

# El caso de la vivienda en las vecindades

Experiencias tras el  
sismo de 1985

**Carlos  
González  
Lobo**



### III.3 EL CASO DE LA VIVIENDA EN LAS VECINDADES

El sismo de Septiembre de 1985 y la pérdida de vivienda comunitaria en la zona central de la ciudad de México fue una oportunidad dolorosa pero de alta creatividad social para enfrentar los retos de la vivienda en los centros históricos.

El sismo que sacudió a la República Mexicana hacia las 7:19hs. de la mañana, alcanzando los 8.1 de la escala de Richter, afectó a la ciudad durante los dos minutos que duró, y una considerable cantidad de edificios, bien se desplomaron, o bien resultaron con daños de gravedad. Además de los edificios públicos y de oficinas que se desplomaron, la vivienda popular, preferentemente la de la parte central, se dañó irreversiblemente cuando no se desplomó; situación que, además de las penosas labores de emergencia en las ruinas para salvar a los sobrevivientes que estaban sepultados, convocó a la población en masa al rescate como un ejemplo de solidaridad nunca antes visto. En la tarde misma del 19 de Septiembre la Ciudad se enfrentó a 60000 o más familias afectadas, las que con los escasos enseres y vestimentas recuperados de la tragedia se preparaban para dormir en la calle, literalmente, con los problemas de sanidad, abastecimiento de agua y alimento, amén de los problemas de control y seguridad consiguientes.

Así surgió, en condiciones de Emergencia Nacional, el problema de la vivienda para los damnificados del sismo en la ciudad de México; problema que asumía dos vertientes de reto: por un lado, la mayoría absoluta de los damnificados estaban en la calle y contenían todos los elementos de un conflicto social si no se obtenía una solución efectiva y pronta a su carencia. Por otro lado, los esfuerzos por controlar el desastre ciudadano a través del programa institucional DM-3 de emergencia nacional por parte del Ejército Nacional, habían sido rebasados por el activismo espontáneo de las masas ciudadanas, las que de hecho tomaron por sí y para sí el asunto del salvamento y retiro de escombros, así como la organización "en acto" de la solidaridad con los damnificados, de manera tan contundente, eficiente e inevitable que el ensayista Carlos Monsivais, lo calificó como la "Toma del Poder" de las masas urbanas.

Encausar la creciente anarquía y espíritu solidario, dentro de los canales de la institucionalidad, fue entonces el tema central de los poderes del Estado durante esa semana y las siguientes. Así, se desarrolló un sugerente campo de experimentación social en la ciudad, que modificaría las formas y los modos de hacer la política y entender a la vivienda en México.

Presentar la experiencia de "cómo hacer la restitución del patrimonio inmobiliario" de la zona central de la Ciudad de México, nos obliga, para ser más persuasivos respecto de

los fines previsibles de nuestro trabajo, a comenzar por el conflicto descrito anteriormente, como "campo de posibles" en el que la experiencia mexicana pudiera ser fructífera para nuestros análisis y conclusiones. Dejando también señalados sus límites a la extrapolación, por lo singular del momento social en que se desarrollaron estos hechos.

Tenemos entonces, a casi 35000 familias viviendo en la calle, en campamentos improvisados sobre los parques y los arroyos de las calles contiguas a sus predios, realizados con polietileno y madera de deshecho, y a un número cercano a las 25,000 familias, en el sobresalto de vivir bajo techo aún, pero con el inmueble dañado. Estos no se saldrán del predio ante la duda de perder sus derechos a la vivienda, pues son mayoritariamente arrendatarios en edificios con "renta congelada" y que, de perder sus derechos, por la condición económica quedarían en el desamparo absoluto. Conviene recordar que el vivir en el centro de la ciudad, aunque sea en tugurios o vecindades, va acompañado del acceso a la mejor red de servicios y equipamiento urbano del país, ya que el centro cuenta con metro, escuelas de todo tipo, hospitales, mercados, actividades y centros para la recreación y el deporte y, lo más significativo, la proximidad al trabajo, el comercio informal y la "fayuca" (comercio con bienes importados, legalmente o no) y a un amplio campo de posibles para la movilidad de empleos.

Es así como el Estado Mexicano, en el mismo 19 de Septiembre, el día del sismo, se enfrentó a una emergencia que ponía en tensión a diversos actores: los damnificados sin vivienda, los grupos organizados del aparato estatal con funciones idóneas para el caso, y los grupos de voluntarios activistas que solidariamente se sumaban a los trabajos emergentes de ayuda a los damnificados.

#### 1- El programa emergente de vivienda Fase - 1

La primera solución institucional que se aplicó, fue la creación de las Comisiones Nacional y Metropolitana de Emergencia y lo que se dio en llamar el Programa Emergente de Vivienda Fase - 1, el cual inició sus operaciones el 1º de Octubre, bajo el mando del gobierno del Distrito Federal (Departamento del Distrito Federal, DDF, por sus siglas) y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE) y con la participación de los organismos productores de vivienda social tales como INFONAVIT, FOVISSSTE, FOVI/Banca Nacional, AURIS, PEMEX, CFE e ISSFAM.

La Fase - 1 logró restituir de vivienda a los damnificados mediante la integración de un inventario disponible de 14146 viviendas ya construidas hacia esa fecha por estos organismos, y mediante la suspensión temporal de los programas de asignación y otorgamiento de crédito a los beneficiarios

Carlos González Lobo

Vivienda y Ciudad Posibles  
UNAM

ESCALA

Coordinación: Julián Salas Serrano  
1998

de sus programas normales, con algunas tensiones sociales por parte de quienes por ello resultaban postergados en el acceso a la vivienda.

Los apoyos que brindó el Programa consideraban las características socioeconómicas y la adscripción laboral de la población, así como el grado de daño del inmueble del solicitante damnificado. De esta manera, el programa denominado Fase - 1 otorgó viviendas a aquellos damnificados que fuesen derechohabientes del organismo correspondiente, en tanto que a la población que no tenía estos derechos se le ofrecían diversas opciones de financiamiento bancario.

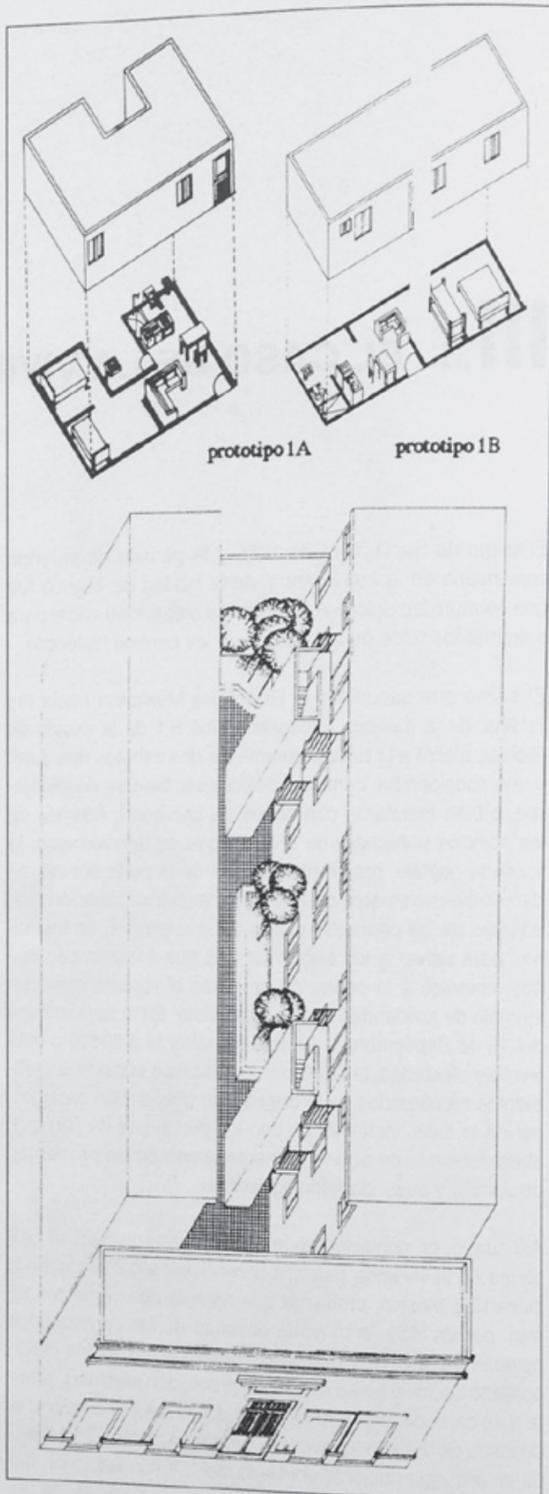
El resumen de este programa, que a todas luces era sólo un paliativo menor a la solución cabal del problema, fue el siguiente: se recibieron 17387 solicitudes de inmediato, y durante los primeros meses de 1986 llegaron 5482 más, lo que totalizó una demanda de 22869 solicitudes, de las cuales el programa pudo atender a 16077 al incorporar al inventario existente la producción de viviendas en marcha al momento de la catástrofe.

De las 6972 solicitudes restantes, la historia fue la siguiente: cerca de 2000 solicitantes fueron atendidos por Renovación Habitacional Popular (RHP) tras la expropiación de los predios dañados por el sismo y los 1956 restantes quedaron a la espera del programa Fase -2, que inicia sus labores recién en Abril de 1987, a casi dos años de la tragedia, lo que muestra críticamente la eficacia limitada del programa.

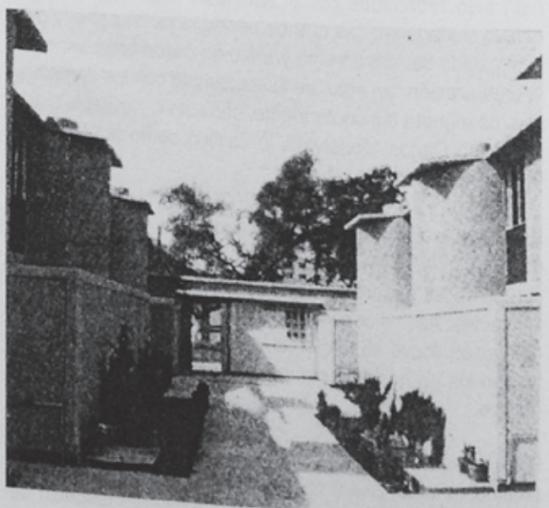
Tuvo sin embargo la Fase - 1 un resultado positivo. Fue en este programa que se inicia la "concertación" con la sociedad civil, a través de convenios con instituciones y los gremios profesionales para reducir las erogaciones en el proceso de adjudicación de la vivienda. El DDF y el gobierno del Estado de México determinaron exentar del pago de impuestos y derechos estatales a la adquisición de viviendas para los damnificados, y los colegios de Notarios (escribanos) de las dos entidades acordaron escriturar gratuitamente esos inmuebles en tanto que la Banca nacionalizada eliminó el concepto de enganche en la adquisición de viviendas financiadas por la misma.

## 2- El asunto de la Renta Congelada

Desde los primeros días, mientras se llevaba a la práctica la solución de Fase - 1, se descubrió que éste, no cumplía ni cubriría las expectativas de solución real al problema, ya que la mayoría de los damnificados no podía quedar ni quedaba cubierto por las disposiciones de dicho programa. Los daños concentrados en la zona central de la ciudad en materia de vivienda se localizaban predominantemente en edificios que se encontraban ya en mal estado antes del sismo de 1985. Eran las denominadas "vecindades" (cités, conventillos o corrales), edificios de vivienda comunitaria, casi todos bajo el régimen de "renta congelada". Se trata de una solución de viviendas mínimas alineadas a lo largo de un patio-corredor, que constan generalmente de un cuarto redondo de 15 a 18m<sup>2</sup> y con más o menos 4m de altura, lo que permite subdividirlo en un altillo, entepiso o "tapanco" y que en el frente tiene los servicios: cocinilla, retrete, lavadero de ropa y un patiecito denominado "azotehuela", con un eje de luz que organiza simétricamente el sistema habitable. Estas células se alinean contra los muros colindantes laterales de predios generalmente de poco frente en relación a su fondo. Obtienen su iluminación, acceso y los servicios de agua y energía de dicho corredor llamado patio en el que se desarrolla una intensa e interesante vida comunitaria. Se realizan en él las fiestas, se encuentra el altar a la Virgen de Guadalupe, los lavaderos comunes y los cables para el tendido de ropa.

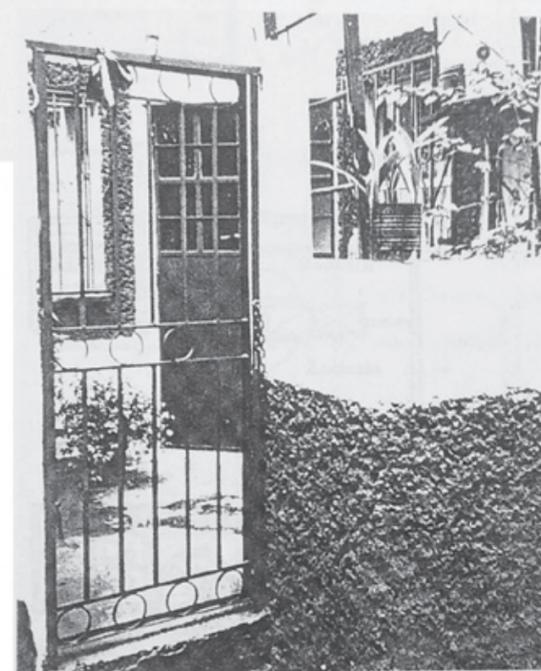
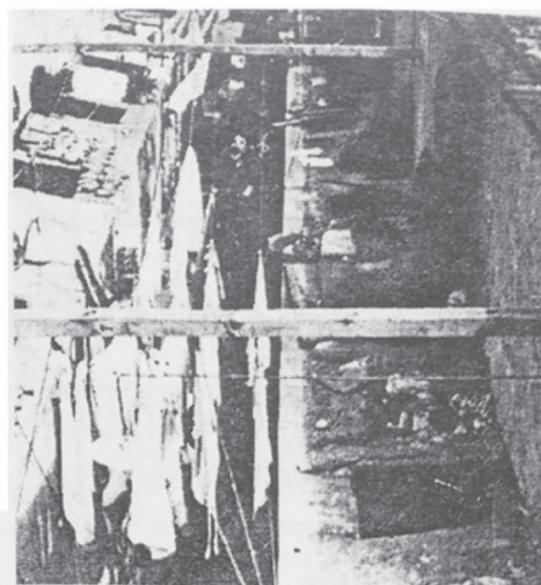


Prototipos 1A-1B y conjuntos del programa RHP, aquí estudiados y que fueron la solución oficial arquitectónica en el Sismo de 1985



Vista de una vecindad en la ciudad de México hacia 1945

Proyectos de vivienda autogestiva realizada por universitarios en el centro de la ciudad de México tras el sismo de 1985 taller Max Cetto FA UNAM.



En el acceso a ese espacio, funcionando como filtro entre la calle y la vecindad, entre el portón y el patio, como colectivo discreto y singular, está el "zahuán", y finalmente, con una fachada hacia la calle los departamentos de más prestigio para la "clase media" -decían los vecinos- y las accesorias (locales a la calle) en que están comercios, talleres de artesanos e, inclusive, consultorios médicos u oficinas de profesionales.

Nos detuvimos en esta tipología, porque esta forma de vivienda vista, por la cultura arquitectónica como desdeñable, fue la mayoritariamente dañada, cerca de 3500 predios con daños mayores o derrumbe total o parcial, en ellos habitaban, rentando bajo el régimen de "renta congelada" cerca de 50000 familias en grupos que iban desde 4 familias por vecindad, hasta los conjuntos de 150 o más familias como era el caso de "la Casa Blanca" o "el Palacio Negro" en la colonia Morelos.

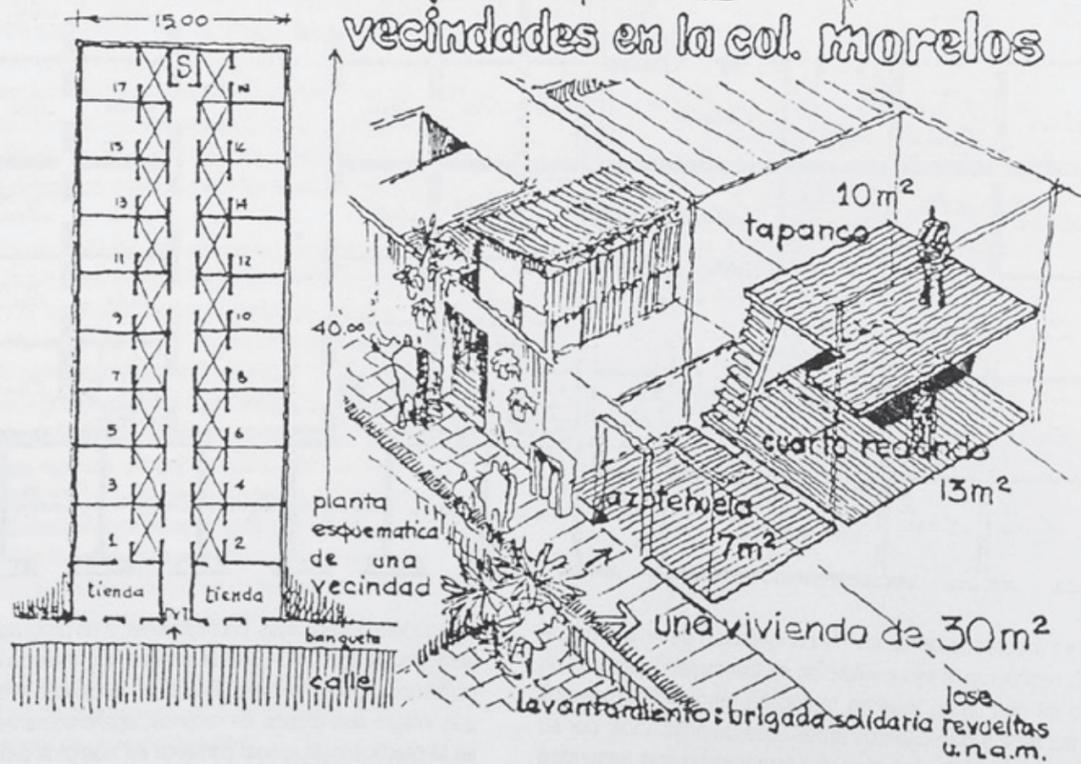
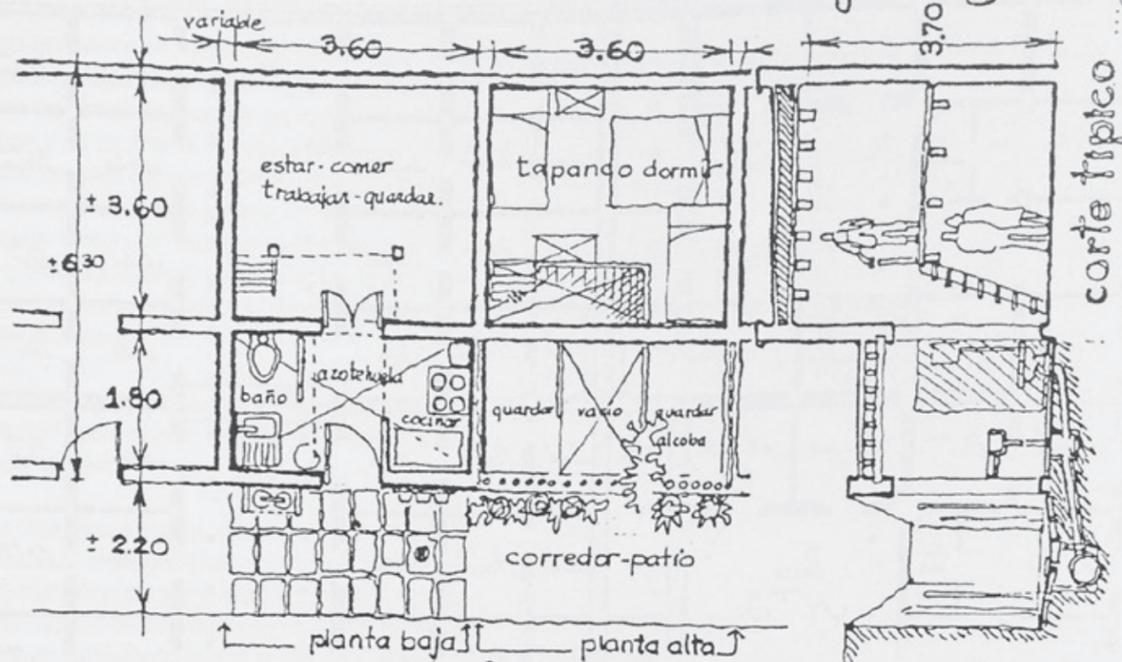
Estas vecindades eran y son a la fecha la solución mayoritaria de la vivienda en renta de los centros históricos de las ciudades mexicanas y desde 1943 estaban sometidas, junto a la inmensa mayoría de la vivienda en alquiler del país, a una situación de excepción, la denominada renta congelada, que consistía en que los propietarios recibían a partir de ese año solamente la renta corriente del año en curso y desde ahí estaría "congelada", por lo que en una vecindad en promedio los inquilinos pagaban un arriendo de 50ctvs. de dólar que al cambio de 1943, representaban un salario mínimo mensual pero hacia 1985 esa renta representaba una cantidad dos mil veces menor. Por ello, en las vecindades construidas en su mayoría con muros de adobe de tierra o de tepetate y con cubiertas de vigería de madera y terrado, muchas de ellas con antigüedades que se remontaban a la Colonia, y que habían sido sometidas a años de injuria y mantenimiento negativo, al sufrir el remezón sísmico sufrieron daños de consideración. Por ello, se volvieron la tipología protagonista del problema de la Reconstrucción.

## 3- La Solidaridad y el proyecto final para la solución

Por otro lado, estaba presente a lo largo de esos días la conducta comunitaria de los afectados y de sus apoyos conceptuales. La respuesta popular ante la emergencia fue notable y agente determinante de la modalidad de la solución final. La solidaridad que en los primeros días cubre a la población toda e incluso la ayuda internacional, generan frente a la situación de desastre un clima de fe y optimismo "Todo lo podemos recuperar, con entusiasmo y abnegación" se creía, y en la calle ejemplos no faltaban: los vecinos, una vez realojados en la calle, procedían a enlistarse en alguna organización urbana popular y desde ahí colaboraban en la reconstrucción, ese tiempo nuevo que era el de "la ciudad de todos", autogestión e iniciativa comunitaria que abren una nueva relación posible entre los pobladores de colonias centrales agueridas y desconfiadas y la presencia de los "auxiliares solidarios" que de todo lugar llegan a sumarse a los esfuerzos por participar. Las respuestas institucionales y las gremiales toman sus orientaciones de ese "tiempo de la escena callejera". Las primeras solicitudes y quejas fueron las relacionadas con la inseguridad en la ocupación de la vivienda y, luego, las relacionadas con la identidad y el arraigo durante el período que va del 20 de Septiembre de 1985 al 14 de Mayo de 1986. Los actores y los agentes, por lo tanto, en vísperas de la expropiación de los predios, configuran un panel de la nueva relación que diseñará la ciudad, el Estado con todas sus fuerzas activas, el Poder Ejecutivo y los Legisladores, los organismos institucionales específicos, los poliiformes damnificados que incluyen en embrión a la socie-



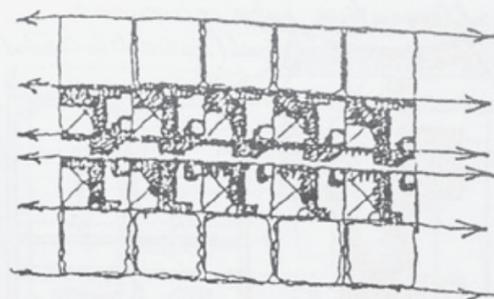
# 1er levantamiento tipológico



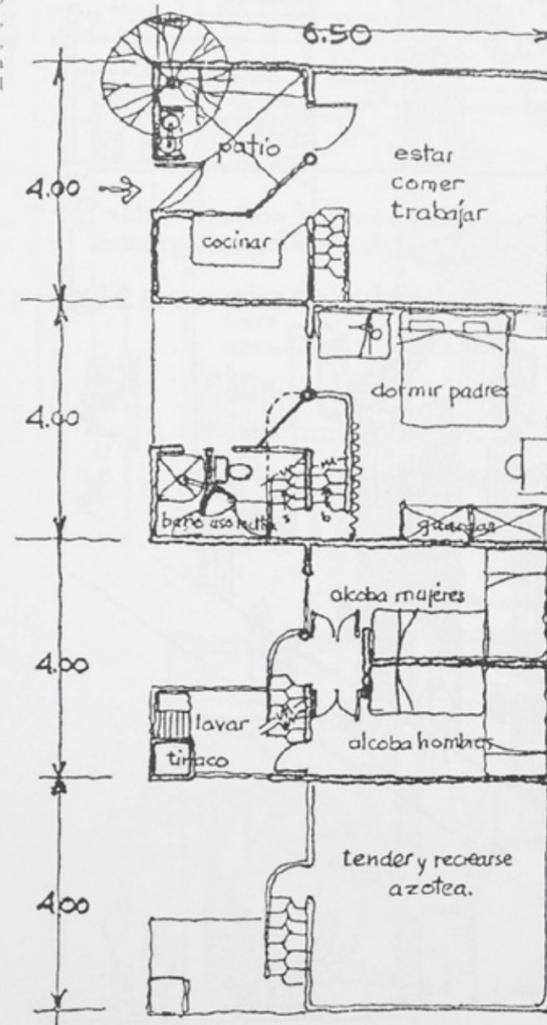
El debate por la figura específica del proyecto, los diseños, la tipología socialmente satisfactoria, la forma y garantías de la Propiedad como patrimonio, la forma democrática (o casi) de la administración de los recursos, y el debate público sobre la legitimidad del control del desarrollo urbano, y las mediaciones y jalones por el control político son, a nuestro juicio, los elementos que deberemos analizar, para que el universo mínimo del experimento, les permita la reflexión más rica acerca del aprendizaje que podemos hacer de ella.

No contaremos toda la historia, pero tras el jaloneo legal, la expropiación redujo a 4308 los predios que tienen una superficie de 213 Hectáreas, y se depositó en Bancomer (institución bancaria mexicana) 25000, millones de pesos (al cambio de la fecha) para cubrir la garantía de los bonos nominales, los que eran cotizables en la Bolsa Mexicana de Valores.

Se inció entonces la gran obra. Se identificó un universo de 41500 familias, con un total inicial de 44787 acciones, ya



planta de conjunto



cubierta-azotea n+8.00 17m<sup>2</sup>



que incluían pequeñas accesorias destinadas a locales comerciales y talleres artesanales, que en rigor eran parte indisoluble de la trama urbana. Por ellos los damnificados se constituían con igual derecho y como parte constitutiva de la "cualidad barrial" que se deseaba restituir con el Programa.

Se organizó el universo de la Renovación en dos direcciones, por un lado, consolidar la Vivienda Provisional, localizándola en las calles, camellones y parques, dotándolas de servicios comunes sanitarios e higiénicos, de casetas de materiales más idóneos, y de los elementos de cocinas y comedores comunitarios, y por otro, elaborar un censo y registro que identificará y garantizará a los damnificados sus derechos (el Certificado Personal de Derechos de RHP), así como la creación y acreditación de los Consejos de Renovación de cada predio; a nivel organizativo la estructuración urbana en los 13 módulos de Renovación Habitacional Popular, localizados en puntos focales de cada zona para ahí recibir y atender los múltiples problemas que el Programa resolvería en los siguientes meses.

En el trabajo técnico, se procedió al reacomodo de los damnificados que aún permanecían en los predios, realizándose las inspecciones oculares y los peritajes necesarios para dimensionar la magnitud y variedad de los programas de restauración y obra nueva, así como para conocer de la magnitud de las demoliciones necesarias y el retiro de escombros consiguiente, en estrecha relación con el diseño provisional de las calles que deberían continuar abiertas al flujo necesario, para no colapsar el movimiento vehicular urbano, reorganizando así las zonas afectadas para una nueva vida urbana, mientras duró la reconstrucción.

Así, entre el 14 de octubre de 1985 y los primeros días de enero de 1986, en medio de un período de ajustes, tensiones y progresiva vuelta al orden, el Programa fijó una base cuantitativa a la Comisión Metropolitana de Emergencia que era la siguiente: 8587 reparaciones menores, 14490 rehabilitaciones, 21260 demoliciones y reconstrucciones, para un total de obra de 44787 acciones.

## 5- El Convenio de Concertación Democrática

Para la Reconstrucción de Vivienda, el Programa de Renovación Habitacional Popular, fue finalmente logrado el 13 de Mayo de 1986. Era el acuerdo explícito de la Sociedad Civil y el Gobierno de la República y lo firmaban las Organizaciones de Damnificados, los Institutos y Universidades, los Grupos Técnicos de Apoyo, los Colegios y Cámaras y las Fundaciones y Asociaciones Civiles, por "la Sociedad Civil", y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y el Departamento del Distrito Federal, por parte del Gobierno de la República.

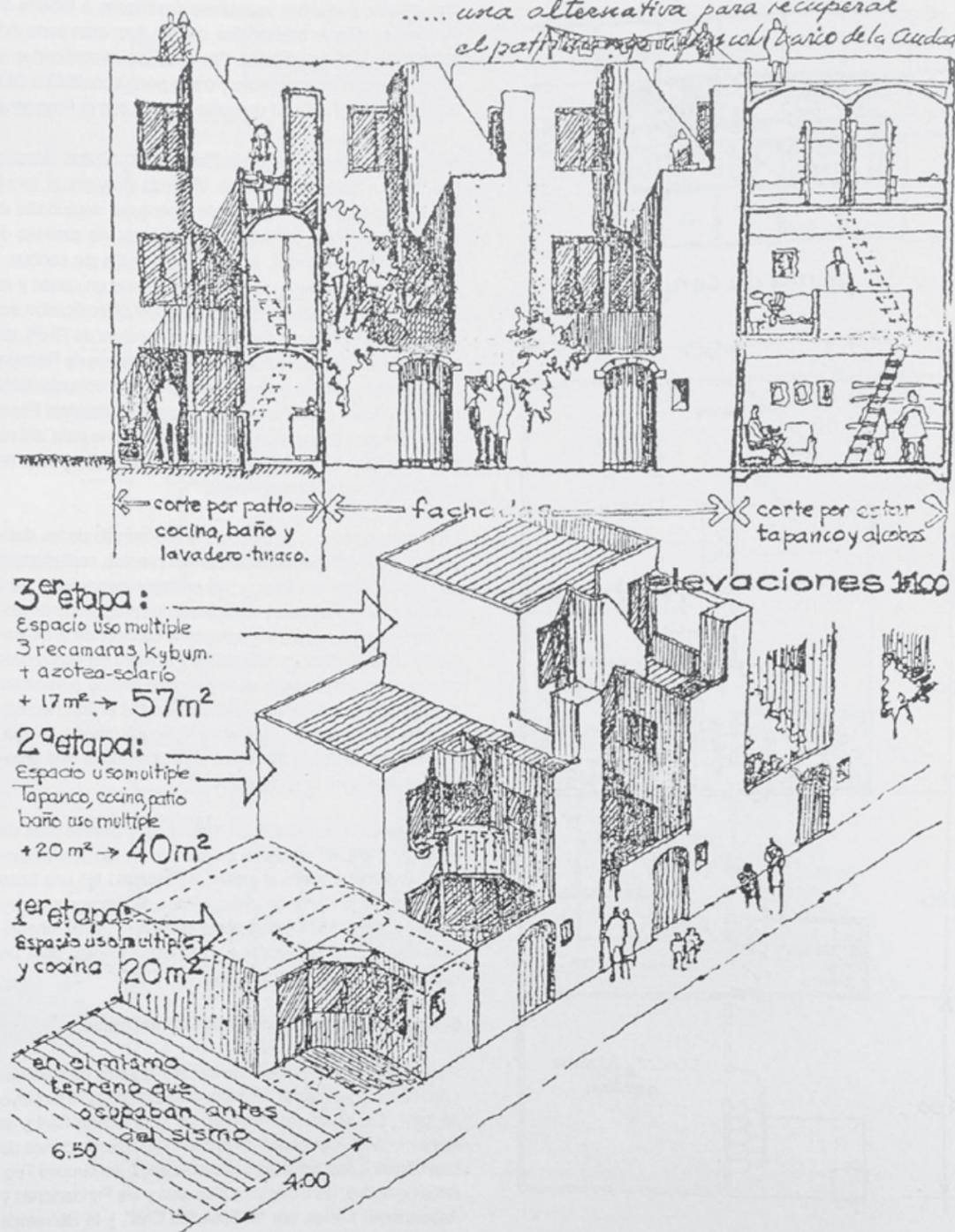
En ese convenio se establecieron las bases políticas, técnicas, sociales y financieras para los trabajos de reconstrucción. Las bases así acordadas fueron:

\* Reconstruir en la misma ubicación de las viviendas afectadas y para los moradores originales de cada predio.

\* Construir vivienda provisional segura y confortable, en lugares cercanos a la habitación original. Para las familias que así lo desearan, se ofrece una ayuda económica para que fueran a vivir con parientes o rentaran, mientras duraran las obras.

\* Construir viviendas nuevas de 40m<sup>2</sup>, que comprendieran: sala-comedor, dos recámaras, baño, cocineta y espacio para lavado de ropa. Aproximadamente el doble de área del promedio de las viviendas originales. En reparaciones o rehabilitaciones el área nunca sería menor.

... una alternativa para recuperar el patrimonio inmobiliario de la Cd. de México.



Vecindad Espacio Máximo de Costo Mínimo. La recuperación de la vivienda dañada por una vivienda por autoconstrucción y progresiva

\* Los beneficiarios del programa pagarán el costo directo de las obras únicamente, con condiciones de crédito similares a la de otros programas de vivienda popular.

\* Las organizaciones de usuarios que así lo quisieran, podrán presentar proyectos alternativos siempre y cuando se ajusten a las normas del convenio y a los reglamentos de construcción.

\* Dentro de rangos aceptables de costo y facilidades de uso, se rehabilitarían los edificios de valor histórico y arquitectónico que se encontraban habitados y fueron afectados por el sismo.

Así, las familias que antes del sismo eran inquilinos, se convirtieron en propietarios al recibir las viviendas bajo el régimen de "Condominio Vecinal" que fueron escrituradas por el

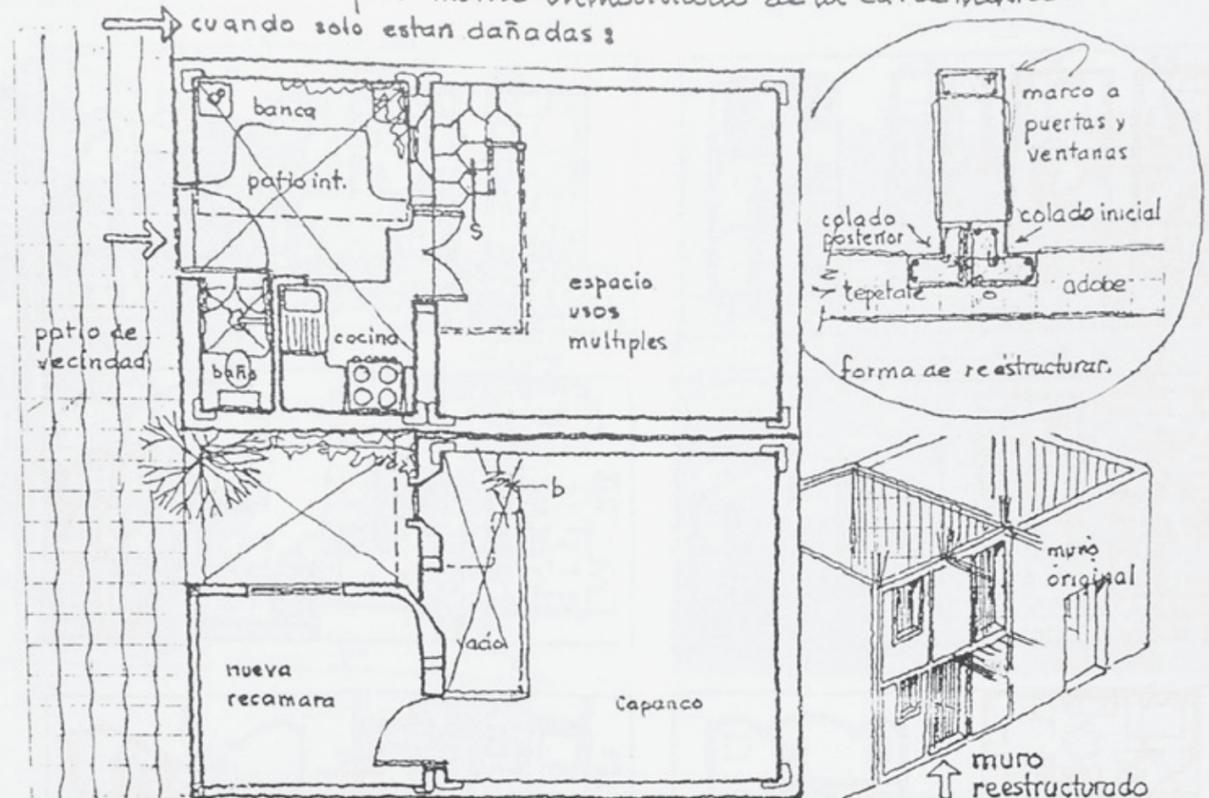
organismo sin costo alguno. La recuperación de los créditos se inició desde las primeras entregas en octubre de 1986 y hasta la fecha la recuperación es satisfactoria, la figura innovativa que surgió se denominó: Régimen de Propiedad en Condominio de Carácter Vecinal.

Del programa de RHP surgieron dos modelos de actuación, dentro del marco del convenio de Concertación. Los proyectos que se acogieron al Programa ortodoxamente y que produjeron 46500 viviendas; y los que con ayuda de grupos técnicos de apoyo solidario e incluso financiamiento externo, filantrópico realizaron 7547 viviendas más. Procederemos a analizar las dos modalidades.

### 6- Renovación Habitacional Popular

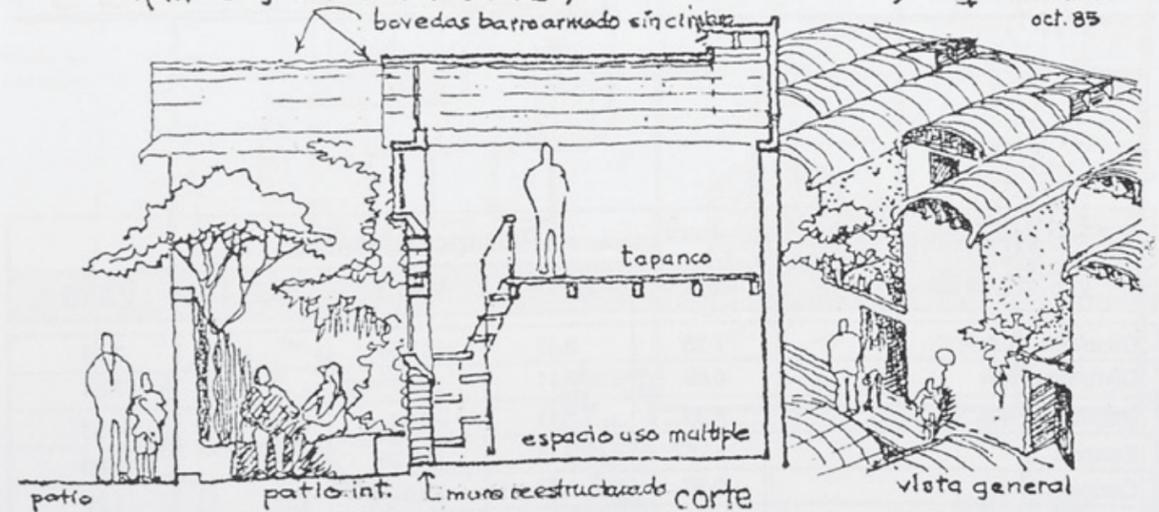
El modelo más amplio y significativo, el de RHP (ortodoxo)

... una alternativa para recuperar el patrimonio inmobiliario de la Cd. de México.



## y.. a reconstruir las vecindades... (mejorándolas)

Taller autogestivo Jose Revueltas UNAM  
investigación y diseño:  
por el colectivo de prof.: M<sup>te</sup> Eugenia Hurtado  
y C. González Lobo  
oct. 85



se organizó en tres áreas básicas: la social, la técnica y la financiera, cuyas metas y estrategias fueron las siguientes:

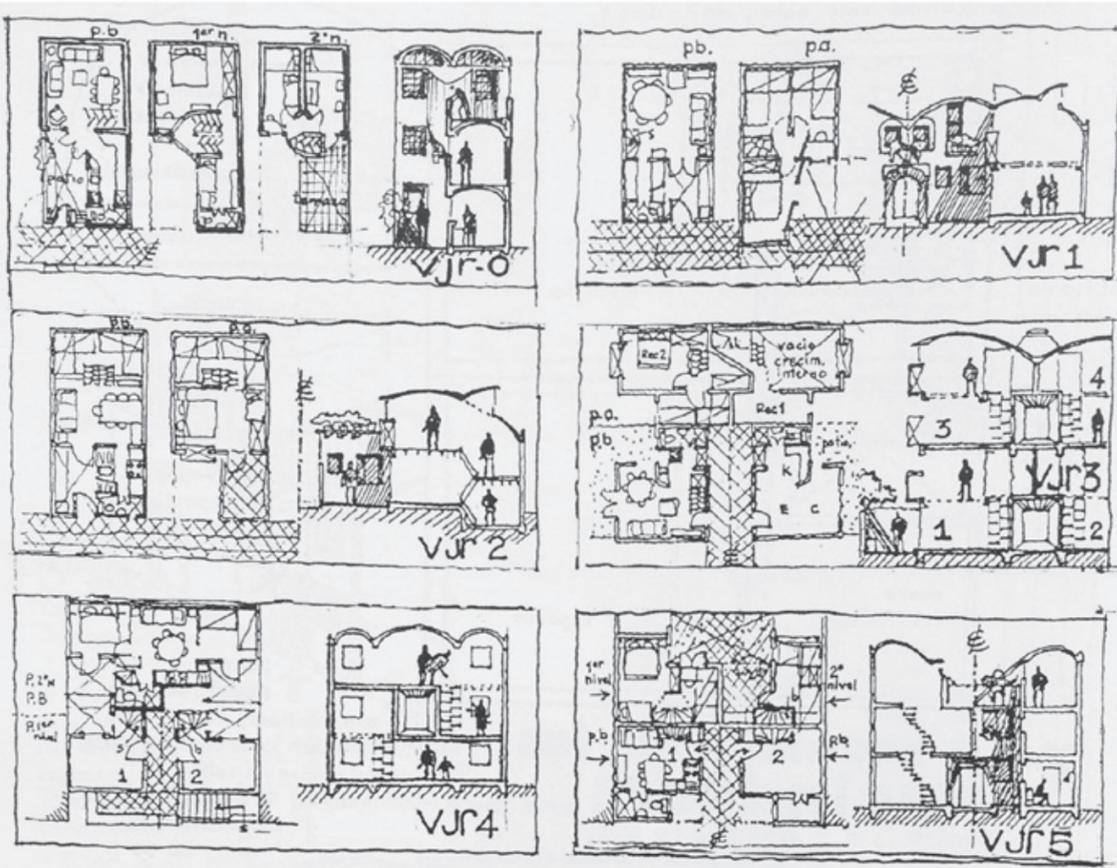
1º El Área social: para atender a la población el Organismo operó con 13 módulos sociales que tuvieron a su cargo la ratificación cotidiana con los beneficiarios de los acuerdos del Convenio de Concertación. Así, se resolvieron los aspectos legales y sociales de la expropiación, predio por predio. Se extendieron los Certificados Personales de Derecho acordes con el padrón y la ratificación de los vecinos. Se tramitó la firma de Contratos de compra-venta con cada familia, y la firma de los Proyectos con cada vecindad tras la discusión y aprobación correspondientes. Se resolvieron los problemas de alojamiento provisional para 41952 familias, y de ayuda de renta para 19892 familias más.

Finalmente, el área social realizó la Adjudicación y Escrituración al término de las obras, en que los beneficiarios recibieron un acta de entrega, en donde se hicieron cons-

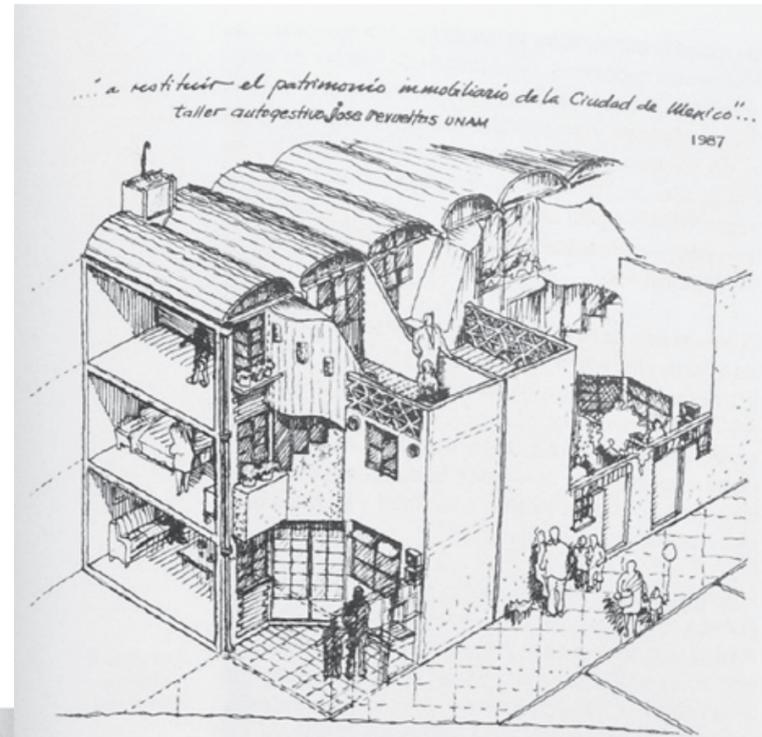
tar los posibles defectos de construcción, para proceder a repararlos con lo que RHP mantuvo a disposición de los habitantes un equipo de trabajo, durante seis meses, para atender cualquier problema constructivo.

2º El Área Técnica: las soluciones técnicas y constructivas utilizadas por RHP para la rehabilitación y la construcción se diseñaron a partir del reconocimiento y evaluación de la magnitud de la obra. Recordaremos aquí que los predios por construir eran más de 3500 y no estaban contiguos sino estaban dispersos en un área de 49km<sup>2</sup>, en medio de la vida ciudadana que seguía activa durante el desarrollo de las obras. Si agregamos a esto, los problemas de participación de la comunidad y de aprovisionamiento, se verá el tamaño del reto.

Las obras se iniciaron en abril de 1986 y concluyeron en mayo de 1987. En un tiempo cercano a los 13 meses se realizó la demolición y se construyeron 39790 viviendas,



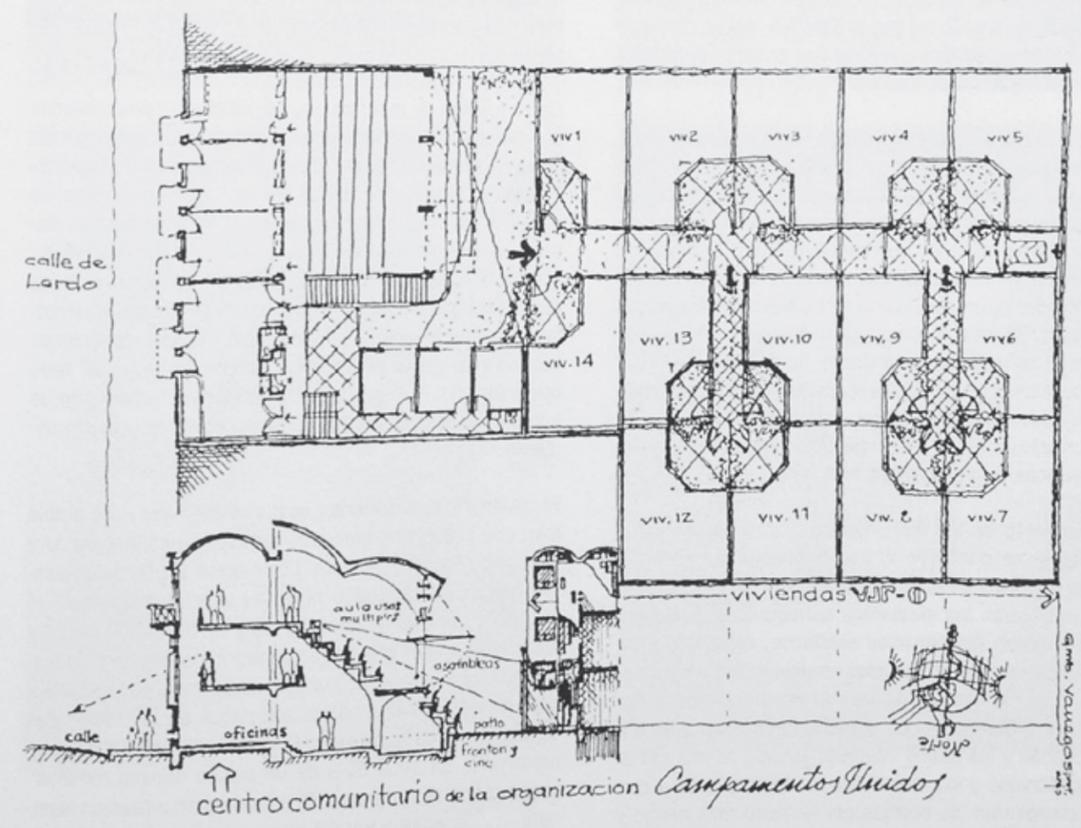
Comparativo de los prototipos para las vecindades. Investigación y diseño Brigada Solidaria "José Revueltas" - UNAM



Prototipo Vjr-0 Taller Max Cetto UNAM, para Campamentos Unidos de la Col. Guerrero Vecindad en Lerdo 106 y Taller autogestivo "José Revueltas" UNAM



	Locales de la vivienda	Prototipos de vivienda				
		VJR 1	VJR 2	VJR 3	VJR 4	VJR 5
Distribución de Areas en m <sup>2</sup>	Dormitorio Padres	7.35	9.45	11.58		7.73
	Dormitorio Hijos	6.69	7.11	6.01		7.54
	Dormitorio Hijos	5.33	7.11	3.68		4.53
	Estancia	13.67	9.45	12.35		6.80
	Cocina	2.20	3.86	2.04		1.27
	Baño	1.60	1.38	2.04		1.85
	Terraza		5.26			5.27
	Patio	3.54	4.86	15.53		1.62
	Pasillos	0.90	2.26	1.05		2.49
Volúmenes de Aire en m <sup>3</sup>	Cocina	4.73	7.93	4.89		2.73
	Baño	3.44	2.65	4.89		3.97
	Estancia	29.40	18.61	29.64		17.00
	Dormitorio Hijos	16.55	15.28	6.83		13.14
	Dormitorio Hijos	19.40	16.70	14.42		21.86
	Dormitorio Padres	21.30	19.73	28.37		22.41
Area Construida m <sup>2</sup>	Planta Baja	21.01	31.39	33.01		14.03
	Planta Alta	20.27	26.28	21.27		12.26
	Planta Primer Nivel					12.81
	Planta segundo nivel					
	Area Total Construida	41.28	57.67	54.28		39.10



además de 2300 viviendas prefabricadas; también se repararon y rehabilitaron 4210 más y se reconstruyeron otras 2500 en aproximadamente 200 edificios catalogados como monumentos patrimoniales.

En torno a esta gran obra, participaron 1350 empresas privadas, casi 800 constructoras, 70 oficinas de supervisión, 200 proveedores de materiales y 280 equipos prestadores de servicios de estudios y proyectos de arquitectura e ingeniería. Se dice que en el momento más intenso de las obras, hacia diciembre de 1986, se habían generado 11,400 empleos de los cuales el 61% correspondía mano de obra no calificada, un 9% a los profesionales y el 5% a los empleados administrativos.

La estrategia técnica se basó en: 1) el dictamen y evaluación de daños; 2) la determinación de prototipos flexibles, para diversos programas y predios; 3) el manejo del programa de obra; 4) la nueva seguridad antisísmica; 5) los casos de monumentos históricos, y 6) el manejo de la imagen urbana. Comentaremos lo más destacado de algunos de ellos, ya que son lo más significativo del Programa.

Prototipos de Vivienda: la reconstrucción planteó un problema técnico, fuente de impulso a la creatividad, se requería de encontrar la manera de sistematizar el proceso de proyecto, construcción y administración de las obras, y al mismo tiempo atender la diversidad de predios en que eran variables el tamaño, la proporción y el número de familias que constituían la vecindad. Por ello, se procedió a formalizar un grupo de 7 prototipos, encargados a diversos estudios de arquitectura y se fijaron las normas básicas de acomodo en los predios así como los límites mínimos dimensionales.

El programa de Obra: el programa de obra se compactó y uniformó para poderlo iniciar masivamente. Es notable la realidad de que, a través de 800 constructoras de mediano y pequeño tamaño, se pudieran atender coordinadamente más de 3000 frentes en distintos predios y en medio de la actividad normal urbana de las zonas. Esto fue posible mediante los acuerdos específicos con cada una de las comunidades y las organizaciones de vecinos.

Otro asunto técnico que era relevante era la seguridad, sobre todo ante la zozobra del reciente sismo, el suelo de la región de altísima compresibilidad y con la napa freática a menos de 1.50m del suelo, obligó a mejorar los terrenos con rellenos de piedras ligeras sobre las que se desplantaron las losas de cimentación, y a reforzar las estructuras de concreto armado, por arriba del reglamento, que el sismo había demostrado no era realista. Se limitó el número de niveles a tres, lo que definió uno de los parámetros del diseño. Se dejaron los elementos estructurales visibles hasta el final de la obra, para verificar visualmente su existencia y su comportamiento ante asentamientos y trabajo con carga. Esto también se reflejó en las soluciones de proyecto más exploradas.

El tratamiento de los monumentos históricos. En estos inmuebles, se conservó el uso habitacional existente, pero en condiciones adecuadas, a la vez que se reforzaron o habilitaron los elementos estructurales, así como se introdujeron los servicios sanitarios, eléctricos y de gas, sin detrimento de su valor arquitectónico y/o monumental. Las modificaciones que su adaptación para dignificar las viviendas requería, en ningún caso afectó a las fachadas y los patios internos, aunque se incorporaron las técnicas y los materiales modernos, pese a que no se cumplieran las normas del restauración más prolijo y riguroso.

La imagen urbana. Como las obras de reconstrucción están localizadas en el perímetro o dentro del centro histórico de la Ciudad de México, y dado su gran número en los barrios, dentro de las obras de RHP se decidió que, aunque el proyecto era en base a prototipos, se pusiera especial atención a las fachadas y su relación ambiental con el contexto urbano circundante. Se proyectaron, como signo de identidad singular para cada predio, un portón de acceso y un diseño cromático específico.

3º El Area Financiera. El programa de reconstrucción requirió de la movilización de un volumen muy importante

de recursos económicos, lo que obligó a presupuestar las inversiones necesarias, la búsqueda de fuentes de financiamiento, el diseño de esquemas de crédito accesibles a los beneficiarios y los mecanismos de recuperación, así como la operación de sistemas de administración y control para el manejo de esos recursos; solamente en el momento más álgido de las obras, se movían 13000 millones de pesos semanales. Mostraremos algunos elementos significativos.

El presupuesto de RHP se integró a partir de la definición de los tipos de obra y su programación en el tiempo, con el objeto de prever el impacto inflacionario. Para esto, se evaluaron tanto los costos directos como los indirectos, que se presentan importantes en este caso, pues a los indirectos normales en un programa de vivienda, se agregaron el costo de la demolición, el de la vivienda provisional y la ayuda para renta, entre otros conceptos.

El presupuesto de RHP se integró a los presupuestos de Egresos de la Federación de los años de 1986 y 1987. Para el primer año se destinaron 200.512.6 millones de pesos; de este monto el 64% se destinó a financiar los costos directos de las obras, el 34% los gastos indirectos incluyendo los impuestos y el 2% al gasto de operación del Organismo. En el segundo año se destinaron 74.111.9 millones de pesos más con un presupuesto final de 274.624.5 millones de pesos.

Como fuentes de recursos, las autoridades presupuestarias decidieron financiar parte de la reconstrucción con recursos externos provenientes del Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento del Banco Mundial. De esta manera, se evaluó la mejor manera de mezclar los recursos fiscales disponibles con el crédito. Viéndose que lo procedente en términos de la capacidad de pago de los beneficiarios y de las reglas del Banco Mundial era pagar con crédito la obra directa (aproximadamente el 57% del total) y aplicar los recursos fiscales a los gastos que se denominaron "no elegibles" tales como Estudios y Proyectos, Demoliciones, Supervisión de obra, Viviendas provisionales, Ayuda de renta y Gasto corriente.

El crédito a los beneficiarios, se buscó que fuera equiparable a los que el gobierno mexicano establece para la vivienda a familias de escasos recursos. Los precios que se establecieron fueron de \$3210000 para las viviendas nuevas; de \$2470000 para las rehabilitaciones y de \$1280000 para las reparaciones menores. La recuperación del crédito se encomendó a un Fideicomiso inactivo, sectorizado en la SEDUE. Los beneficiarios efectuaban sus pagos en las sucursales de una Sociedad Nacional de Crédito de la zona. Dicho pago representa del 20 al 30% de un salario mínimo mensual, según el tipo de programa. El tiempo de amortización esperado, fluctúa entre 5.5 y 8.5 años, y los recursos recuperados serán destinados a través del fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares, para la construcción de vivienda popular en el país.

Por tratarse de un programa de emergencia se fortalecieron los mecanismos de control en el ejercicio de los recursos. Por ello, además de los controles obligatorios para cualquier organismo de este tipo, RHP mantuvo auditorías especializadas durante todo el desarrollo de sus trabajos.

### 7- Las vecindades autogestivas

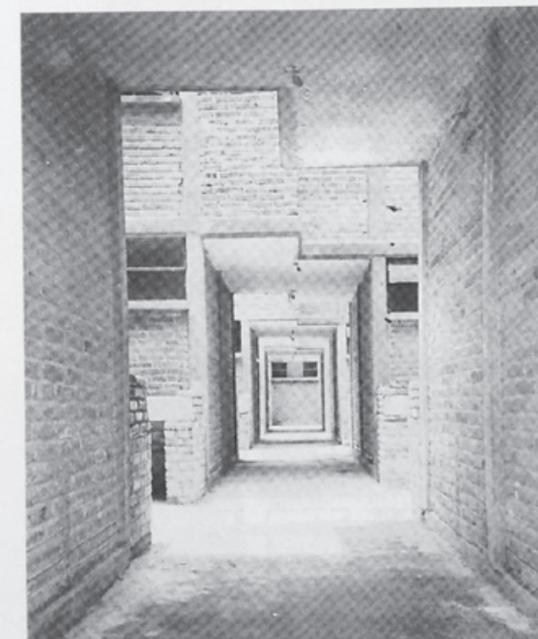
Procedemos ahora a analizar la segunda modalidad, la de los Vecinos que optaron por decidir por ellos mismos,



Prototipo Vjr-0  
en Lerdo 107  
Col. Guerrero.



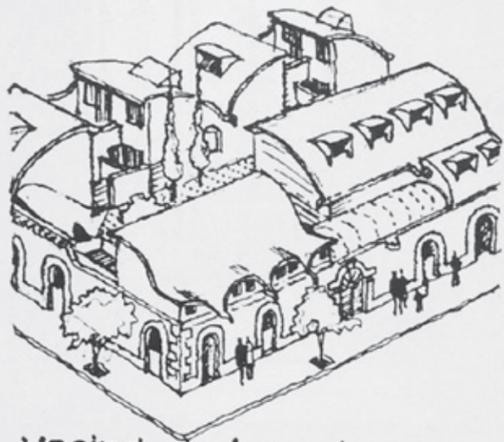
Prototipo Vjr-1  
Vecindad en Dr. Neva No.27  
Col. de los Doctores



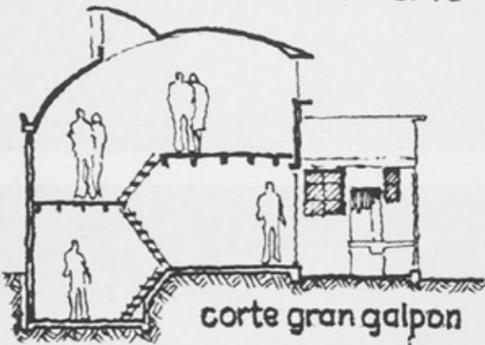
autogestivamente, acogiéndose a la cláusula quinta del convenio de Concertación Democrática antes citado, que señalaba, que "Aquellos grupos que trabajan con proyectos propios y con programas de autoconstrucción y autogestión deberán contar con proyectos ejecutivos y supervisión de obras adecuada. RHP para garantizar la solidez de las estructuras y la seguridad de las instalaciones en esas viviendas, formará un comité de proyectos en el que participarán representantes de los diversos grupos de apoyo que están trabajando con los damnificados, junto con personal de RHP y SEDUE". Con esta modalidad se realizaron 7546 viviendas, aproximadamente el 15% del total.

Los grupos que optaron por esta modalidad, tenían como programa la renovación de las vecindades, el rechazo a los "palomares" (conjuntos habitacionales institucionales), la identidad urbana y el arraigo a los barrios. Por eso, para ellos el grupo de apoyo técnico solidario era "su proyectista", el que iba a diseñar personalmente y en franco diálogo participativo con los vecinos, ajustándose a los avatares de la experiencia única y estimulante del grupo que por vez primera (y seguramente única) les permitía conocer y decidir sobre su casa y su barrio, como ciudadanos activos.

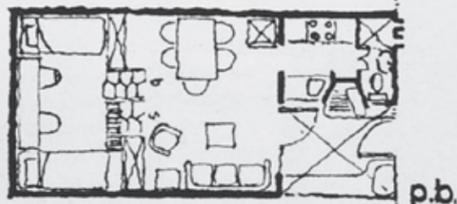
Sus apoyos reales provenían de las luchas urbanas anteriores al sismo, en las que se habían organizado social y culturalmente, aunque algunos grupos se forman con motivo del sismo. La solidaridad, que con motivo del desastre se produ-



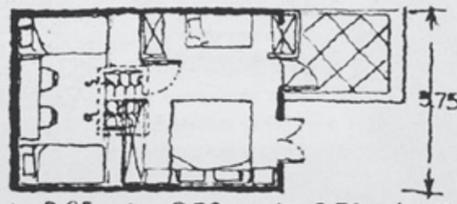
vecindad en Labradores #79



corte gran galpon

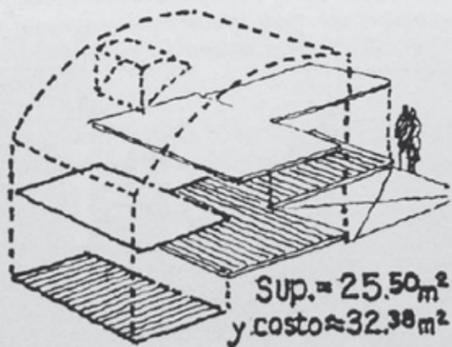


p.b.



3.75

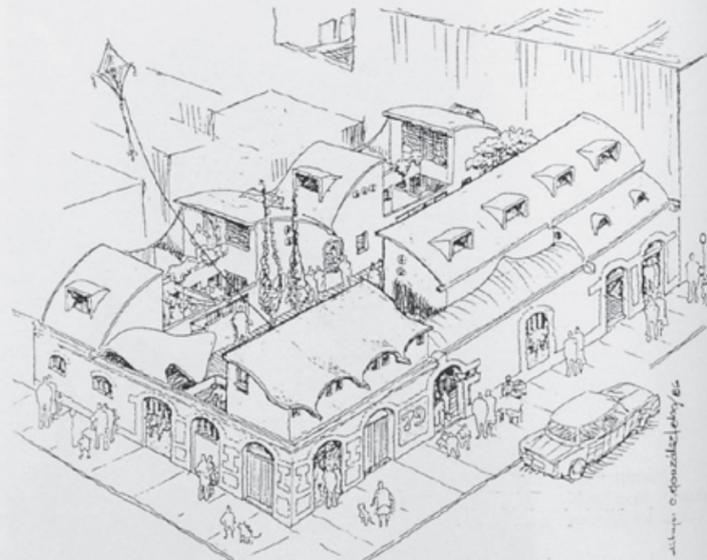
2.25 3.30 2.50 p.a.



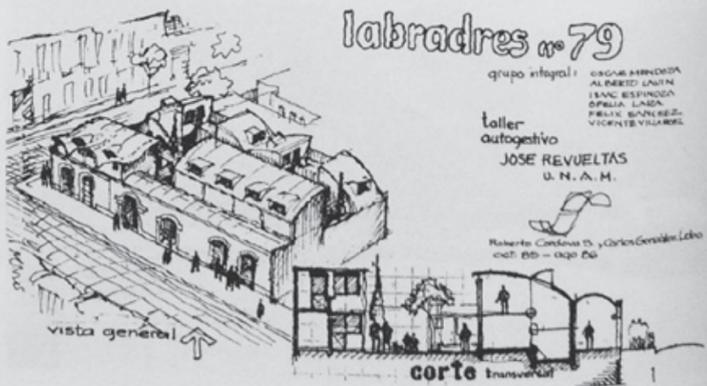
Sup. = 25.50 m<sup>2</sup>  
y costo ≈ 32.38 m<sup>2</sup>

y con una Sup. habitable de 55.87 m<sup>2</sup>  
prototipo VJR-2  
taller jose revueltas U.N.A.M.

"... a recibir el patrimonio inmobiliario de la Cd. de México"  
doc. de TAPEU "LA MOBIUS" periodismo urbano



vecindad de Labradores n° 79



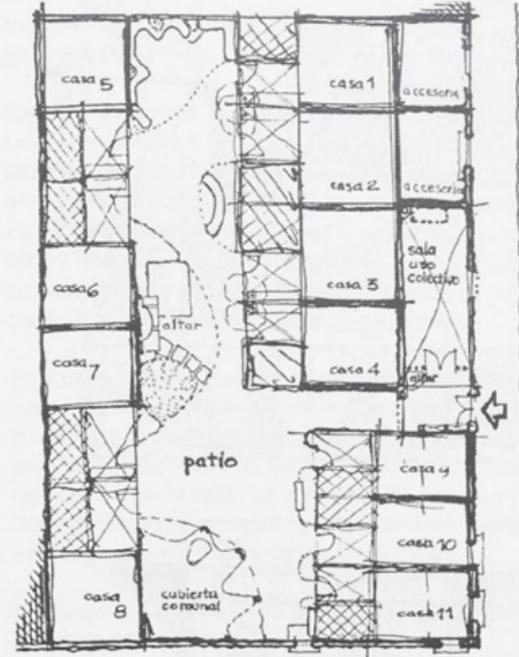
vista general

corte transversal

labradres n° 79

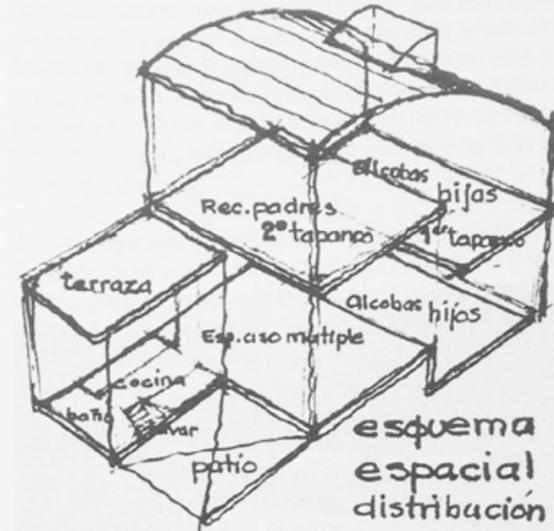
grupo integral: ORGANIZACIÓN ALBERD LANTIN IBAÑEZ RESPONDA PERLA LUNA PRAXIS BARRERA VICENTE VILLARIEL  
taller autogestivo JOSE REVUELTAS U. N. A. M.

Roberto Cordova S. y Carlos González Lobo cat. 155 - tipo 2a



Aplicación del prototipo VJR-2 vecindad de Labradores No. 79.

CALE IMPRENTA



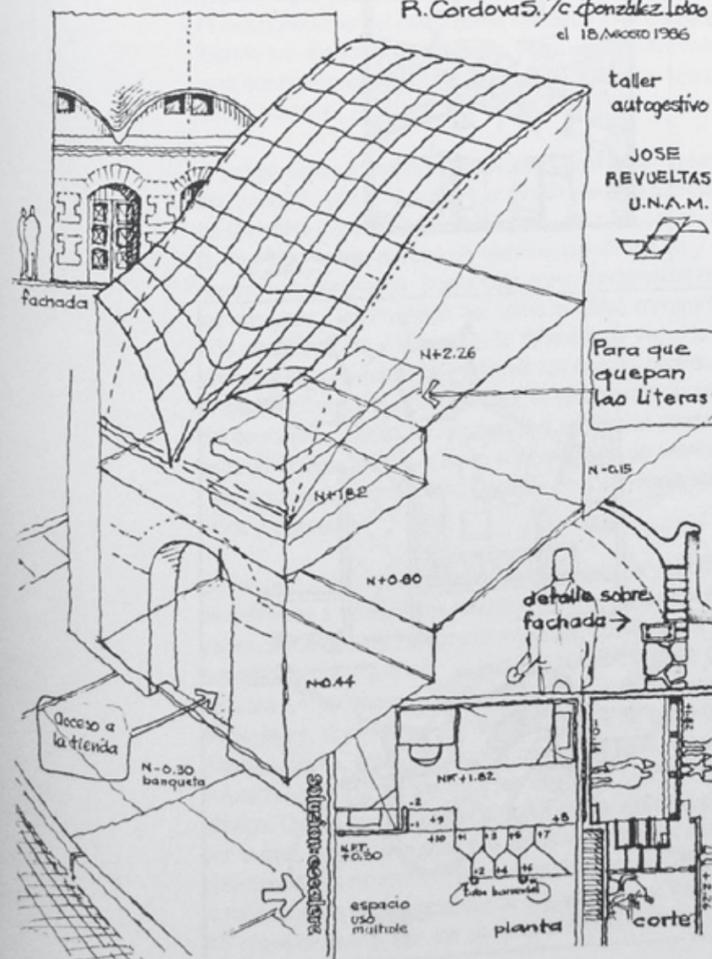
esquema espacial distribución



brigada solidaria en apoyo de la: vecindad Labradores alternativa: Gran Galpon

prototipo VJR-2

variación a la propuesta de R. Cordova S. y Carlos González Lobo el 15/Noviembre 1966



fachada

taller autogestivo

JOSE REVUELTAS U. N. A. M.

Para que quepan las literas

detalle sobre fachada

Acceso a la tienda

N = 0.30 banqueta

espacio uso múltiple

N = 1.82

N = 2.26

N = 0.00

N = 0.15

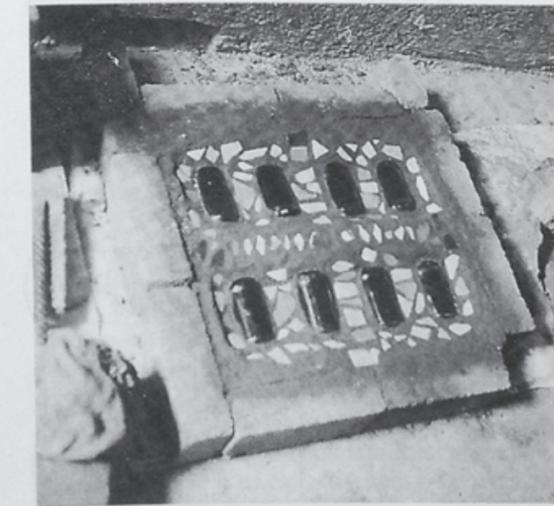
N = 0.44

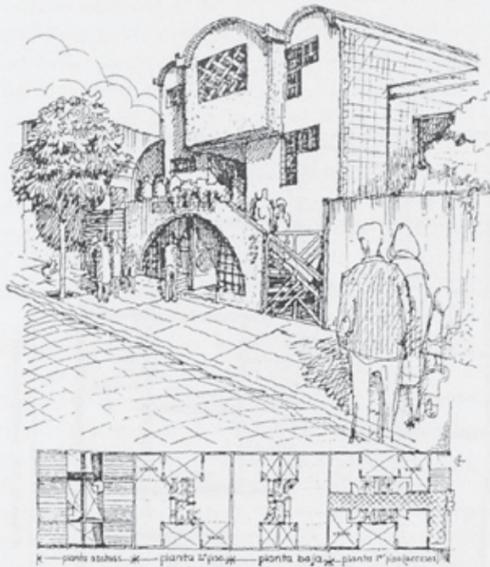
N = 1.82

N = 1.9

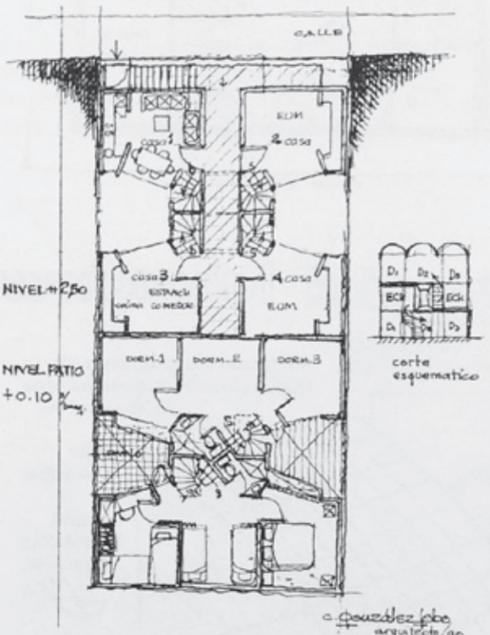
N = 2.26

N = 2.26





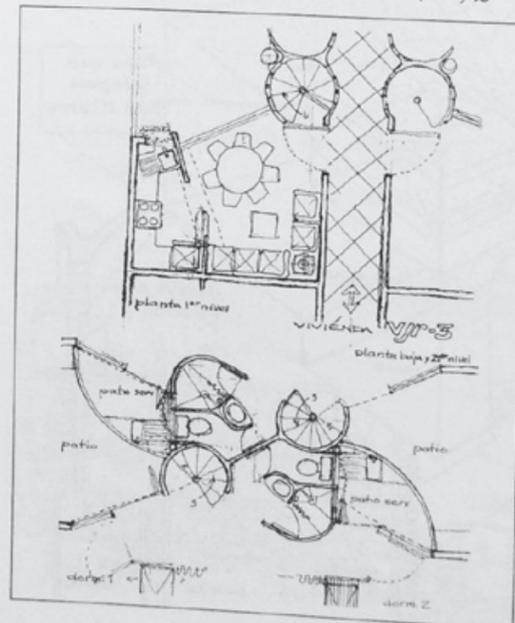
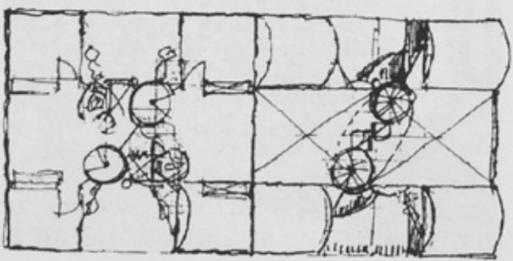
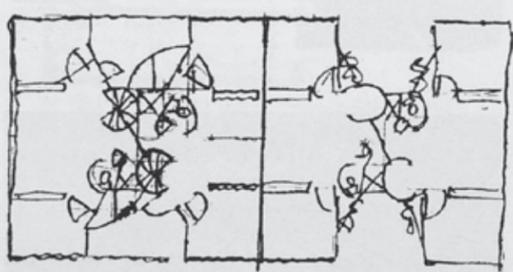
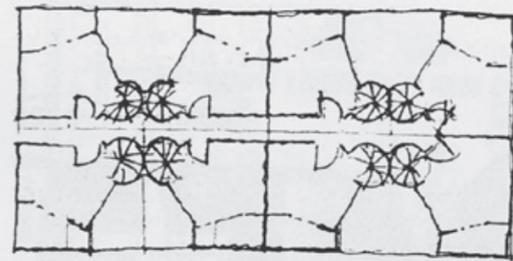
Aplicación del Gran Galpón  
 Vecindad de labradores No. 79  
 Col. Morelos México D.F.  
 Brigada solidaria del Taller  
 autogestivo José Revueltas  
 UNAM.



Prototipo Vjr - 3  
 Vecindad en Dr. Neva No. 27  
 Col. de los doctores

Prototipo Vjr - 3  
 Resultado:  
 4 viviendas en 10x10m

Prototipo Vjr - 3  
 Unión popular Valle Gómez  
 Vecindad en la calle Salinas.



jo en el mundo trajo recursos frescos y libres de asociaciones y grupos filantrópicos de todo tipo: por parte de la Cruz Roja, la internacional y específicamente la alemana; la Media Luna Roja; el Crisantemo Amarillo; los Obreros Suizos; la FAC de ayuda católica y larga presencia en los barrios del centro; los luteranos; los mormones; los anglicanos y aún los curas y monjas de pueblos mexicanos, acudieron con su generosa y desinteresada ayuda.

Cada una de las 1000 vecindades consiguió su patrocinador financiero y su grupo técnico de apoyo y con ellos ajustó el programa de obra y el monto del financiamiento que fluctuó entre los 2500 y los 1000 dólares para los más modestos. Por la concertación, RHP otorgaba el predio, la licencia de obra y la supervisión, integrándolos en la fase final a la escrituración en condiciones iguales al resto del programa, como ya se señalara en otra parte de este trabajo.

En rigor, la experiencia atípica muestra un abanico de posiciones: desde las actuaciones idénticas al modelo RHP, pero con el ejercicio autogestivo de asumir la solución y apropiársela; hasta los casos de autogestión total, en que se replantearon las normas, los conceptos de vivienda y relación con el predio y la ciudad en torno, así como los experimentos de uso más "ingenioso" de los recursos.

Destacaremos algunos de los elementos más significativos, presentes en algunos de los casos.

1º En el área social. Se presentaron aquí tres cuestiones de manera significativa: la Apropiación del programa por los usuarios que tomó la dimensión de afirmación cultural, se centró en el arraigo de los vecinos a su lugar. Para ello, el tema de pertenencia al barrio, a la calle y a "su" vecindad, los hizo recobrar amorosamente los valores culturales de su entorno, revisar el hecho que ser de la vecindad era valioso y que era lo que deberían mejorar, sin dejar de ser vecindades. El reconocimiento del barrio como fuente de identidad, localizando los espacios significativos y los usos tradicionales, para construir proyectos comunitarios de defensa y recuperación barriales.

El programa de la vivienda, entonces, reparó en las virtudes del "patinillo", con el lavadero y el tendido de ropa particular, de la cocina independiente del espacio de estar-comer, por la razón del modo cultural de elaborar los alimentos; y del acceso a la vivienda en planta baja como fundamental para los ancianos y los inválidos; así como la crítica constructiva a la necesidad de incorporar a la tipología de vivienda de vecindad los tres espacios de dormir autónomos, para evitar el hacinamiento y la promiscuidad; la independencia desde un espacio abierto propio, y la no superposición de viviendas "una encima de la otra" como garantía de convivencia armónica y deseable.

En relación al "colectivo práctico de viviendas" (la vecindad), se definieron los elementos programáticos siguientes: la conveniencia de que los cuerpos de viviendas se adosasen a la colindancia para que todo el espacio no edificado se concentrara en el "patio vecinal" y los patinillos (azotehuelas) particulares, logrando así la mayor área libre de separación y asoleamiento, entre los vecinos que están frente a frente, solución típica de las vecindades desde el siglo XVIII en México. Que la fachada a la calle sea plenamente ocupada por la cinta edilicia, y que en ella se localicen locales comerciales o talleres de manera tal que no dejen muros ciegos a la calle, pues la experiencia marca que en estos no hay con-

violencia. Por último, que el acceso tenga un portón ligado a un zahuán cubierto, lugar de estar y recibo ligado a los usos tradicionales y que en él exista un altar a la virgen de Guadalupe, patrona de México y de las vecindades (sic); y que no se dejen "ancones" o rincones sin uso específico, pues ellos son motivo de problemas intervecinales, ya como basureros, ya porque el vecino "más bravo" se lo apropiaría asimétricamente.

En tercer lugar está la cuestión de la recuperación del barrio. Organizarse para la reconstrucción, y con éxito, dio a los vecinos una nueva escala de valoración de su capacidad de acción.

Por ello, decidir de una vez, recuperar el control sobre la forma y destino de su zona los indujo a repensar el soporte espacial histórico que los acuerpa: el barrio, "su barrio". Colonias que se volvieron así espacios culturales a recobrar, y como los daños del sismo habían puesto de cabeza las calles y los espacios de la zona, los baldíos y los espacios residuales fueron objeto de amorosa consideración proyectual, aunque no todo se realizaría, pero en la "Memoria colectiva" quedan como proyectos que desde 1988 se denominan en el México actual "microubanismos" y se sigue luchando por construirlos.

2º En el área Técnica. En relación con los aspectos técnicos permítannos destacar tres cuestiones sugerentes para reflexionar.

Varios de los proyectos atípicos sostuvieron que las viviendas superpuestas en tres niveles con escaleras y galerías comunes que corren frente a las fachadas de las viviendas prototípicas de RHP, eran superables por viviendas de escasa planta y de tres niveles comunicados por escaleras internas, logrando así que la edificación indivisa y el empobrecimiento de la privacidad, se convirtieran en más espacio habitable para los habitantes particulares, con independencia y privacidad visual y acústica, además de que la vivienda individual con tres niveles permite más diferenciación espacial entre la recepción social y los dormitorios, todo esto logrado con el mismo módulo técnico estructural, y de idéntica superficie construida.

Otra innovación tipológica que apareció en estos proyectos fueron los módulos de vivienda que en los casos de financiamiento menor de 1000 dólares permitían habitaciones de 25.50m<sup>2</sup> de planta construida y en lotes individuales de 30.50m<sup>2</sup> en los que mediante el procedimiento del "gran galpón", equivalían en precio a 32.38m<sup>2</sup>, cercano a 950 dólares (al cambio de 1986), pero que permitían en su interior crecimientos progresivos hasta lograr una superficie de 55.87m<sup>2</sup>, o sea un 39.67% más de los 40m<sup>2</sup> del "acuerdo de RHP". Esto se logra con crecimientos interiores "en seco", de carpintería negra, o mediante el esfuerzo adicional de los usuarios, pero es con tecnología apropiada y apropiable fácil y barata y permitió tener viviendas de tres dormitorios en vez de las de dos de RHP; y con azotehuela e inclusive una terraza, que amplía la superficie a los 60.65m<sup>2</sup> de superficie útil y habitable privada para la familia.

La tercer cuestión significativa de esta modalidad autogestiva es la utilización de tecnologías apropiadas y apropiables que diversos proyectos atípicos aplicaron. En primer término, la tecnología que por el mismo precio, nos permite construir más metros cuadrados y que se denomina "Espacio máximo con costo mínimo" que, en base a racionalizar el uso estructural del suelo-cimiento, los elementos de refuerzo estructural de concreto armado "en cartela" sobre muros de carga y las cubiertas de geome-

tría auto-resistente, así como los procedimientos de realización por autoconstrucción que permitieron incorporar a toda la mano de obra disponible incluyendo niños y ancianos, garantizando la ampliación de los programas de obra de manera que lo que caracterizó a los "atípicos", fue que dieron más obra por menos recursos. Finalmente, otro aspecto tecnológico y ecológico innovador fue la incorporación de mecanismos de captación de agua de lluvia con filtros y aljibes verticales para aprovechar la gravedad en su uso. Lo mismo sucedió con el reciclado de aguas servidas jabonosas para la eliminación de excretas, con el consiguiente ahorro de agua potable, por las dos causas. Sin desdeñarse la curiosidad y aceptación por parte de los usuarios.

3º En el área financiera. Aquí las diferencias del modo de obtener los recursos, generaron algunos aspectos destacables: Al entregar las agencias externas el dinero en efectivo a los grupos beneficiarios, sin mediación de los grupos técnicos ni de las autoridades, no generaron el gasto corriente de manejo del dinero, ni indirectos excesivos. Su manejo por parte de los beneficiarios en su labor de tesoreros y contadores, no sólo sorprende por su eficiencia y honestidad, sino que por la forma circunstancial generaron múltiples controles, el del organismo popular de barrio, el de la agencia internacional, y el de los grupos de apoyo que asesoraban a los administradores. La diferencial de los costos por unidad entre el programa oficial y los atípicos es muestra elocuente de su ventaja.

¿Podremos generalizar la experiencia a otros casos?

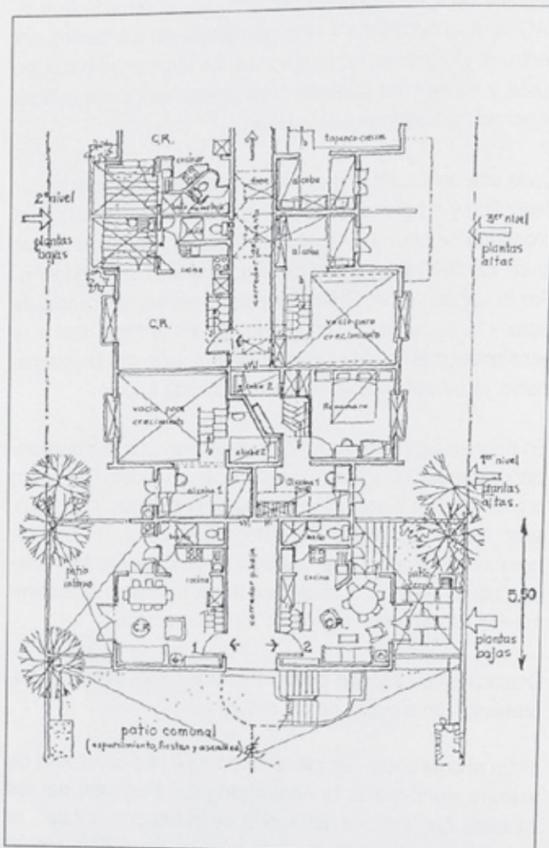
Otro tema que nos parece sugerente fue la creación de bienes patrimoniales colectivos que algunos grupos generaron; en algunas vecindades se lograba un remanente de espacio disponible a la calle, y por tanto con valor comercial por efecto de su fricción urbana. Estos locales se dispuso fueran escriturados como propiedad de la vecindad "toda", en un resquicio de la figura jurídica de condominio de propiedad vecinal con el siguiente objetivo: permitir que su administración, cobro y el ejercicio de usar de las rentas, garantizara y reforzara la organización vecinal que, obtenido el bien vivienda, pudiera entrar en proceso de disolución. Por otro lado, que los recursos que dejase la renta de los locales, constituyeran el fondo común de resistencia para asumir los gastos futuros de mantenimiento de la vecindad en lo común y para subvenir a los gastos de pagos morosos de los inquilinos que en alguna circunstancia lo requirieran, manifestación de la solidaridad comunitaria que presidió la experiencia y que así se instituyó para el futuro de sus relaciones nuevas.

Por último, anotaremos en tercer término que los recursos que generosamente donaron las agencias, fueron otorgados a condición de que la recuperación se integrara en fideicomisos como fondo revolvente, para seguir creando en el futuro viviendas para las capas más desprotegidas, a través de las organizaciones populares y los grupos técnicos de apoyo solidario.

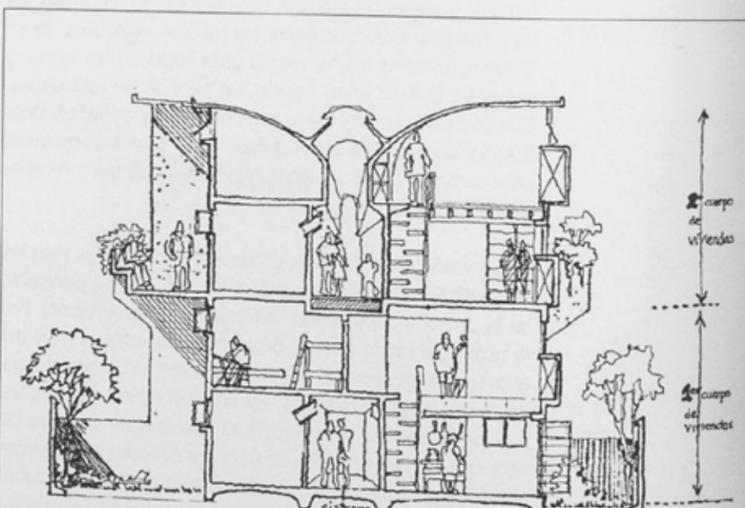
### 8- Evaluación crítica sobre la experiencia

Nos queda por último intentar un breve resumen de lo que, de esta experiencia, podría servir para motivar una reflexión provocativa, para pensar la recuperación y repoblamiento de las áreas centrales de la Ciudad en América Latina. Creemos, tras esta exposición sobre la experiencia de la Ciudad de México en el sismo de 1985, que lo recuperable de su solución es:

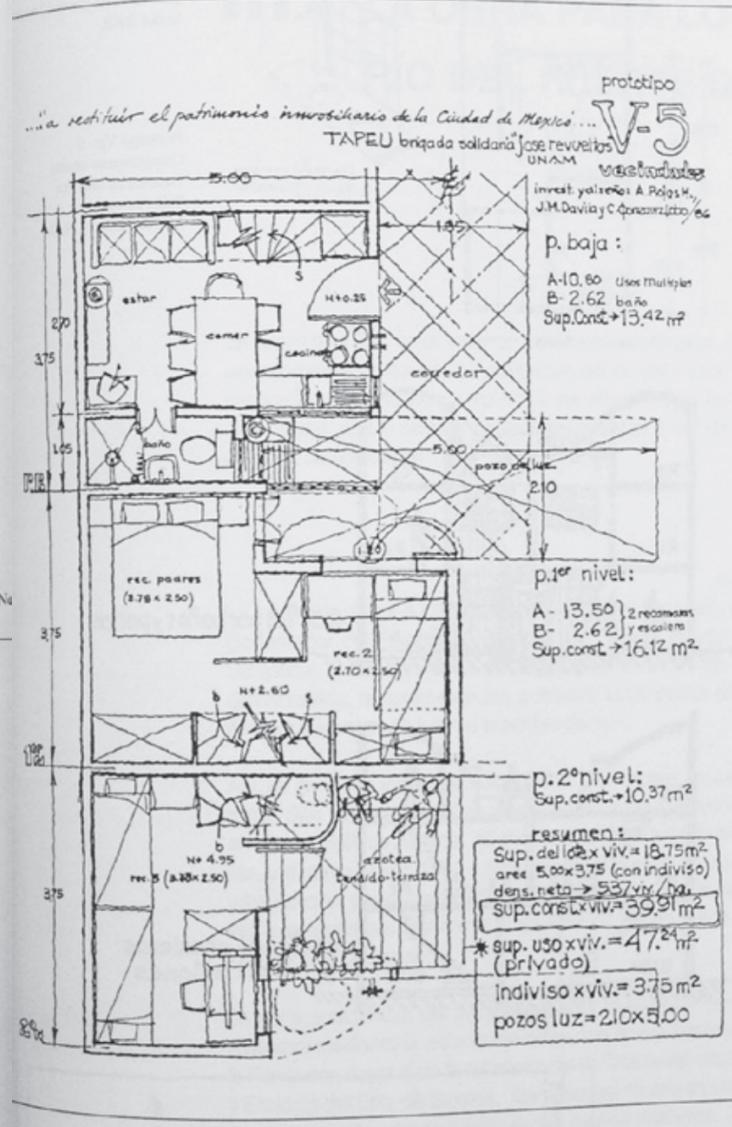
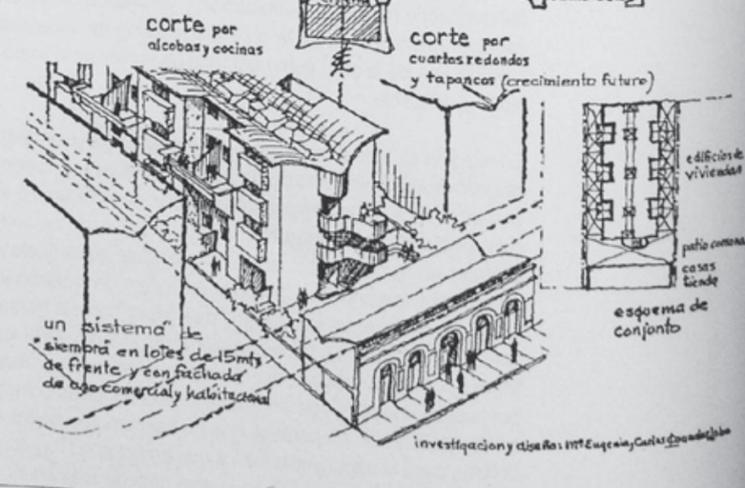
\* la creatividad comunitaria que se fue imponiendo por la práctica social dialogada entre las presiones, el conflicto, la capacidad de dialogar y la tolerancia, que nos permitió arri-



Prototipo Vjr-4  
Vecindades en Altura  
Una alternativa para recuperar el patrimonio inmobiliario de la ciudad de México



Vecindad en Altura  
Doc. Tapeu la Morelos  
aproximándose al Palacio Na



bar a la Concertación Democrática, que recogió los términos programáticos más flexibles y que representó a todos, sin asomo, en lo general, de autoritarismo, ni temor a la disidencia. Esto, en el caso mexicano por lo menos, produjo en esa ocasión resultados ricos y estimulantes. Quizá es éste el modo de aprendizaje comunitario y ¿por qué no? la forma más cercana de enfrentar el diseño de la recuperación de la ciudad con las más amplias garantías de que por la participación consensuada de la comunidad, los técnicos y los organismos de la sociedad civil y el aparato institucional, la norma, el programa y los proyectos y las obras, gozan de legitimidad y aceptación democrática, cosa que admite que la solución puede distar de ser la mejor, pero que ¡es la que pudimos entre todos!, y por ello es la que mejor nos identifica y nos hace reconocernos en la solución.

\* Que la obtención del libre uso de una "reserva de suelo urbano" es condición necesaria y suficiente para emprender la recuperación y repoblamiento de los cascos históricos de nuestras ciudades, que además en el caso mexicano, destruyó un caso de deseconomía de la renta urbana histórica, y es un ejemplo de la necesidad de flexibilizar los criterios institucionales sobre la expropiación, que no necesariamente es una medida restrictiva de la libertad individual, por lo menos el caso de las vecindades de renta congelada, en México, así lo muestra.

\* Que las soluciones tradicionales basadas en los inventarios de recursos institucionales de Vivienda y sus modos característicos de actuación, son superables por medidas que poniendo en tensión al cuerpo social y a los gremios de la Arquitectura, la Ingeniería y la industria de la Construcción. Y que la normativa, los reglamentos y las metodologías forzadas a trabajar en casos límite permiten saltos cualitativos, con los que la cultura urbana ajusta y actualiza a lo mejor del pensamiento de la época con las necesidades y desajustes de la compleja vida urbana en permanente devenir.

\* También, la experiencia mexicana, parece dejar en claro que las tipologías socialmente satisfactorias no son asunto de especialistas solamente, sino que un atento paso hacia la construcción participativa de los programas arquitectónicos y su análisis y comprensión por las partes, los diseñadores y los políticos, por un lado, y los pobladores, así concientes de lo necesario y de lo posible, por el otro, garantizan un programa de vivienda apropiable por los usuarios y de mayor eficiencia política para el Estado en términos de satisfacción social.

\* Finalmente, nos parece que se debe reflexionar sobre la imbricación entre Políticas de Vivienda y Diseño, generalmente desdeñada o relegada a un segundo término. En la experiencia analizada, dos parecen ser los elementos destacados para la recuperación y repoblamiento de las áreas centrales. Dada la magnitud de la obra, es posible que multitud de pequeñas empresas constructoras y de talleres de arquitectura e ingeniería, formen un cuerpo orgánico para atender la diversidad y la dispersión de las obras y simultáneamente obrar integrados a una estrategia y un proyecto común, lejos de las limitaciones que la gran empresa constructora y el bufete profesional único imponen al tamaño y complejidad de este tipo de retos.

La otra y última reflexión a la que los invitamos, es a calibrar la real significación del diseño en un programa de vivienda del tipo aquí estudiado, la forma física del espacio y su urdimbre en el tejido urbano preexistente, pueden representar la apropiación entusiasta de la comunidad, o por el contrario generar el rechazo o vandalización del proyecto ya construido, ejemplos en este sentido sobran; aquí vimos como, tras un intento menor de usar los modelos institucionales de conjuntos de vivienda, la población afectada y la ciudadanía pensante luchó porque los diseños fueran acordes a la identidad y el arraigo de los beneficiarios, ojalá su esfuerzo y logros sirvan para otras ocasiones y lugares, aprovechando la experiencia acumulada.

También queda a la reflexión, que los diseños con mayor coherencia pueden lograr que la norma, "se harán de 40m<sup>2</sup>, con dos dormitorios, etc". se use para lograr 55 ó 60m<sup>2</sup>, con tres dormitorios (hay padres, hijas e hijos, y esto da tres y no dos), y mayor privacidad con respeto a los hábitos y las tradiciones e incluso respeto a los ancianos y los minusválidos. En México se logró, ¿por qué en otros lugares y a su modo, no?

