir los servicios necesarios para los departamentos; por recuperar los espacios originales, lo cual significó retirar todos los cuartos adosados a los patios y azoteas, con esto se provocó la salida de infinidad de familias, y por lo tanto hubo una disminución en la densidad de población y, por último, la organización vecinal como factor determinante para el respeto de las áreas originales.

El número promedio de viviendas rehabilitadas por inmueble fue de 15, la moda de 11 y la desviación estandar fue de 8.5, lo que indica que hubo una regular variación de viviendas rehabilitadas por edificio. El predio con menor número de viviendas está ubicado en la calle de Regina No. 64, quedó con tres; el de mayor número, está en la calle de Chile No. 62, el cual alojó cuarenta y cuatro.

Se mejoraron las condiciones de vida tanto para las familias que se reubicaron, como

para las familias que permanecieron; éstos, con más metros cuadrados, y aquéllos con viviendas nuevas. Cabe apuntar que:

...para conservar los monumentos históricos es necesario construir en nuevos espacios. Es decir, que debido a la saturación y hacinamiento, y a causa de la determinación espacial de los monumentos históricos, es necesario contar con otras viviendas susceptibles de recibir a las personas que no es posible alojar ahí mismo.¹⁷

La rehabilitación de monumentos ha generado un nuevo tipo de relaciones entre los vecinos: la organización para el mantenimiento de los edificios. Ahora, como en cualquier condominio de la ciudad, es indispensable mantener en buen estado tanto las viviendas como las áreas comunes. Para cumplir con tal objetivo ya están funcionando en todos los inmuebles las mesas directivas que ponen en práctica los acuerdos de la mayoría. En cada uno de los monumentos, la organización está marchando en forma diferente, dependiendo, principalmente, del grado de relación de los vecinos, sobre todo entre los habitantes originales y los reubicados: es decir, entre los que se conocían y las personas nuevas. Por vez primera, se están realizando los trabajos de mantenimiento que van a permitir conservar los monumentos transformados en propiedad colectiva de interés social.

Finalmente, la experiencia de la rehabilitación demostró que es posible incluir a los monumentos usados como vivienda en los programas habitacionales que realiza el Estado, se evitan así los cambios bruscos del suelo urbano y los desalojos masivos de la población arraigada.

¹⁷Paz Arellano, Pedro (coordinador). *La rehabilitación...* op. cit., p. 47.