

# La rehabilitación urbana en México

Alberto Cedeño Valdiviezo  
Tecnología y producción

## Introducción

México cuenta con gran cantidad de patrimonio edificado o edilicio, y con numerosos centros históricos y zonas patrimoniales, sin embargo, existen pocas iniciativas para protegerlo debido, principalmente, a los siguientes motivos:

1. La existencia de una tradición cultural que impone a la disciplina de la restauración en México una serie de valores, tecnologías y normas tradicionales (incluso arcaicas).
2. A la manera como opera nuestro actual marco legislativo en materia de protección del patrimonio cultural, que privilegia la intervención sobre el monumento y a las zonas que albergan una importante cantidad de estos monumentos que hayan sido declaradas como tales.
3. No se cuenta con maquinaria y equipo adecuados para utilizar procesos novedosos que usan países europeos, ya que no se importan por la falta de un mercado real de inmuebles rehabilitados.
4. La crisis financiera en las que se ha visto envuelto el país desde 1982 que reduce considerablemente la capacidad adquisitiva de la población.
5. Y una mentalidad política equivocada que prefiere invertir en viviendas nuevas, que en rehabilitar inmuebles patrimoniales y reutili-

zarlos como viviendas de interés social, actitud respaldada por enfoques arquitectónicos que promueven la construcción.

## ¿Por qué rehabilitar en vez de restaurar?

Tradicionalmente la disciplina de la *restauración*, se ha encargado de la intervención sobre inmuebles catalogados como monumentos, intervenciones que tienen como característica ser de tipo puntual; de manera menor se ha hecho en las zonas históricas que los albergan, es decir, aquellas que por su riqueza arquitectónica y contextual se han ganado el derecho a tener una declaratoria de zona histórica, tal y como lo establece la *Ley Federal sobre monumentos y zonas arqueológicas, artísticas e históricas* de 1972, el llamado *patrimonio monumental*.

Otra categoría no considerada en esta ley son los inmuebles civiles de naturaleza histórica o vernácula sin particulares atributos artísticos, y de tamaño más bien discreto, pero que en conjunto contextualizan los centros históricos y las zonas patrimoniales, además de servir de vivienda a miles de familias de recursos económicos limitados. Sobre esta categoría no existen leyes federales para su protección ni conservación,

En el presente artículo se exponen razones de por qué es preferible elegir la rehabilitación a la restauración cuando se deben realizar intervenciones sobre el patrimonio edificado. También se presenta una breve descripción de lo que fue el origen de la preocupación por lo que en alguna época se llamó *arquitectura histórica menor*, el actual patrimonio edilicio, construido, edificado o como se le quiera llamar, cómo y por qué los italianos crean el *recupero* o el *riuso*, que los españoles se encargan de traducir como *rehabilitación*, disciplina que se conoció en México como consecuencia de las medidas adoptadas por emergencias a la destrucción de los sismos de 1985, como fue la implementación del Programa de Renovación Habitacional Popular.

## resumen

*This article deals with the reasons why it is better to prefer rehabilitation to restoration when constructed patrimony must be intervened. It also presents a brief description of the origin of the interest in what was once called minor historical architecture, at present known as built or constructed patrimony and how and why Italians create the recupero or the riuso, which Spaniards translate as rehabilitation, a discipline that was known in Mexico as a result of the measures adopted in face of the destruction of the 1985 earthquakes, such as the implementation of the Programa de Renovación Habitacional Popular (Popular Housing Renovation Program).*

así como ningún tipo de promoción de programas de intervención que tengan como objetivo rehabilitar estas construcciones para mejorar las condiciones de vida de sus habitantes.

Pero ¿cómo tendrían que ser estos programas de intervención? El único caso que se ha llevado a cabo en este país fue producto de la emergencia surgida por los sismos de 1985 y que se llamó *Programa de renovación habitacional popular*, donde fue evidente la falta de experiencia institucional para abordar un programa de esta naturaleza, no obstante algunos investigadores del Instituto Nacional de Antropología e Historia,<sup>1</sup> se dieron a la tarea de encontrar una justificación a la intervención que se llevó a cabo, proponiendo a la rehabilitación como una disciplina alternativa a la restauración, en vista de las limitaciones de esta última disciplina: altos costos y lentitud de sus técnicas constructivas, escasez y rareza de los materiales de construcción que utiliza, y la necesidad de tener alternativas de vivienda para

los residentes de estas viviendas. Así que volvieron la vista a una disciplina relativamente nueva surgida en Italia entre finales de los años sesenta e inicios de los setenta, precisamente ante el problema de tener que atender amplios sectores de tejido urbano histórico, disciplina que los italianos llamaron *recupero* y, que posteriormente los españoles la bautizaron como *rehabilitación*.<sup>2</sup>

Los investigadores mexicanos citados definen a la rehabilitación como:

Trabajos 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.<sup>3</sup>

Mencionan en el texto que durante la operación del *Programa de Renovación Habitacional Popular* se llevaron a cabo acciones como la liberación de patios y azoteas, la incorporación de servicios a la vivienda, la sustitución de los techos de viguería y terrado por los de vigueta y

<sup>1</sup> Pedro Paz Arellano, "El programa de renovación habitacional popular y la rehabilitación de monumentos históricos" en *La rehabilitación de la vivienda: una alternativa para la conservación de los centros históricos*, Paz Arellano, Hernández Angeles e Isaak Basso (comp.), INAH Colección Divulgación, México, 1988.

<sup>2</sup> Fernando Pulín Moreno, "Léxico y criterios de rehabilitación" en *Curso de Rehabilitación*, vol. 2, *El proyecto*, Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, 1984.

<sup>3</sup> Virginia Isaak Basso y Alfredo Hernández Ángeles, "Rehabilitación de monumentos históricos" en *La rehabilitación de la vivienda*, p. 71.



bovedilla y la recuperación de la fachada, ya que era claro que no habría presupuesto para restituciones de viguería y terrado, reintegración de cantera o reposición de elementos de carpintería y herrería.<sup>4</sup>

Sin embargo, este bagaje cultural creado para justificar las acciones de reconstrucción sobre el patrimonio edificado que se realizaron, no sirvieron para crear una nueva conciencia sobre la necesidad de proteger este tipo de arquitectura y mucho menos a desarrollar técnicas para hacerlo. Al término del referido programa se volvió a la pasividad anterior a los sismos, pasividad que ha caracterizado a la administración pública de nuestro país en este tipo de temas, lo que explica que no haya programas institucionales de rehabilitación de viviendas históricas y sólo algunos casos aislados de renovación urbana en zonas patrimoniales, como la reciente intervención en la zona occidental del Centro Histórico de la ciudad de México, quedando la duda sobre la actitud y la respuesta que se va a dar cuando se presente una emergencia similar como la de 1985.

En el ámbito privado, aparecen diferentes posiciones de acuerdo con el agente promotor que se trate: continúa la tendencia de los propietarios de

inmuebles patrimoniales de pequeñas y medianas dimensiones a dejar que se caigan solos por viejos y poder construir posteriormente algo nuevo, o a sustituir el sistema constructivo tradicional del entepiso y cubierta por losa de concreto, la cual consideran más segura desde el punto de vista estructural, y les permite un mejor y más fácil mantenimiento, además de que los materiales se encuentran disponibles en cualquier tienda de materiales de construcción.

Por otra parte, la inversión privada de capital finalmente se ha dado cuenta del potencial económico que representan las zonas históricas, por lo que ha surgido un creciente interés en rehabilitar y reutilizar inmuebles patrimoniales para convertirlos en restaurantes, bares, librerías, etcétera. El tipo de rehabilitación que se lleva a cabo en estos inmuebles busca un efecto escenográfico que contribuya al éxito del giro comercial que se propone, particularmente si se trata de restaurantes, bares y discotecas para lo cual se contratan diseñadores ajenos a la normatividad y a los objetivos de la conservación de los inmuebles patrimoniales, que proponen materiales y elementos arquitectónicos impactantes aunque sean extraños al inmueble como son el acero, cristal templado o aluminio, contrastándolos con

---

<sup>4</sup> *Ibid.*, pp. 62-63.



S.S.

17

los muros sin aplanar. Esta tendencia significa lo que los italianos llaman una *terciarización* en el uso del suelo, es decir, la preferencia de negocios de lujo, oficinas, vivienda lujosa sobre la vivienda popular y, por lo tanto, el alejamiento de las clases populares que dan vida a las zonas patrimoniales de este tipo. Estas tendencias han sido fuertemente combatidas por las políticas públicas italianas desde finales de los años sesenta y fueron motivo de los movimientos de 1968.

### Origen de la rehabilitación urbana

¿Pero cómo es que surge esta disciplina que ha ido cambiando la actitud hacia los inmuebles patrimoniales y que actualmente conocemos como rehabilitación? El origen de la rehabilitación urbana se da en Italia a finales de los años sesenta y principios de los años setenta aunque en realidad su origen se puede rastrear en la segunda mitad del siglo XIX con el desarrollo urbano de esta época, y como consecuencia de la Revolución Industrial. Entonces se iniciaron profundas transformaciones en las ciudades, las razones higiénicas fueron la excusa de innumerables destrucciones ambientales y del alejamiento del centro de las ciudades de las clases que

menos tienen, intervenciones que igualmente tenían objetivos estratégicos defensivos. Fueron dos los principales centros en operaciones de este tipo: París y Viena, absolutamente dominantes en la estructura urbanística de sus países; en ellas se impuso una vasta operación de transformación concebida como factor de promoción de una nueva estructura gubernamental.<sup>5</sup>

Como respuesta a los efectos sociales creados por estas demoliciones-transformaciones de la ciudad, surgió una corriente que algunos especialistas llaman *urbanismo culturalista*, creada por John Ruskin y William Morris:

Ellos conciben que el espacio puede restituir a la clase trabajadora la propiedad de una verdadera cultura, para restablecer al hombre total. Este espacio, no puede ser concebido más que sobre el modelo de las ciudades pre-industriales y en particular, de la ciudad medieval.<sup>6</sup>

El mejor exponente de esta corriente es Camillo Sitte (1843-1903), arquitecto e historiador vienés que reacciona a estas políticas y tendencias que destruyen muchos de los centros históricos pertenecientes a las más importantes ciudades europeas. Su obra maestra se titula *Städttbau*

<sup>5</sup> Giorgio Piccinato, "El problema del centro histórico" en *Los centros históricos*, Ciardini, F. y Falini, P. (comp.), Gustavo Gili, Barcelona, 1983, p. 17.

<sup>6</sup> Ana María Elsa Patiño Tovar, "Evolución de la teoría y los planes de urbanismo (retrospectiva)" en revista *Vivienda-Infonavit*, vol. 10, núm. 2, México jul.-dic. de 1985, pp. 265-266.

(1890), en ella, basándose en el estudio analítico de los elementos que conforman la ciudad antigua y la ciudad medieval, hace entender que los monumentos son un todo con el ambiente que los circunda, y del cual a menudo contienen las mismas características formales.<sup>7</sup>

Posteriormente, y como consecuencia de este terreno preparado por Sitte, el italiano Gustavo Giovannoni publicó en 1913 su ensayo *Ciudades viejas y construcciones nuevas*, que recogió en su obra de 1931 donde se resume toda su teoría.<sup>8</sup> Por primera vez, el objetivo de la salvaguardia se amplió y se movió del monumento aislado a una visión referida al complejo histórico-ambiental. De manera particular, introduce en el debate dos argumentos que hasta entonces eran extraños: el problema del valor económico de las zonas centrales y el de la relación urbana entre ciudades viejas y sus modernas ampliaciones. Sobre este segundo aspecto, es conveniente subrayar que Giovannoni no se planteó el problema de la integración, es decir, de la continuidad histórica del crecimiento de la ciudad, al separar completamente los dos organismos de la misma (lo viejo y lo nuevo). Aunque consideró que las

demoliciones (y la consecuente transferencia en masa de miles de personas) son errores económicos y sociales, defiende el método del “clareo edilicio y demográfico”,<sup>9</sup> que consiste en demoler viviendas en los barrios más poblados para crear algunos espacios por donde penetre el sol, eliminando cualquier elemento despreciable. Así asegura la conservación de todo lo demás, sin nuevos agregados, sin demoliciones o reconstrucciones,<sup>10</sup> para crear en su lugar una plaza o jardín. Este concepto es el talón de Aquiles de su teoría, ya que dio la pauta para que arquitectos y demolidores sin escrúpulo, en su nombre, hayan transformado y destruido muchas ciudades históricas.<sup>11</sup> Con Giovannoni la polémica registra un salto cualitativo: no se trata de injertar o ambientar los nuevos edificios salvaguardando los monumentos antiguos, sino de conservar las ciudades antiguas y prevenirlas de la agresión conjunta del tráfico y la especulación. Nace la idea de la separación: adaptar el viejo trazado a las nuevas exigencias es imposible, y más vale construir ciudades modernas fuera del centro, que quedará reducido “a un modesto barrio, mezcla de casas de todo tipo y de toda época”.<sup>12</sup>

Las ideas de Giovannoni no se pudieron llevar a la práctica debido a la llegada del fascismo a Italia, corriente en la que imperó el culto a la romanización imperial con la nueva filosofía de dejar que las eras presentes se sobrepongan a las decadentes eras anteriores.

V.M.



<sup>7</sup> Humberto De Martino, “L’evoluzione del dibattito sui centri storici dagli anni ’30 ad oggi” en *Atti di Convegni e Seminari 1978*, Facultad de Ingeniería de la Universidad de Roma, p. 89.

<sup>8</sup> Carlo Ceschi, *Teoria e storia del restauro*, Mario Bulzoni, Roma, 1970, pp. 112-113.

<sup>9</sup> De Martino, *op. cit.*, p. 89.

<sup>10</sup> Ceschi, *op. cit.*, pp. 112-113.

<sup>11</sup> De Martino, *op. cit.*, p. 89.

<sup>12</sup> Piccinato, *op. cit.*, p. 23.

Como consecuencia, fueron destruidos testimonios de siglos de arte e historia, del medioevo al siglo XVIII, buscando aislar los restos de monumentos imperiales. Mientras en Praga, en 1935, el Congreso Internacional de la Vivienda dedicado a la supresión de los barrios miserables y de las viviendas insalubres reafirmó internacionalmente el pensamiento de Giovannoni.<sup>13</sup> Al terminar la Segunda Guerra Mundial, los problemas de reconstrucción de la posguerra se sobreponen y aplazaron el saneamiento de los centros históricos. Las únicas y raras propuestas se refieren al modo de intervenir en los viejos centros parcialmente demolidos por los bombardeos.

Dos fueron las formas de intervenir sobre el patrimonio edilicio: una en los países occidentales y otra en los de regímenes populares. Las diferencias se establecieron no tanto en las teorías, metodologías o criterios interpretativos, sino en las realizaciones completas. Se presentaron dos posiciones: en Bélgica, Francia e Italia se sacó provecho de las destrucciones bélicas para ampliar el área de edificación, sustituyendo usos del suelo; en Polonia, Checoslovaquia y Yugoslavia se instauró una norma de reconstrucción y salvaguarda generalizada. Son dignos de mencionar el caso de las ciudades de Varsovia y Danzig –hoy conocida como Gdansk– en Polonia. Ambas ciudades fueron arrasadas por la guerra, pero de las dos se guardaba un excelente archivo documental que permitió reconstruir totalmente el centro histórico. Este tipo de restauración ha sido motivo de grandes debates, se elogia la preferencia del bienestar y la memoria social sobre la especulación que hubiera deseado construir una nueva ciudad, pero se critica que esto condujo a un efecto formal del ambiente urbano, es decir, a un fachadismo y a una falta

de verdad arquitectónica, ya que al interior de las zonas destruidas se intervino con operaciones radicales de recomposición.<sup>14</sup>

En los años cincuenta ante los problemas de la reconstrucción y sus consecuencias, y como resultado de una larga tradición de conservación, se da en Italia la iniciativa, en 1952 con un grupo de arquitectos, literatos y hombres de cultura que impidieron la realización de un plan regulador que pretendía la destrucción de avenidas tradicionales en Roma. Para 1955 uno de los principales temas abordados por los especialistas era cómo intervenir en los centros históricos, y



<sup>13</sup> De Martino, *op. cit.*, p. 91.

<sup>14</sup> Piccinato, *op. cit.*, pp. 19-21.

particularmente si para la arquitectura moderna existía la posibilidad de insertarse en la antigua. Resurgió la vieja disputa sobre la forma, la belleza, el estilo y la ambientación, que apasiona a los especialistas en arquitectura quienes, sin embargo, no logran dar un paso adelante.

En 1956, con Leonardo Benévolo, el debate se dirigió hacia los problemas económicos y funcionales de los barrios históricos, y su relación con todas las partes del organismo urbano. Durante 1956 y 1957 surgieron propuestas múltiples sobre temas culturales que se expresan en numerosos congresos internacionales. En esas reuniones quedó claro que el problema de los centros histó-

ricos sólo podría solucionarse con la planeación urbana.<sup>15</sup>

En los años sesenta la preocupación en Italia se centró en la búsqueda de metodologías e instrumentos para intervenir los edificios. En esta época se inició la intervención de Bolonia, ciudad famosa por ser el lugar donde se aplicó por primera vez el método de la conservación integral que intenta extender el concepto de la conservación a todo el territorio. Bolonia, además, fue un caso raro pues una administración pública comunista (en un país que no lo era) se enfrentó al dilema de tener que llevar a cabo una intervención de este tipo, que incluyó planes

---

<sup>15</sup> De Martino, *op. cit.*, pp. 89-92.



iniciales muy ambiciosos y una respuesta social inesperada.

El 4 de agosto de 1962 se aprobó la ley francesa, llamada *Ley Malraux*. Esta ley es el principal instrumento administrativo que permite establecer sectores protegidos en las ciudades cuando “presenten un carácter histórico y estético o sean de tal naturaleza que se justifique la conservación, la restauración y la valorización de la totalidad o de una parte de un conjunto de inmuebles”. Además, se refiere a las relaciones y a la manera de proceder con propietarios e inquilinos, antes, durante y después de los estudios y los trabajos de restauración que sean confiados al ministerio de Asuntos Culturales, así como al ministerio de Obras Públicas.<sup>16</sup> El barrio de Marais, en París, es ejemplo de la aplicación de la *Ley Malraux*, que salvó al barrio de un plan de remodelación urbana propuesto por Le Corbusier, y que hoy permite preservar a los habitantes originales como trabajadores y artesanos.<sup>17</sup>

Finalmente surgieron una serie de estudios, documentos y trabajos internacionales como la reconocida *Carta de Venecia* de 1964, que aún hoy en día es pilar de la restauración mexicana, aunque apenas aborda el tema de ciudades históricas. En 1967 se convocó en Cáceres, España, al primer coloquio sobre la conservación, restauración y reanimación de sitios históricos, y al año siguiente se insistió en ello en el segundo coloquio, en Túnez.

### **El patrimonio edificado a finales de los años sesenta**

Es a partir de este momento cuando la problemática del patrimonio edilicio o edificado en Italia se separó de los acontecimientos que se dan en el resto del mundo. Veamos primeramente qué pasaba a nivel internacional para posteriormente abordar la perspectiva italiana.

De acuerdo con lo que relata el doctor Salvador Díaz-Berrio, activo participante de los even-

tos internacionales, en esta época se intensificó la labor del Consejo Internacional de los Monumentos y los Sitios (ICOMOS) y del Consejo de Europa. Sobresalen los trabajos realizados en Francia e Italia. También en España e Inglaterra se produjeron trabajos y estudios interesantes, y en Austria se elaboró un inventario fotogramétrico aéreo y terrestre de las poblaciones históricas del país. En Hungría se comenzaron a materializar las obras de restauración y de integración del conjunto de la zona histórica de Budapest, iniciada en la década de los cincuenta. También en otros países europeos se generaron numerosos trabajos y estudios de importancia como los casos de Lovaina y Brujas en Bélgica, los de Split y Ljubljana en Yugoslavia, y los de diversas ciudades en Grecia, Checoslovaquia, Holanda, Alemania y Polonia. En América, el estudio que destaca por la magnitud de su alcance es el *Concept general de réaménagement du Vieux Québec*, que plantea la rehabilitación de esta ciudad, superando así la fase inicial de reconstrucción de edificios históricos aislados.<sup>18</sup> Los años setenta se caracterizaron por la promulgación de cartas y recomendaciones internacionales, que provocaron un gran avance en la problemática de la protección del patrimonio urbano; en estos documentos se incluyeron por primera vez términos como *patrimonio arquitectónico*, *sitios históricos* y *conjuntos históricos*. En 1970 realizó un seminario en la ciudad de Gubbio, Italia, donde se trató el problema de los centros históricos con relación al desarrollo urbano, así como la relación al problema de la vivienda. Como resultado se elaboró una carta que afirma la necesidad de extender la

---

<sup>16</sup> Salvador Díaz-Berrio Fernández, *Protección del patrimonio cultural urbano*, INAH, México, 1986, pp. 27, 29.

<sup>17</sup> Carlos Flores Marini, *Restauración de ciudades*, FCE-Testimonios del Fondo, México, 1976. p. 18.

<sup>18</sup> Díaz-Berrio, *op. cit.*, pp. 31, 33-34.



tutela ambiental a toda la ciudad antigua, tanto por motivos culturales como técnicos, la urgencia de un reconocimiento y clasificación de los centros históricos, y la adhesión a la filosofía del saneamiento conservador de Bolonia, opuesta a las renovaciones urbanas,<sup>19</sup> que empiezan a ser vistas como instrumento de especulación.<sup>20</sup> De aquí el rechazo a la demolición de edificios de carácter ambiental, la exclusión del reestablecimiento mimético (como se había hecho en Polonia) y a los nuevos asentamientos, es decir, la conservación entendida exclusivamente como un saneamiento estático y como la eliminación de recientes añadidos, como recomposición de cada unidad inmobiliaria y como una recalificación higiénica.<sup>21</sup>

El año 1972 es particularmente relevante en este sentido, gracias a la asamblea general del ICOMOS en Budapest, se originaron cuatro importantes documentos: la Convención de la UNESCO para la protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural; las Recomendaciones del coloquio del ICOMOS sobre reanimación de las ciudades, poblados y sitios históricos, celebrado en México; la nueva *Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas* de México; el texto de la *Carta Italiana de la Restauración de 1972*.<sup>22</sup>

En 1974 se llevó a cabo la Confrontación de Bolonia, que tiene como antecedente inmediato la *Carta de la restauración* de 1972, y en la cual se propuso el concepto de “la dimensión social de la conservación de los centros históricos”. Esta carta busca “favorecer la iniciativa privada dentro del marco establecido por los poderes públicos

en materia de uso y destino de suelo e inmuebles, y establece la necesidad de una participación directa de los ciudadanos a través de asociaciones y consejos de barrio”.<sup>23</sup>

El año de 1975 fue de muchas aportaciones sobre el tema: en las *Resoluciones de Brujas* se menciona “que expresan la asombrosa capacidad de la humanidad para responder con una creación continua y extraordinariamente variada a sus necesidades y a sus deseos”, se señalan las funciones sociales de estas ciudades y se subraya el valor que tienen las ciudades históricas como “riqueza limitada y no renovable”. En las *Resoluciones de Rothenburgo*, se trató de profundizar en la problemática de las ciudades históricas pequeñas y rurales, haciendo la distinción para los países en vías de desarrollo. El 26 de septiembre el Comité de Ministros del Consejo de Europa adoptó la *Carta europea del patrimonio Arquitectónico*, en ella se incluyó un nuevo concepto: *la conservación integrada*, afín a aquél de *conservación integral* utilizado en Bolonia, que esta carta define como “el resultado de la acción conjunta de las técnicas de restauración y la elección de funciones apropiadas”. La *Carta europea* menciona que “la conservación integrada no excluye a la arquitectura contemporánea en los conjuntos antiguos, pero deberá establecerse con el mayor cuidado, tomando en cuenta el marco existente, respetando las proporciones y la forma y la disposición de los volúmenes, así como el uso de los materiales tradicionales”. Ese año concluyó con el Congreso del Patrimonio Arquitectónico Europeo y la *Declaración de Ámsterdam*, del 21 al 25 de octubre, en la que se establece la necesidad de considerar dentro del patrimonio arquitectónico a los conjuntos, barrios y pueblos que presenten interés histórico o cultural, y la utilidad de incorporarlo “como un objetivo fundamental en la planificación urbana y la ordenación del territorio”, y de que la “rehabilitación de los

<sup>19</sup> Piccinato, *op. cit.*, p. 24.

<sup>20</sup> Manuel Castells, *La cuestión urbana*, Siglo XXI Editores, México, 1976.

<sup>21</sup> Piccinato, *op. cit.*, p. 24.

<sup>22</sup> Díaz-Berrio, *op. cit.*, p. 37.

<sup>23</sup> *Ibid.*, p. 72.

barrios antiguos debe concebirse y realizarse sin que se causen modificaciones importantes en la composición social de los habitantes, de tal forma que todos los estratos de la sociedad se beneficien de operaciones financiadas por fondos públicos".<sup>24</sup>

El año 1976 también fue muy fértil en esta temática, se inició con la *Carta de México en defensa del patrimonio cultural*, que se caracteriza por su enfoque social y antropológico de la protección del patrimonio cultural, inscribiéndose dentro del campo de la protección de los conjuntos del patrimonio urbano y rural.<sup>25</sup> En las *Recomendaciones del Coloquio del ICOMOS*, en Praga, es significativo el uso de términos como revitalización, utilización, animación, protección y sobre todo rehabilitación en sustitución de restauración.<sup>26</sup> Por último, en la *Recomendación de Nairobi* se habla de conjuntos históricos, se define salvaguardar como "la actividad general que incluye identificación, protección, conservación, restauración, rehabilitación, mantenimiento y revitalización", sustituyendo casi a conservar; se incluyó de manera importante el medio natural, la preocupación por elementos ecológicos y la necesidad de restituir zonas peatonales.<sup>27</sup>

### El problema social en Italia a partir de los años setenta

La rehabilitación tiene su origen en Italia. Durante los años sesenta, como consecuencia de la evolución en el tema de la conservación de los centros históricos, especialistas e investigadores italianos se dieron cuenta que no era posible continuar con la mentalidad tradicional de sólo proteger las zonas históricas y monumentos, ya que de esta manera se propiciaba una especie de "embalsamiento" de dichas zonas y se dejaba sin protección al resto de la ciudad, junto con la gran cantidad de patrimonio edilicio que la conforma<sup>28</sup> y desde luego, quedaban igualmente

---

<sup>24</sup> *Ibid.*, p. 118.

<sup>25</sup> *Ibid.*, p. 84.

<sup>26</sup> *Ibid.*, p. 133.

<sup>27</sup> José Ernesto Becerril, *El derecho del patrimonio histórico-artístico en México*, Porrúa, México, 2003, p. 457.

<sup>28</sup> Federico Gorio, "Crítica dell' idea di 'centro storico'" en *Rassegna di architettura e urbanistica*, núm. 4, Università degli Studi de Roma-Kappa, Roma, abril de 1980, p. 55.

V.M.



desprotegidas las personas que habitaban estos inmuebles. Así maduró la idea que se venía trabajando desde hacía varios años, en el sentido de que la protección debía extenderse a toda la ciudad, y concebir el organismo urbano como uno solo.<sup>29</sup> Los factores que colaboraron para que esta idea haya crecido fueron:

1. La experiencia de la intervención sobre el Centro Histórico de Bolonia, donde la administración pública comunista propuso un plan regulador a nivel del territorio, amenazó la propiedad privada buscando el bien común, y finalmente fracasó ante la negativa de la sociedad en cambiar drásticamente. Sin embargo, con esta iniciativa maduraron conceptos sobre los verdaderos objetivos de la conservación, sobre la actitud de la gente cuando sus propiedades son amenazadas y sobre las posibilidades reales del *método de conservación integral*, que madurará en leyes como la progresista ley italiana número 457.<sup>30</sup>

2. El problema de la vivienda en los centros históricos se analiza en un ámbito más general, es decir, como parte del problema de la vivienda general, y desde esta perspectiva se intenta resolver, así como producto de las luchas urbanas que sostienen obreros y la población civil, que retoman temas como vivienda o servicios públicos como prioritarios y se interesan cada vez más en la gestión urbana.<sup>31</sup>

3. Se entendió el concepto de la dimensión urbana de la conservación, donde la intervención ya no puede ni debe ser puntual, sino emplearse en grandes porciones de arquitectura histórica, para lo cual es necesario, primeramente, cambiar de la tradicional disciplina que es la *restauración* por la más amplia de la *rehabilitación*. Se comenzó a trabajar en la instrumentación de metodologías de intervención más eficaces que las aplicadas en Bolonia, y por otro lado se buscaron nuevas tecnologías adecuadas a la nueva disciplina de la rehabilitación, que hicieran las intervenciones más fáciles, rápidas y económicas, con lo cual se inició la búsqueda de una filosofía o política de la rehabilitación.

A esta evolución en la protección del patrimonio urbano, se suman a partir de finales de los años sesenta grandes cambios sociales (los famosos movimientos de 1968) en varios países de Europa, siendo relevantes las luchas urbanas que se producen en Italia que buscaban una manera diferente de concebir y manejar la ciudad y, por lo tanto, una manera diferente de ver y enfrentar el patrimonio urbano. Los sucesos que colaboraron en estos movimientos fueron:

<sup>29</sup> Mario Fazio, *Il destino dei centri storici*, La Nuova Italia, Florencia, 1977, p. 11.

<sup>30</sup> Mauricio Marcelloni, "Bologna: il conflitto politico fa arretrare il piano" en *Risanamento e speculazione nei centri storici*, Franco Angeli, Milán, 1977.

<sup>31</sup> Bernardo Secchi, "Riuso e 'dintorni'. Introduzioni Generale" en *Riuso e riqualificazione edilizia negli anni '80*, Franco Angeli, Milán, s.f.



1. La moda o renovado interés de la clase adinerada por radicar en los centros históricos, donde encuentran todo un ambiente contextual que puede convertirse hasta en escenográfico. Ahí ubican viviendas, negocios de lujo, oficinas, hoteles, todos muy cerca unos de otros, en inmejorable situación dentro de la ciudad (es decir, muy céntricos), sin tener que batallar para conseguir un predio adecuado en las afueras de la ciudad con muchos obstáculos impuestos por los planes reguladores. Además encuentran que esta arquitectura antigua crea ambientes urbanos a escala humana, y que debido a las condiciones en que se encuentran las construcciones que se hacen hoy en día, representan una mercancía cada vez más escasa y siempre más difícil de reproducir, lo que le otorga un valor adicional.<sup>32</sup>

2. Desde 1968 inició una crisis de construcción con un impresionante encarecimiento de los precios del sector, ligado al aumento de los costos de producción y comercialización y a una insuficiente oferta –incapaz incluso de hacer frente a la simple demanda derivada del crecimiento natural de la población– se pretendió resolver, paradójicamente, con la construcción de viviendas de categoría medio alta y alta sin demanda, así como con el surgimiento de las invasiones. En ese momento en que se choca con el mecanismo desarrollo-urbanización se empiezan a producir las mayores pérdidas y los factores ligados a la gran dimensión: la cogestión, la carencia de servicios, la contaminación, la formación de *ghettos* y el desaprovechamiento de los recursos humanos y materiales. Las grandes ciudades quedaron al borde de la bancarrota y en ese contexto surgió el tema de *renovación urbana* como un proceso de transformación de las áreas degradadas: la terciarización de la zona y la sustitución en las partes destinadas a la vivienda, de los habitantes de otras categorías sociales con mayor poder adquisi-

sitivo. La resistencia a la expulsión por parte de los habitantes de las áreas por sanear o *renovar* se transformó en muchos países occidentales en una bandera de lucha y de reapropiación popular de la ciudad, ligándose de forma muy avanzada al mayor y más general proceso de crecimiento de la izquierda.<sup>33</sup>

3. El desplazamiento hacia la izquierda del eje político en términos más evidentes que en los demás países del mundo occidental, significó un intento de control de las condiciones ambientales y la renuncia a una política puramente expansiva, lo que desvió la vista de los centros direccionales y orientó los esfuerzos en contra de la degradación interior de la ciudad.<sup>34</sup>

Con el movimiento de 1968 inició las luchas urbanas, que buscaban que la ciudad se convirtiera en “un organismo viviente y para todos”, y no únicamente en una mercancía que se fracciona y se disfruta por zonas, de acuerdo con cada estrato social; se luchaba por el derecho a la vivienda, a los servicios, a la ciudad, y a un uso diverso de los espacios urbanos, de las estructuras y del territorio. Estas *luchas urbanas* adquirieron, en la opinión de algunos especialistas, el carácter de lucha de clases, ante la cual los partidos políticos obviamente asumieron diferentes posturas, siendo la izquierda la principal defensora y promotora de estos grupos rebeldes.<sup>35</sup> La llamada *Revolución del 68* tuvo en Italia un significado particular, pues se produjo en un momento en que había un *impasse* político, cuando ya era evidente la insatisfacción provocada por el *centro-sinistra*.<sup>36</sup>

<sup>33</sup> Piccinato, *op. cit.*, p. 27 y Castells, *op. cit.*, 1976.

<sup>34</sup> Samperi, *op. cit.*, p. 219.

<sup>35</sup> Marco Dezzi Bardeschi, “Limiti e modi della conservazione” en *Riuso e riqualificazione edilizia negli anni '80*, 1981, p. 306.

<sup>36</sup> “Italia: los años del centro-sinistra”. Enciclopedia en internet.

<sup>32</sup> Piero Samperi, *Cetione dei complessi urbani*, La Galiardica, Roma, 1979, p. 219.

Así que, gradualmente, el debate sobre la protección de los centros históricos fue quedando absorbido por un problema más general: el de las construcciones existentes, que por envejecimiento propio o por los cambios de las exigencias de sus habitantes no son más aptas a la vida de hoy. Estas constituyen un bien patrimonial de la sociedad, y como tal deben ser definidas y recuperadas para el uso. Por esta razón es que en vez del tradicional concepto de *centro histórico*, comenzaron a usarse términos nuevos como, patrimonio arquitectónico, patrimonio urbano o patrimonio edilicio, que adquirieron connotaciones cada vez más amplias y versátiles (y hasta políticas) dentro del concepto más amplio que conocemos como conservación, que igualmente ha ido modificando su significado.

V.M.



A partir de estas experiencias, en Italia se crearon las condiciones necesarias para que se trabajara en el desarrollo de instrumentos urbanísticos legislativos novedosos, dedicados a la protección del patrimonio urbano, logrado en 1978 con la aprobación de la ley número 457, que en combinación con otras leyes urbanísticas de la misma época (como la 392 de 1978 sobre las rentas o alquileres, y la 10 de 1977 sobre los usos del suelo) marcaron toda una novedad en la manera de intervenir el patrimonio edilicio. También en las leyes se dio el salto y se pasó del concepto de *centro storico* al de *patrimonio urbano* o *patrimonio edilizio*, del concepto de restauración se pasó al de *recupero* y *riuso*, es decir, aparecen una serie de nuevos conceptos. Estas definiciones representan todo un rompimiento con la visión y posición tradicional que existe sobre el tema de la protección y conservación, y que en México ha dominado en las últimas décadas. Este rompimiento implica:

- la incorporación de la planeación urbana en el problema de la conservación,
- la dimensión social y económica en la recuperación de las zonas históricas,
- el desarrollo de nuevas tecnologías diferentes a las empleadas por la restauración tradicional y
- la posibilidad de intervenir grandes bloques de viviendas deterioradas.

Desde los años setenta, los italianos ya no se cuestionan sobre las conveniencias de establecer una política de rehabilitación,<sup>37</sup> sino que han dirigido sus esfuerzos en crear metodologías y tecnologías novedosas y preferentemente industrializables,<sup>38</sup> para rehabilitar el patrimonio

<sup>37</sup> Alberta Fioratti, Antonio Pedicini y Antonio Simonazzi, "Da Capo", en revista *Módulo*, núm. 7/8 de Julio-agosto de 1979, BE-MA, Milán.

<sup>38</sup> Piero Locatelli, Roberto Rossi y Carlo Sabbioni, "Il recupero: un importante settore produttivo nell'industria edilizia" en revista *Módulo* 1979, núm. 7/8 de Julio-agosto de 1979, BE-MA, Milán.

edificado que logren la economía, el confort y la sustentabilidad en las intervenciones. Los textos recientes nos hablan de los esfuerzos en ese sentido.<sup>39</sup>

### ¿Cómo llega la rehabilitación a México?

Los españoles han sido tradicionalmente los traductores de un idioma diferente al nuestro y, por tanto, los que han dado a conocer los nuevos conocimientos dirigidos al mundo hispano, especialmente los provenientes de países europeos. Han sido los investigadores españoles quienes al entrar en contacto con la visión de la rehabilitación, se han dado a la tarea de crear un léxico especializado que traduzca los conceptos italianos al castellano, para ello se acercaron a conceptos médicos, como el de *rehabilitación*.<sup>40</sup>

Esa información llegó a México en los ochenta, cuando el país se encontraba en plena crisis económica desde 1982, ese factor limitó las acciones de preservación del patrimonio cultural y representó un freno importante a los programas de restauración, pues se tuvo que seleccionar algunos monumentos que se consideraban más importantes. La Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, ahora Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, fue y es el organismo con mayor participación en el problema.

En 1985, como consecuencia de los terremotos, se organizó un programa de reconstrucción de la ciudad de México, que incluía la rehabilitación de una cantidad importante de inmuebles patrimoniales, situación que puso en evidencia la falta de preparación para afrontar una situación

de emergencia, así como el desconocimiento de las metodologías y tecnologías para dirigir un programa de reconstrucción que implicaba intervenir en manzanas con inmuebles con características histórico-ambientales. Hoy sabemos que el Estado fue rebasado por la sociedad civil que se organizó y enfrentó el problema de la mejor manera posible ante la pasividad de las autoridades.

Se creó así el ya mencionado Programa de Renovación Habitacional Popular (PRPH), que hizo propuestas novedosas en cuestión de vivienda. Como parte del apoyo ideológico-teórico-técnico que recibió este programa, cito dos obras que a mi parecer fueron claves al justificar las acciones que se llevaron a cabo. Estos textos son *La rehabilitación de la vivienda: una alternativa para la conservación* de Pedro Paz Arellano et. al. y el *Manual Técnico de Procedimientos para Rehabilitación de Monumentos Históricos en el Distrito Federal* de González y Hueytlet. En estas obras es evidente la influencia de textos españoles e italianos tanto en la justificación de conceptos la ideología y como en los métodos de trabajo empleados en el PRPH, de modo que hace parecer al programa no como obra de la improvisación, sino de una importante planeación.

27

---

<sup>39</sup> Gabriella Caterina, *Tecnología del recupero edilizio*, UTET, Turín, 1998, Dora Francese, *Il benessere negli interventi di recupero edilizio*, Diade, Padua, 2002 y Laura Elisabetha Malighetti, *Recupero edilizio e sostenibilità*, Il Sole 24 Ore S.p.A., Milán, 2004.

<sup>40</sup> Fernando Pulín Moreno, *Op. Cit.*



V.M.

## La evolución del problema en México en los últimos años

Después de solucionada la crisis ocasionada por los sismos de 1985, se regresó a la pasividad que reinaba antes de ellos.

La crisis económica que inició en 1982, sigue siendo el factor que limita las acciones de preservación del patrimonio cultural, y el que caracteriza el destino del gasto público. Para 1988, último año de la administración de De la Madrid, el gasto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (Sedue) sólo equivalía a 8.5% del gasto correspondiente al DDF.<sup>41</sup> Esto, evidentemente, repercutió en los programas dedicados a la cultura, entre los que se encuentran los de restauración de monumentos y zonas de monumentos. Hay que recordar que la Dirección de Sitios y Monumentos, principal ejecutora de estos programas, pertenecía a la Sedue.

En el caso del Distrito Federal, entre 1982 y 1986, su política fue minimizar el déficit fiscal, lo que se logró a pesar de los temblores de 1985; para 1988 había un superávit de 7%. La clave del profundo cambio, se encuentra en la aplicación progresiva, desde 1982, y acelerada a fines del sexenio, de la política de ningún tipo de gasto considerado no necesario o indispensable, como se etiquetaría cualquier acción dirigida al rescate de las zonas patrimoniales.

A partir de 1988 el Estado mexicano asumió plenamente el modelo neoliberal de crecimiento económico. Sin embargo, la sobrevaluación del peso, el escaso ahorro interno y el abultado déficit en cuenta corriente, colapsaron la economía nacional a finales de 1994. La década neoliberal significó para la ciudad de México una etapa de crecimiento relativo similar al del país en su conjunto.<sup>42</sup> Esta nueva crisis económica, unida a las apenas posteriores decisiones y fracasos del programa Fobaproa, mantuvieron los programas de preservación y conservación del patrimonio monumental sólo en casos excepcionales como

algunos trabajos de restauración en el centro de la ciudad, trabajos considerados muy importantes por las afectaciones graduales ocasionadas por las obras y la operación del Metro como el nuevo rescate de la Catedral, la restauración del edificio sede de la Secretaría de Educación Pública y del Palacio Nacional. En 1995 la Dirección General de Sitios y Monumentos pasó de la Secretaría de Desarrollo Social (Sedesol) al Consejo Nacional de la Cultura y las Artes (Conaculta) perteneciente a la Secretaría de Educación Pública (SEP), lo que representó una disminución en su jerarquía y en su presupuesto, una mayor competencia en funciones y una subordinación más directa a las disposiciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), pertenecientes ambas al Conaculta.

En 1999 se presentó ante las Cámara la Iniciativa de *Ley General sobre Patrimonio Cultural*, documento que pretendía sustituir a la *Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas* de 1972, que afortunadamente se quedó empantanada, ya que no representaba un avance con relación a su antecesora, y lo más importante, no se contemplaba de manera especial el patrimonio edilicio.

Sin embargo, a nivel local, y como consecuencia de la llegada del PRD al gobierno de la ciudad de México, aparecieron en 2000 novedosos e interesantes instrumentos urbanísticos como el *Programa para el Desarrollo Integral del Centro Histórico de la Ciudad de México*. El interés de este documento radica en el hecho de que se trata del primer *piano di recupero* para un centro histórico en México. A este instrumento lo refuerza la *Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal*, publicada en febrero de 2000 que representó un gran avance porque se preocupa en la protección y conservación del patrimonio edificado. Sin embargo, aún carece del análisis y de los elementos deseables para una ley de este tipo, además, se debe resolver

<sup>41</sup> Daniel Hiernaux, "¿Hacia la ciudad neoliberal? Algunas hipótesis sobre el futuro de la ciudad de México" en *Cambios económicos y periferia de las grandes ciudades. El caso de la ciudad de México*, Hiernaux, D. y Tomas, F. (comp), UAM-Xochimilco, México, 1995, p. 30).

<sup>42</sup> Jaime Sobrino, *Atlas de la ciudad de México*, Gobierno de la ciudad de México-Colegio de México, México, 2000, p.166.

el problema federalmente. También, y como producto de la mencionada ley, desde junio de 2000 se han publicado una serie de programas parciales para las zonas patrimoniales de la ciudad.

En la actualidad, las zonas patrimoniales de la ciudad de México están pasando de un estado de abandono a procesos de terciarización, donde se instalan restaurantes, cafés y bares de lujo, dirigidos principalmente a jóvenes. Por este motivo se está elevando de manera importante el costo del suelo urbano, lo que propicia a la vez que se expulse a la población menos pudiente. En una futura estructuración de la ciudad, las zonas patrimoniales y los barrios deberán jugar un papel muy importante en la identidad de la nueva ciudad.<sup>43</sup>

### La construcción de viviendas nuevas en México y las limitaciones en viviendas rehabilitadas

Mientras el problema del patrimonio edificado siga manejándose como un problema de índole cultural, carecerá de los fondos suficientes para su protección. Lo más adecuado sería incorporarlo a los programas de vivienda de interés social,<sup>44</sup> donde existen los fondos suficientes para su protección, especialmente en el sexenio 2000-2006 que se ha caracterizado por el fuerte impulso a la construcción de viviendas

Desde hace varios años la tendencia del Estado mexicano ha sido invertir en la construcción de vivienda, con la idea de que al construir muchas de estas viviendas logrará abatir el rezago habitacional que tiene el país. Ha sido evidente que se ha buscado el impacto que una política pública de este tipo logra, por lo que difícilmente habrá un cambio de actitud independiente del partido político.

En Italia, donde desde hace años tienen un promedio de una habitación por ciudadano, continúa sufriendo rezago habitacional, por lo que investigadores dedicados a este tema descubrie-

ron que el problema era de distribución más que de producción.<sup>45</sup> En México no se ha entendido (o no se quiere ver así) esta situación, lo que hace prever que difícilmente habrá un cambio de actitud de las futuras administraciones públicas, aunque se destinen recursos a programas de rehabilitación de inmuebles patrimoniales para viviendas, pero el desarrollo de tecnologías para este ramo de la construcción no tiene posibilidades reales de avanzar.

Por otra parte, algunas empresas constructoras han alcanzado un peso político y económico importante dirigiendo su práctica al desarrollo de la obra civil y a la construcción de nuevas viviendas, logrando incluso un buen desarrollo tecnológico en el campo del concreto, algunas, incluso, han logrado ser contratadas en otros países. Lógicamente no existe interés por parte de estas empresas en dedicarse a una rama de la construcción tan especializada como es rehabilitar inmuebles patrimoniales, además de que no se encuentran preparadas. Tampoco existe un mercado real, que también tiene como motivo el desarrollo de políticas culturales equivocadas, que unidas a las políticas económicas ha permitido que en todo el país domine la idea sobre las grandes ventajas de utilizar concreto, tabicón y *block* de cemento, al grado que estos materiales han transformado la fisonomía de todas las poblaciones del país. Esta situación es grave si se piensa en las transformaciones hormiga que día a día se llevan a cabo en todo el territorio, con el uso de esos materiales, que son los que se consiguen en los negocios de materiales de construcción, lo que se explica por el hecho de que este país sea uno de los productores más importantes de cemento del mundo y que incluso exporta con éxito. El dilema se presenta así: apoyar la rehabilitación implicaría una desaceleración en el consumo del cemento; el no hacerlo, significará cambiar el rostro de nuestros poblados, que ya están cambiando su imagen tradicional con arquitectura vernácula, por organismos urbanos

<sup>43</sup> José Luis Lee Nájera, "Los barrios de la ciudad de México. Identidad, tradición y cultura" en *La odisea iberoamericana*, Ayala, Enrique (comp.), UAM-Xochimilco, México, 1995, p. 120.

<sup>44</sup> Liliana Padovani, "Política della casa e processi di riuso. Relazione introduttiva" en *Riuso e riqualificazione edilizia negli anni '80*, p. 33.

<sup>45</sup> Secchi, *op. cit.*, p. 18.



amorfos de tipo especulativo, tal y como sucedió en la mayor parte de la ciudad de México.

Un factor adicional y actual lo constituye el envío de remesas por parte de migrantes que trabajan en Estados Unidos, y que se ha convertido en la segunda fuente de ingreso del país, que a diferencia del petróleo va directamente a los bolsillos de las familias, quienes no dudan en cambiar la fisonomía de su vivienda, ya sea por comodidad, por sanidad y por estatus.

Pero a fin de caracterizar de una mejor manera la industria de la construcción en México, gran

indicador de la economía del país, y de manera más específica entender la situación que atraviesa la construcción de las viviendas de interés social, daremos un rápido vistazo a lo que ha pasado en años recientes.

En las últimas décadas la industria de la construcción en México se ha caracterizado por dedicarse casi exclusivamente a la cultura del concreto armado, como producto de un criterio ingenieril que la ha acompañado tal vez desde que los ingenieros mexicanos lograron penetrar en las decisiones políticas nacionales, y particularmente desde 1903, cuando se posibilitó a que éstos obtuvieran licencias de construcción para la construcción de obras civiles.<sup>46</sup> Hoy en día se puede dividir en dos grandes sectores que actúan de manera diferente: uno es el sector de las obras públicas y de la inversión macro, sector en el que ha habido una contracción y por tanto las empresas que lo conforman han tenido serias dificultades en los últimos años (habría que añadir el ingrediente “crisis financiera del país” a todo lo demás). Otro es el sector de la edificación de vivienda, en su más amplio sentido, que ha experimentado un crecimiento de manera significativa, y no sólo se refiere al que genera ahorro derivado de los trabajadores beneficiarios del Infonavit, sino todo lo que es el sector formal de la habitación.<sup>47</sup>

Durante el sexenio de Carlos Salinas de Gortari hubo un impulso a la vivienda terminada, lo mismo que al mejoramiento de la ya edificada; para 1994 se reportaban 261 925 y 149 866 respectivamente. Durante el periodo presidencial de Ernesto Zedillo hubo una reducción en la construcción de viviendas terminadas, pero sobre todo

---

<sup>46</sup> Enrique X. De Anda, *Historia de la arquitectura mexicana*, Gustavo Gili, México 1995, p. 152.

<sup>47</sup> “Situación de la industria de la construcción en nuestro país”, publicación sobre la EXPO-CIHAC del 19 al 24 de octubre de 1999, México, p. 19 .

V.M.

30



hubo una sensible reducción del mejoramiento, y particularmente en 1998 cuando se reportan sólo 19398 mejoramientos contra 158722 viviendas terminadas;<sup>48</sup> en 1999 descendió a 15075 acciones.<sup>49</sup> Para 2000 no se reportaron mejoramientos de vivienda, sin embargo si se reportó un déficit de 1 810 930 viviendas nuevas y 2 479 735 mejoramientos de vivienda.<sup>50</sup>

Desde 2003, Vicente Fox dio un impulso importante a la construcción: en 2003 se otorgaron 530000 créditos;<sup>51</sup> para julio de 2004 se reportaron 226418 viviendas financiadas.<sup>52</sup> En 2004 Fonhapo otorgó 33634 subsidios para mejoramiento de vivienda, y *Tu Casa Urbana* otorgó 83735 acciones con una erogación de 143501000. En 2005 a Fonhapo le otorgaron 2478 millones de pesos, sin embargo, para el rubro mejoramientos se consideraron 37506 acciones.<sup>53</sup> Se estimaba que al finalizar el sexenio de Fox, habría un déficit de viviendas nuevas de 4211603 y de 2255390 mejoramientos de vivienda,<sup>54</sup> por lo que se planea alcanzar la meta presidencial de dos millones de créditos otorgados.<sup>55</sup>

---

<sup>48</sup> "Situación de la industria de la construcción 1999" en Revista de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, México, marzo de 1999, p. 92.

<sup>49</sup> "Situación de la industria de la construcción 2000" en Revista de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, México, marzo de 2000, p.p. 121-122.

<sup>50</sup> "Situación de la industria de la construcción 2003" en Revista de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, México, 2004, p. 70.

<sup>51</sup> *Id.*

<sup>52</sup> Suplemento Canadevi, diario *Reforma*, México, mayo-julio 2004, portada.

<sup>53</sup> Canadevi, febrero de 2005.

<sup>54</sup> "Situación de la industria de la construcción 2000", *op. cit.*, p. 97.

<sup>55</sup> Canadevi, febrero de 2005.





S.S.

## La perspectiva de la rehabilitación en México

### Conclusiones

En México la situación del patrimonio edilicio es delicada, ya que no está contemplada en la legislación federal y los instrumentos urbanísticos que existen en la ciudad de México para su protección, no han tenido ni el apoyo económico ni la disposición político administrativa para que se hagan respetar.

Las tendencias conservacionistas en México siempre se preocuparon sólo por el monumento aislado y por algunas zonas cuando albergaban una gran cantidad de éstos, como fueron los casos de Guanajuato y Taxco, cuyas motivaciones fueron más bien de naturaleza turística. A partir de los terremotos de 1985 parecía que la tendencia cambiaría, pero esto no fue así, por lo que prácticamente no se avanzó en este tema. Una emergencia similar dejará esto en evidencia

Las causas de este descuido del patrimonio urbano, se explican por las constantes crisis económicas que ha sufrido el país a lo largo de los últimos años, y a que el Distrito Federal ha aplicado, desde 1982, la política de ningún tipo de gasto considerado no necesario o indispensable.

El Partido de la Revolución Democrática (PRD) impulsó en el Distrito Federal instrumentos urbanísticos dedicados a la preservación del patrimonio urbano. La gestión del licenciado Andrés Manuel López Obrador en el gobierno de la ciudad dejó a estas iniciativas estancadas, sin presupuesto ni voluntad política para llevarlas a cabo, e incluso minimizando el papel de las instituciones interesadas en su desarrollo como la Secretaría de Cultura y el Fideicomiso del Centro Histórico. Sin embargo el capital privado no permaneció inmóvil, ya que hubo interés por invertir en algunas zonas patrimoniales, debido a que finalmente se entendió el potencial económico de éstas, lo que pone en riesgo la permanencia de muchas

familias de escasos recursos que las habitan. De aquí la importancia de una propuesta para una metodología que permita abordarlas adecuadamente, con estudios y propuestas que desarrollen una efectiva protección de los inmuebles y de las personas, metodología que igualmente sirva para aplicarse en el resto de la república. Básico en la propuesta de esta metodología es la síntesis entre urbanismo y las políticas modernas de conservación, algo que aún es difícil de aceptar para los especialistas del país.

De acuerdo con este punto de vista, es necesario:

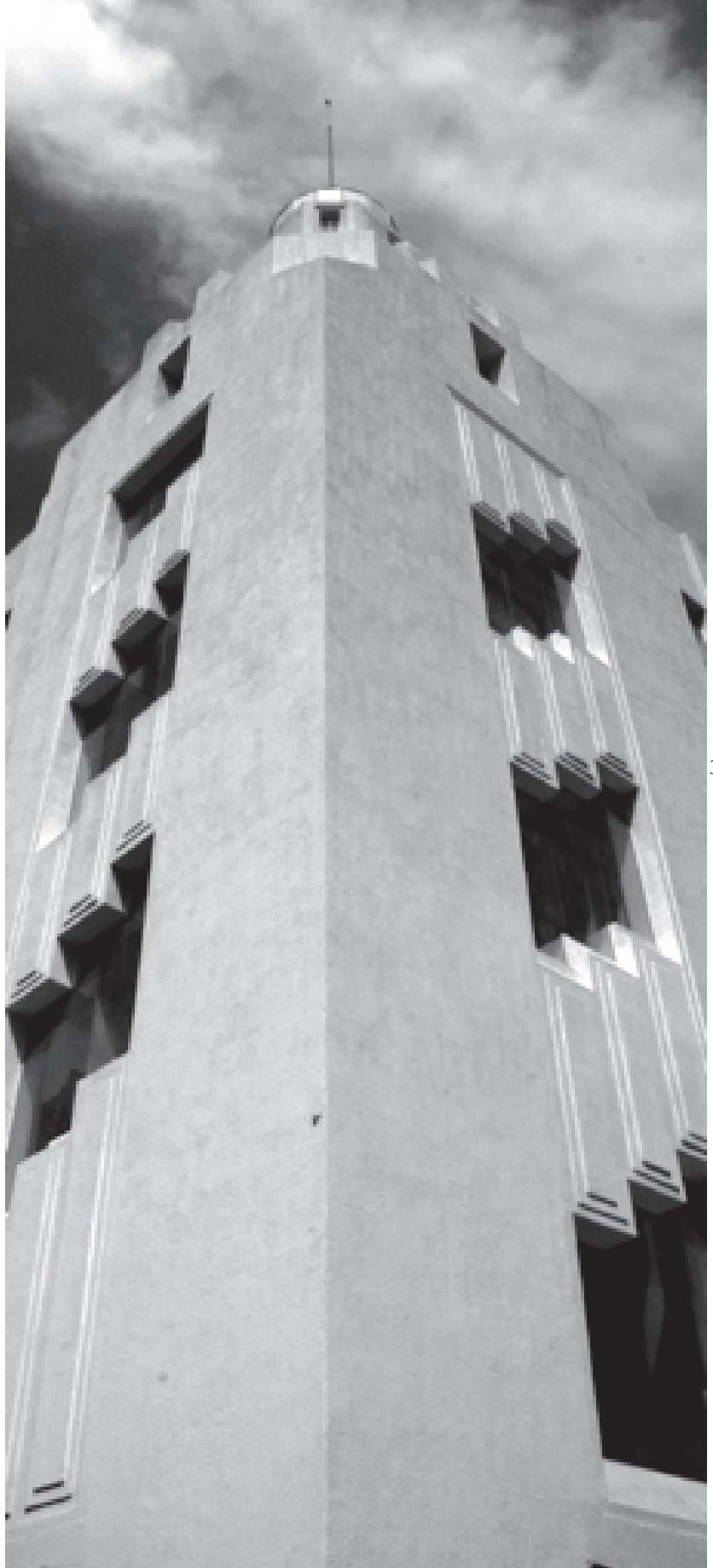
- Continuar con el trabajo iniciado por el Gobierno de la Ciudad de México, en cuanto a la elaboración y publicación oficial de los programas parciales de desarrollo urbano para las zonas patrimoniales, donde se busque catalogar todos los inmuebles patrimoniales, con una revisión permanente de este catálogo, y con aplicación real de las sanciones a quienes no respeten las restricciones planteadas en la *Ley de Salvaguarda*. Este esfuerzo deberá cubrir a todas las zonas patrimoniales de la ciudad, y su efecto deberá extenderse a todas las regiones del país. Se deberán ir perfeccionando con el tiempo estos instrumentos urbanísticos operativos.
- Revisar continuamente la *Ley de Salvaguarda*, a fin de que este instrumento urbanístico legislativo se vaya perfeccionando, ya que por la inexperiencia la ley tiene varias fallas.
- Mejorar los espacios urbanos al interior de estas zonas.
- Rehabilitar sus construcciones patrimoniales (a través de programas importantes), y restringir las nuevas construcciones.
- Dar mayor poder a la Dirección de Monumentos y Sitios Patrimoniales, a fin de que pueda realizar su labor, sin interferencias del INAH o del INBA.
- Controlar los procesos de terciarización de estas zonas, a través de los permisos otorgados a establecimientos comerciales, y buscar formas de controlar el costo del suelo urbano.



## Bibliografía

- Becerril, José Ernesto, *El derecho del patrimonio histórico-artístico en México*, Porrúa, México, 2003.
- Castells, Manuel, *La cuestión urbana*, Siglo XXI Editores, México, 1976.
- Caterina, Gabriella, *Tecnología del recupero edilizio*, UTET, Turín, 1998.
- Ceschi, Carlo, *Teoria e storia del restauro*, Mario Bulzoni, Roma, 1970.
- De Anda, Enrique X., *Historia de la arquitectura mexicana*, Gustavo Gili, México 1995.
- Departamento del Distrito Federal, "Vivienda: reconstrucción de la gran ciudad" en *Seis años de esfuerzo conjunto*. Departamento del Distrito Federal, México, noviembre de 1988.
- De Martino, Humberto, "L'evoluzione del dibattito sui centri storici dagli anni '30 ad oggi" en *Atti di Convegni e Seminari 1978*, Facultad de Ingeniería de la Universidad de Roma.
- Dezzi Bardeschi, Marco, "Limiti e modi della conservazione" en *Riuso e riqualificazione edilizia negli anni '80*, Franco Angeli, Milán, 1981.
- Díaz- Berrio Fernández, Salvador, *Protección del patrimonio cultural urbano*, INAH, México, 1986.
- Fazio, Mario, *Il Destino dei Centri Storici*, La nuova Italia, Florencia, 1977.
- Fioratti, Alberta, Antonio Pedicini y Antonio Simonazzi, "Da Capo", en revista *Modulo*, núm 7/8 de julio-agosto de 1979, BE-MA, Milán.
- Flores Marini, Carlos, *Restauración de ciudades*, FCE- Testimonios del Fondo, México, 1976.
- Francese, Dora. *Il benessere negli interventi di recupero edilizio*, Diade, Padua, 2002.
- González, et al., *Manual Técnico de Procedimientos para la Rehabilitación de Monumentos Históricos en el Distrito Federal*, Departamento del Distrito Federal- INAH.
- Gorio, Federico, "Crítica dell' idea di 'centro storico'" en *Rassegna di architettura e urbanistica*, núm. 4, Università degli Studi de Roma-Kappa, Roma, abril de 1980.
- Hiernaux, Daniel, "¿Hacia la ciudad neoliberal? Algunas hipótesis sobre el futuro de la ciudad de México" en *Cambios económicos y periferia de las grandes ciudades. El caso de la ciudad de México*", Hiernaux, D. y Tomas, F. (comp), UAM-Xochimilco, México, 1995.
- Isaak Basso, Virginia y Alfredo Hernández Ángeles, "Rehabilitación de monumentos históricos" en *La rehabilitación de la vivienda: una alternativa para la conservación de los centros históricos*, Paz Arellano, Hernández Ángeles e Isaak Basso (comp.), INAH, Colección Divulgación, México, 1988.
- "Italia: los años del centro-sinistra". Enciclopedia de Internet.
- Lee Nájera, José Luis, "Los barrios de la ciudad de México. Identidad, tradición y cultura" en *La odisea ibero-americana*, Ayala, Enrique (comp.), UAM-Xochimilco, México, 1995.
- Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas*, Cámara de Diputados, México, 1972.
- Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal*, Asamblea Legislativa del Distrito Federal (I Legislatura), 15 de febrero del 2000, México, D.F.
- Locatelli, Piero, et al., "Il recupero: un importante settore produttivo ell'industria edilizia", en revista *Modulo*, núm 7/8 de julio-agosto de 1979, BE-MA, Milán.
- Malighetti, Laura Elisabetta, *Recupero edilizio e sostenibilità*, Il Sole 24 Ore S.p.A., Milán, 2004.
- Marcelloni, Mauricio, "Bologna: il conflitto político fa arretrare il piano" en *Risanamento e speculazione nei centri storici*, Franco Angeli, Milán, 1977.
- Padovani, Liliana, "Política della casa e processi di riuso. Relazione introduttiva" en *Riuso e riqualificazione edilizia negli anni '80*, Franco Angeli, Milán, 1981.
- Patiño Tovar, Ana María Elsa, "Evolución de la teoría y los planes de urbanismo (retrospectiva)" en revista *Vivienda-Infonavit*, vol. 10, núm. 2, México jul-dic de 1985.
- Paz Arellano, Pedro, "El programa de renovación habitacional popular y la rehabilitación de monumentos históricos" en *La rehabilitación de la vivienda: una*

- alternativa para la conservación de los centros históricos*", Paz Arellano, Hernández Angeles e Isaak Basso, (comp.), INAH Colección Divulgación, México, 1988.
- Programa para el Desarrollo Integral del Centro Histórico de la Ciudad de México, Fideicomiso del Centro Histórico de la Ciudad de México, marzo de 2000.
- Piccinato, Giorgio, "El problema del centro histórico" en *Los centros históricos*, F. Ciardini y P. Falini (comp.), Gustavo Gili, Barcelona. 1983.
- Pulin Moreno, Fernando, "Léxico y criterios de rehabilitación" en *Curso de Rehabilitación*, vol. 2 *El Proyecto*, Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, Madrid.
- Samperi, Piero, *Gestione dei complessi urbani*, La Goliardica, Roma, 1979.
- Secchi, Bernardo, "Riuso e 'dintorni'. Introduzione Generale" en *Riuso e riqualificazione edilizia negli anni '80*, Franco Angeli, Milán.
- Sitte, Camillo, *L'arte di costruire le città*, Jaca Book, Milán, 1980.
- , *Construcción de ciudades según principios artísticos*, Castellano, Barcelona, 1980.
- "Situación de la industria de la construcción 1999" en *Revista de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción*, México, marzo de 1999.
- "Situación de la industria de la construcción 2000" en *Revista de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción*, México, marzo de 2000.
- "Situación de la industria de la construcción 2003" en *Revista de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción*, México, 2004.
- "Situación de la industria de la construcción en nuestro país", publicación sobre la EXPO-CIHAC del 19 al 24 de octubre de 1999, México.
- Sobrino, Jaime, *Atlas de la ciudad de México*, Gobierno de la ciudad de México-Colegio de México, México, 2000.
- Suplemento Canadevi, *Diario Reforma*, México, mayo, julio de 2004.
- Topelson, Sara, "Estado actual de la vivienda en México, avances del estudio Cidoc-Harvard" en suplemento Canadevi, *Diario Reforma*, Mayo del 2004, México.



S.S.

FOTOGRAFÍAS:  
SERGIO SOTELO (S.S.)  
VÍCTOR MUÑOZ (V.M.)