

Completa

Universidad Autónoma Metropolitana



Casa abierta al tiempo

Renovación, Proyecto Arquitectónico y apropiación

Que para obtener el título de :

LICENCIATURA EN SOCIOLOGIA

Presentan

LUZ MARIA GALAN SOTO

ANGELA SILVIA PRECIADO CORTES

OCTUBRE 1989.

AGRADECIMIENTOS

PARA MIS PADRES
POR SU APOYO Y COMPRENSION..

CON MUCHO CARINO --
PARA MIS HERMANOS

CON AMOR
PARA MI PAREJA

PARA LAS PERSONAS QUE
ME ALENTARON A SEGUIR ADELANTE

PARA EL PROFESOR OSCAR NUNEZ

POR SU CONFIANZA Y AYUDA

PARA LOS PROFESORES QUE
COMPARTIERON SUS CONOCIMIENTOS CONMIGO

PARA MIS AMIGOS:

- * PROF. ALEJANDRO CARRILLO
- * LIC. JUAN MANUEL CASTILLO
- * PROF. FRANCISCO SALAZAR
- * ING. OCTAVIO VASTO PEREZ

PARA ANTONIO, VICENTE Y JOSE LUIS
POR SU AYUDA Y CONOCIMIENTOS

A TODOS LOS PARTICIPANTES
EN LA INVESTIGACION

PARA ROMAN Y JOSE LUIS
POR SU AYUDA TECNICA

EDITORIAL

Quién dijo que cambiaría todo?... Tô! El! Aquellos!... Quién? como podrá cambiar esto que se lleva pegado en la piel y registrado en la mente, las costumbres feas o bonitas de nuestro barrio.

Nadamás fijate ahora que les entreguen las casitas, quizás suceda cómo cuando les dieron casas a los de la Candelaria de los Patos, hicieron unos chiqueros y después las vendieron o cada quien nadamás cuidará su pedazo, que dizque porque su vecina es muy cochina!. Todos diran que esto, que lo otro, que aquello, etc. etc., etc.. La veerdad, es que a la gente se le puede cambiar la estructura material, pero la espiritual no, mejor dicho, cambiando de casa bonita, pero no de costumbres; serán iguales que siempre. Tal vez ahora se sientan de clase media acomodada o quizás algunos no aguanten y revientes. La lucha va hacer tremenda y dispareja, porque si bien es cierto que hay muchos fayuqueros, hay muchísimo más de gente jodida y que va al día con los gastos. allí juntos lloraremos nuestra desgracia y dejemos que algún Antropólogo o Sociólogo descubra miles de años después vivencias de lo que fuera la vida cotidiana de una vecindad, de un barrio que poco a poco desaparecio.

Francisco C. Ramirez.

"El Zaguán"

INDICE

	Pag.
INTRODUCCION	1
1. R. H. P. COMO POLITICA URBANA COYUNTURAL	16
1.1. Antecedentes	17
1.2. Renovación Habitacional Popular	18
1.2.1. Expropiación	19
1.2.2. Convenio de Concertación	24
1.2.3. Financinanciamiento	26
1.2.4. Operación del Programa	29
1.3. Transformación de Inquilino a Propietario	30
1.4. Recapitulación	32
2. OBJETIVOS Y REALIDADES	34
2.1. Objetivo General del PERHP	35
2.1.1. Vecindad y Arraigo	36
2.1.2. Propiedad	39
2.1.3. Vivienda Digna y Uso de Suelo	41
2.1.4. Servicios y Equipamiento	42
2.1.5. Estrategia del PERHP	46
2.2. Objetivo General de la GAPCCV	46'
2.2.1. Condiciones Legales	47
2.2.2. Propiedad Privada y Coopropiedad	49
2.2.3. Administración	56

2.2.4. Organización	57
2.3. Recapitulación	67
3. PROYECTOS ARQUITECTONICOS	60
3.1. Diseño de Espacios Comunes	62
3.1.1. Patio	62
3.1.2. Escaleras	64
3.1.3. Fachadas	68
3.2. Diseño de Espacios Privados	72
3.2.1. División de Espacios Privados	73
3.2.2. Ubicación y Tamaño	75
3.3. Problemas y Consecuencias del Diseño	77
3.3.1. Problemas Externos	78
3.3.2. Problemas Internos	86
3.4. Recapitulación	93
4. MODOS DE VIDA	95
4.1. El Barrio	97
4.2. La Vecindad	99
4.3. Renovación Habitacional Popular	103
4.3.1. El Reflejo de los Primeros Cambios	103
4.3.2. Medios Masivos de Comunicación	106
4.3.3. Afán Estético	108
4.3.4. Competencia	113
4.3.5. Relaciones Sociales	106
4.4. Recapitulación	118
Bibliografía	121

I N T R O D U C C I O N

El rápido crecimiento de la Ciudad de México, sobre todo en las últimas décadas, fue generando la multiplicación de asentamientos humanos, en muchos casos irregulares, así como también el incremento de la población en algunas de las viviendas que llegaron a ser habitadas por familias de bajos recursos económicos.

El problema de la demanda de la vivienda se vio agravado por los movimientos sísmicos del 19 y 20 de Septiembre de 1985, que afectó, principalmente, las construcciones en las Delegaciones Cuauhtémoc, Venustiano Carranza y Gustavo A. Madero.

Por lo anterior, el primer objetivo para realizar el trabajo terminal, fue motivado por el momento coyuntural que vivía la Ciudad de México y la creación del Programa Emergente de Renovación Habitacional Popular (PERHP). Al realizarse el primer sondeo, para verificar el tema, nacieron nuevas inquietudes en relación al cambio estructural de las viviendas y de que manera afectaría ésta a sus moradores, por lo tanto, el tema central de nuestra investigación es: Renovación, Proyecto Arquitectónico y Apropriación (1) de la vivienda de un barrio céntrico: el caso de la Col. Morelos.

(1) Apropriación: como el individuo moldea el espacio construido de acuerdo a sus necesidades y hábitos culturales.

Para delimitar el trabajo, se escogió a la Colonia Morelos; misma que forma parte de la Delegación Venustiano Carranza. La superficie de la colonia es de 86.60 hectáreas y su localización geográfica es: Al norte con Avenida Circunvalación; al sur con la calle de Albañiles (eje uno norte); al oriente Avenida Eduardo Molina (eje tres oriente) y al poniente Avenida del trabajo (eje uno oriente), la cual fue tomada por RHP como zona B (ver mapa de localización). Dicha zona fue elegida por encontrarse el mayor porcentaje de vivienda arrendada en vecindades en las cuales habitan familias de bajos recursos económicos, con un alto grado de hacinamiento y, donde, por medio del decreto del 11 de Octubre de 1985, fueron expropiados el mayor número de predios; retomando las cifras dadas por el Diario Oficial del 21 de Octubre del mismo año fueron 412, los cuales, al ser checado el archivo general de RHP se reducen a 350, siendo algunos excluidos por los juicios de amparo, los cuales fueron edificados con nuevo diseño. La Colonia siempre a contado con: 2 mercados, 3 instituciones de salud, 3 centros Educativos Oficiales; 5 escuelas primarias, una Estancia Infantil y una Secundaria, una Casa de Cultura (Enrique Ramírez y Ramírez), un Centro de convivencia, un auditorio y una biblioteca.

Es necesario aclarar que solo se tomaron los predios en donde RHP realizó las construcciones; es decir, fueron excluidos aquellos predios diseñados y/o construidos por programas independientes.

A lo largo del presente trabajo, se pretende exponer el cambio cultural ocasionado por: la transformación física de la vivienda, cambio jurídico, gastos e implicaciones de la nueva vivienda; nuevas relaciones sociales originadas por la Guía de Autoadministración de Propiedad en Condominio de Carácter Vecinal (GAPCCV), el uso de espacios privados, y comunes e influencia de estos en las relaciones sociales.

Para tal motivo, nos encontramos delante de una subcultura de vecindad que se ha formado a través de años (siglos). De acciones en común de tipo económico-gremial; de lucha en contra de enemigos comunes del barrio, particularmente los casatenientes y las dependencias estatales que han querido renovar el barrio y, finalmente, por la creación de todo el tejido de relaciones íntimas de vecindad, influidos ciertamente por las acciones económicas y políticas pero que tienen su lógica y dinámica propia por la creación de símbolos y discurso propio (por ejemplo el lenguaje del "fero", diferentes tipos de fiestas, etc).

Nos preguntamos ¿si toda esta identidad social influida por las formas espaciales, por las luchas comunes y la misma ideología religiosa se vuelve a rehacer al cambiar, no solo las formas de vivienda habitacional, sino rehacerse el barrio?

Hipotéticamente, si esta nueva identidad comunitaria existe sería una identidad de tipo asociativo y autogestionario.

No tratamos de encontrar una identidad que reproduzca

la anterior de manera idéntica al cambiar las formas habitacionales, las formas jurídicas y el status social de la gente y el hecho de tener una historia común de actividades ideológicas, símbolos que aseguran la vecindad, no nos cabe la menor duda que se debe tratar (si existe) de una nueva identidad que valla en el sentido de las formas asociativas modernas y urbanas. La acción del Estado con las normas que propone a los condóminos, sobre todo la autoadministración, parecería impulsar este tipo de identidad nueva. Se da realmente esta identidad? y si no se da ¿Qué tipo de cultura se está gestando?.

Dentro de estas preguntas se encuentra la problemática e hilo conductor central de nuestra tesis.

Así, en los capítulos se muestran elementos esenciales de una identidad para responder las preguntas anteriores.

Por tal motivo, el presente trabajo está conformado por cuatro capítulos: en los dos primeros, se presentan los agentes que intervienen en el conflicto por la tenencia de la tierra y en donde el Estado interviene para dictaminar quien de los interesados (inmobiliarias, propietarios y organizaciones populares e inquilinos), sería jurídicamente el dueño de dicha tenencia. El Estado retomó la petición de las Organizaciones Populares, otorgando los certificados de derecho de propiedad a los inquilinos de las viviendas afectadas por los sismos impulsados por los damnificados con intereses comunes (defensa de la vivienda y fuentes de trabajo organizados).

Para llevar a cabo dicho objetivo, el Estado crea a RHP, como un Organismo descentralizado y como un Programa Emergente, el cual se encargó de organizar y administrar la reconstrucción de vivienda en la zona centro.

En el tercer capítulo damos a conocer, a través de los proyectos arquitectónicos la nueva modalidad en vivienda, enfrentándola al modo de vida a la que la gente estaba acostumbrada. Presentándose el cambio radical de las vecindades, con los ahora conjuntos habitacionales y la apropiación de los espacios, principalmente comunes, de acuerdo a las necesidades y hábitos culturales de sus habitantes.

Por otra parte, en el último capítulo, retomando variables mencionadas en los capítulos anteriores, a título puramente explicatorio y práctico, así mismo se muestran los cambios culturales presentados en los ahora propietarios.

Al final de cada capítulo, se presenta una recapitulación con el fin de resaltar los elementos más importantes y las variables, para justificar, en nuestro caso, los rasgos familiares y los valores que conformen parte de la cultura vecinal. Partimos de la hipótesis que son los mismos descritos por Oscar Lewis, sin haber podido comprobar si esto es válido por no haber encontrado estudios antropológicos al respecto.

Para fines prácticos, tomaremos el cambio cultural como innovaciones básicas propiciadas por el cambio de vivienda;

la seguridad de propiedad; ascenso de status; la motivación social transmitida por los medios masivos de comunicación; y el esfuerzo de ahorro, los cuales provocan cambios que repercuten en todos los aspectos de la cultura. Por lo tanto, a lo largo de la investigación se muestran elementos que justifiquen los cambios en la cultura, principalmente valores, tradiciones y normas de la vida cotidiana en la vecindad y en el barrio, generando una visión de un nuevo modo de vida. Lo anterior no sería posible si la población reciente en la zona hubiese sido reubicada fuera del barrio, pues se perdería la identidad. Es necesario aclarar que los beneficiarios ubicados en otra zona fueron, principalmente, desdoblamientos, y los que entraron son procedentes de zonas aledañas a la investigada. Por lo tanto, la identidad y arraigo en el barrio permenece.

Así, la finalidad del trabajo de investigación es dar a conocer los cambios observados por la gente, en cuanto a su vida cotidiana, costumbres y tradiciones. Con esto no se trata de resaltar que los cambios fueron un ascenso negativo o bien, que el programa de RHP perjudicó a los habitantes.

Las técnicas de investigación utilizadas para obtener la información fueron:

- * Entrevista individual N = 214
- * Entrevista familiar N = 216
- * Entrevistas informales con personal de RHP
- * Investigación documental en lo Archivo General de RHP

* Investigación bibliográfica y hemerográfica.

La muestra se tomó en base a los siguientes aspectos:

* Número de departamentos por predio de 6 a 12, este rango fue tomado por ser el porcentaje promedio de departamentos construidos en cada predio.

* Fecha de entrega del departamento, entre seis meses y un año.

* Por su localización, un predio por cada calle de la Colonia.

* Que los predios fueran diseñados y construidos por RMP.

En un principio se pretendió aplicar la entrevista y encuesta en los 24 predios, que es el número de calles que conforman la Colonia, pero conforme se obtuvieron los datos se llegó a la conclusión de que la información se tornaba repetitiva, por lo tanto, dicho número de predios fue reducida en una mínima parte. Además, fueron retomados dos predios con un promedio de 24 departamentos y dos vecindades, para confrontar la información. También, se aplicaron entrevistas a los habitantes de seis predios diseñados por la UAM-A y UNICEF, a su vez se tomaron dos vecindades no expropiadas pero sí dañadas por los sismos; todo esto con el fin de tener elementos de comparación y realizar un estudio más completo.

DESCRIPCION DE LA ZONA DE INVESTIGACION: COL. MORELOS.

Consideramos que la colonia Morelos es una comunidad cerrada que se caracteriza por:

Apariencia: Daba el aspecto de olvido y desorden con respecto a viviendas, patios y calles. Por todos lados se observaban vecindades seriamente dañadas por el tiempo y nada higiénicas, las que en el interior se ramificaban por medio de verdaderas callejuelas y pasadizos que provenían de una pequeña entrada; dentro de las vecindades se podía ver así mismo amplios patios colectivos, lavaderos y baños comunes. Las calles principales están invadidas por comerciantes ambulantes "el vendedor de periódico y revistas que se colocan en la esquina, los zapateros dispuestos a que lleguen clientes a pedir que les cosan sus zapatos gastados o cualquier reparación de ellos", "en la tarde los vendedores se aburren poco a poco, comerciantes que venden mil baratijas ". En las banquetas se encuentran todavía puestos comerciales sobre pañuelos, mantas, plásticos y todo lo que pudiera funcionar a manera de "escaparate" para la mercancía (talleres de zapatos, ropa usada, artículos robados, etc.).

Status económico: Generalmente el barrio se encuentra habitado por gente de ingresos bajos. Debido a que la inmensa mayoría de los jefes de familia son trabajadores del Sector de Servicios, y como consecuencia de ello mal remunerados, se necesita obligatoriamente la participación de todos los miembros para procurar el sustento familiar. El

55 % de los padres de familia se dedican a las actividades comerciales de la zona. Por otra parte, el número de talleres situados en la vía pública no es fácil determinarlo, ya que en toda la Colonia se localizan Hojalateros, Pintores y Mecánicos en forma ambulante; es decir, no cuentan con accesorias ni casa-habitación que se pueda establecer como taller. El 72 % de la población total de la Colonia, no trabaja. Y es muy común que ver que un gran porcentaje de menores de edad se encuentren colaborando en diversos talleres o pequeños comercios familiares, mientras que otros recorren la ciudad vendiendo periódicos, chicles, dulces o limpiando parabrisas.

Resulta significativa la contribución de la mujer en la economía familiar, ya que pudimos observar que las señoras se dedican al comercio: ya sea que trabajen en el mercado o pongan sus puestos en la calle vendiendo en las afueras de las escuelas o de las vecindades "La señora que vende quesadillas, tacos, café y tamales, prepara todo para después estar rodeada de gente ansiosa de comer".

Hacinamiento: La Colonia Morelos está conformada por vecindades con un alto índice de población, observándose que dichas viviendas se encontraban en malas condiciones e inseguras para los habitantes, existían de 200 a 300 viviendas en cada manzana, las cuales se clasificaban (Ver cuadro no. 1) por:

CUADRO NO. 1

Tipo de Vivienda	No.	Porcentaje
Casa	369	4.8 %
Departamento	1091	14.2 %
Vecindad	6147	80.3 %
Sin datos	53	0.7 %
Total	7660	100 %

Fuente: Diagnóstico de uso de suelo habitacional realizado por la Delegación Venustiano Carranza.

En cada vivienda se tenía un índice medio de habitantes de 5.9 y la mayoría de ellos compartían servicios comunes como eran: sanitarios, agua, lavaderos y patio. La falta de servicios, la escasez de espacio y el estado físico de la construcción, ponían en peligro la salud y sanidad de los habitantes.

Logicamente, todo lo anterior traía consecuencias sociales que se reflejaban tanto en la dinámica de la vida familiar como comunal.

Los niños y adolescentes, al no poseer el suficiente espacio en sus viviendas, se veían obligados a utilizar las calles y locales baldíos como sus lugares de juego y reunión acrecentando la vagancia y delincuencia "La esquina es el punto equidistante que todo lo puede, en la esquina la bolita la hacen todos los cuates, lo mismo da vasilar a la chavita que va a comprar el pan que para

aventarse un trompón, aquí el patín y el trompón, pueden ser las reglas de la supervivencia social, porque si no lo haces así, ya valiste, lo agarran de barquito para toda la vida", el zaguán, además de ser testigo de las declaraciones de amor, era un espacio para la famosa reunión, tomando licor en vasos de plástico, discutiendo incoherencias, en la tienda que "más agrada" se reúne un grupo de jóvenes platicando sobre la hija de "X" familia que tiene buen cuerpo o el nuevo coche del vecino. En los lugares más escondidos se encuentran raterrillos, viciosos, vagabundos hurgando entre la basura o preparando el robo en una tienda sencilla.

Población: Por el bajo nivel de ingresos, los habitantes del barrio no pueden mudarse a vivir a otro lado. De las 7660 familias del barrio, el 92.2 % rentaba vivienda por el bajo costo debido a la "congelación" de las rentas, el porcentaje restante tiene casa propia. El 63.13 % de las familias pagaban rentas desde cantidades irrisorias al mes hasta un máximo de \$ 250.00 y el 29.07 % pagaban rentas que iban de \$ 251.00 hasta un máximo de \$ 500.00.

Esta pobreza tan marcada no les permite desarrollar sus estímulos socioculturales, reuniéndose la mayoría de la adolescencia, en las calles y formando pandillas, lo que trae como consecuencia la delincuencia, prostitución y drogadicción, cuyo índice es muy elevado en esta zona.

Servicios: La zona cuenta con todos los servicios urbanos que predominan en el primer cuadro de la ciudad; el informe de la Delegación Venustiano Carranza, dice que para 1987 la colonia Morelos contaba con: Red de agua potable 100 %, alumbrado público 100 %, drenaje 26.628 ml., pavimentación 100 %, carpeta asfáltica 174,100 m y de población forestal 909 Arboles. Su cercanía al primer cuadro, la favorece con vías de comunicación, transporte, servicios asistenciales, escuelas, bancos, comercios y en fin con una alta cantidad de servicios, que a su vez se entrelazan con problemas de vialidad, subempleo y delincuencia. La eficiencia en el servicio de agua dentro de las viviendas, podría considerarse nula. Aproximadamente en el 50 % de las vecindades existía una sola toma de agua; lo que venía a coadyuvar en forma lógica y alarmante la insalubridad. Todas las viviendas contaban y cuentan con energía eléctrica, con un alumbrado público deficiente, al igual que la vigilancia policiaca "las patrullas dan su ronda muy pocas veces, porque bien saben que no les conviene andar por ahí".

Por las características del barrio arriba mencionadas, las personas se homogeneizaban al grado de sentirse identificadas con él.

Ahora bien, el barrio parecía un grupo cerrado reunido por simpatías personales como solidaridad económica, la mayoría es comerciante, y artesanos; defenza del barrio;

lucha contra el propietario e instituciones del gobierno; valores e identidad hacia el barrio, por su parte la vecindad era un núcleo abierto, por la convivencia constante propiciada por las características del inmueble; en donde los vecinos tenían conciencia de la presencia de los demás y se conducían de acuerdo a ello (Anderson; 51).

Ahora esta comunidad ha cambiado, no solo su aspecto físico, sino también el aspecto social; por lo que se puede decir que el barrio está sufriendo una transformación, en donde los patrones de comportamiento característico del barrio se están perdiendo. Dándose patrones de conducta que reflejan un modo de vida con tendencia al individualismo urbano, el cual se caracteriza por la Transitoriedad, Superficialidad y Anonimato (1). En este sentido se puede decir que el barrio tiende a desaparecer y va siendo desplazado por el urbanismo como nuevo modo de vida (Anderson; 18).

(1) Transitoriedad: no se perturba al ir y venir de la gente de aquí que siempre haga nuevas amistades y olvide las antiguas.

Superficialidad: no puede conocer bien a todas las personas relacionadas con él y quizá ni siquiera lo desea.

Anonimato: el hombre adquiere la capacidad de moverse entre la multitud sin preocuparse acerca de quien está a su lado y sin invitar al acercamiento (Anderson; 15 y 16).

Actualmente, la vivienda pasa a ser un núcleo cerrado debido a la introducción de los servicios básicos urbanos, con mayor intimidad propiciada por las nuevas características del actual inmueble. Por lo tanto, el mejoramiento del equipamiento urbano y el cambio de imagen urbana, implica cambios básicos en el pensamiento y proceder de la gente, así como un cambio en los valores sociales (Anderson; 20).

C A P I T U L O I

R.H.P. COMO POLITICA URBANA COYUNTURAL

ANTECEDENTES

Los propietarios, debido al crecimiento de la Ciudad, arrendaron sus inmuebles en forma fraccionaria ocupando cada familia un solo cuarto y utilizando un baño para toda la comunidad. Al observar los propietarios la buena rentabilidad percibida adicionaron más cuartos en donde, los mismos inquilinos, acondicionaban en azotehuelas sus cocinas (Orta; 30).

Ante la especulación de las rentas, se dan a conocer los decretos de congelación de las rentas, expedidos entre 1942 y 1948, que afectaron alrededor de 115,000 viviendas, beneficiando a la mitad de la población (Duhau; 79), constituyendo el antecedente más lejano de Política Urbana relacionadas con las vecindades y, quizás el único, con un efecto masivo con consecuencias favorables a la conservación del uso habitacional popular en el centro de la ciudad de México.

A dicho antecedente se le atribuye, como consecuencia, el deterioro de los inmuebles en virtud de que los propietarios aducían la falta de recursos para su mantenimiento por el reducido ingreso que percibían, por su parte; los inquilinos no lo mejoraban por considerarla labor del propietario, ya que dicho lugar no les pertenecía (Orta; 30).

RENOVACION HABITACIONAL POPULAR

Después de 37 años el gobierno interviene nuevamente, de manera masiva , creando una política habitacional para ayuda de los damnificados de los sismos de 1985; política urbana surgida por un momento coyuntural.

Por los daños sufridos en materia habitacional, el gobierno interviene creando el PERHP, coptando, principalmente, las vecindades dañadas.

El PERHP proporcionò ayuda a tres niveles: reparaciones menores, rehabilitación y reconstrucción y vivienda nueva, dirigida a los damnificados cuyas viviendas se encuentran en las colonias populares del centro de la ciudad de México, identificándose como viviendas de construcción antigua donde habitaban varias familias.

Para explicar de que manera se llevó a cabo la política habitacional y la ayuda que recibieron los damnificados, trataremos, en el presente capítulo, los siguientes puntos:

- a).- expropiación,
- b).- convenio de concertación,
- c).- financiamiento,
- d).- operación del programa y
- e).- cambio jurídico de inquilino a propietario.

EXPROPIACION

La incertidumbre con respecto a las viviendas afectadas en diferentes grados por los sismos, fue un motivo fundamental de la movilización masiva de inquilinos (Duhau; 77). Los damnificados, con su vivienda parcial o totalmente destruida, luchaban por el no desalojo y la permanencia en el barrio, mientras que los propietarios vieron la posibilidad de recuperar sus propiedades y obtener una mayor rentabilidad del suelo.

Ante este hecho, se efectuó una movilización masiva de inquilinos haciendo marchas que tenían como fin el Zócalo, ya que lo consideran como "el espacio que pesa al gobierno". En algunas zonas las movilizaciones ganaron terreno a las autoridades locales en la propia gestión de la ciudad (Azuela; 55).

El 2 de Octubre de 1985, después de una marcha, le fue entregado al presidente un pliego en el que se incluía las demandas de expropiación de los predios para impedir el desalojo de los inquilinos por parte de los propietarios, la reconstrucción de los servicios públicos afectados y la definición de los sistemas de construcción y autoconstrucción (Proceso-466; 33).

Por primera vez en la historia de México (1) como

(1) A lo largo de la historia, en cuanto a materia habitacional, los conflictos eran entre inquilinos y propietarios por el no desalojo, manutención de la vivienda divienda y no a la alza de rentas. Al incluir ahora, como demanda principal la expropiación, los damnificados se dirigen al gobierno; acción que deja a un lado a los propietarios, dándose la relación directa entre damnificados (sociedad civil) y gobierno.

resultado de los conflictos entre propietarios e inquilinos, se da una relación directa entre sociedad civil y gobierno, al recibir el Lic. Miguel de la Madrid, en los pinos, a los colonos de Tepito, Carranza, Morelos, Villa Gómez, Centro y Nicolas Bravo, que integran el grupo de inquilinos damnificados de la zona centro (Proceso-466; 33).

El gobierno dió respuesta a la demanda de los inquilinos por medio del decreto de expropiación, dado a conocer el 11 de Octubre de 1985, señalando la expropiación de más de 5,000 predios afectados por el sismo.

Tomando en cuenta la recopilación de información retomamos la pregunta ¿cómo y en qué medida se determinó si una vivienda estaba dañada? (Connolly; 104), ya que antes del sismo existían viviendas deterioradas estructuralmente por desgaste natural y falta de mantenimiento por parte de los propietarios.

En el contrato de compra-venta, apartado A inciso 5 y 6, se notifica que el inmueble fue expropiado "... por resultar seriamente dañado por los sismos acreditado por el dictamen técnico, mismo que determina la demolición de las construcciones existentes en el inmueble por la edificación de vivienda nueva ..." (Ver Anexo 1).

Hasta la fecha no se ha informado sobre el criterio adoptado por tal dictamen técnico para determinar los predios dañados por los sismos, pero se puede decir que la cuantificación del problema dependió de los recursos económicos con los que contaba en esos momentos el gobierno "las estimaciones oficiales cambiaban de acuerdo a la

evolución de la política de emergencia y reconstrucción habitacional" (Connolly; 104). Por tal razón, existen todavía vecindades no expropiadas pero si gravemente dañadas por el paso del tiempo y los sismos, como es el caso de la vecindad ubicada en la calle de Jardineros No. 20, entre otras (Ver fotos no. 1 a 4).

Los propietarios que no estuvieron de acuerdo con la expropiación aplicaron la estrategia en razón de materia jurídica, de solicitar la revocación y juicio de amparo (Azuela; 58). Esta acción dejó entrever los errores cometidos por la elección de los predios expropiados. La rectificación de la lista de los inmuebles, publicada en el Diario Oficial el 21 de Octubre de 1985, dió como resultado una mayor concentración territorial debido a las exclusiones realizadas y algunas inclusiones a través de peritajes solicitados por inquilinos, resultando la incorporación de vecindades que habían sido omitidas en la primera versión. Después de dicha rectificación, el total de predios expropiados fue de 4,321 (Duhau; 80).

Por otro lado, los propietarios que estaban de acuerdo con la expropiación confiaban en recibir una indemnización satisfactoria e inmediata, la cual no se realizó, ya que el decreto estableció que el pago no debería de exceder de 10 años. El pago se haría por medio de bonos de la reconstrucción y los intereses contarían a partir de la expropiación.

En este contexto, no se sabe bajo qué criterio o circunstancias el gobierno "pagó" los terrenos; a la fecha,

FOTO NO. 1
Muros deteriorados por
el paso del tiempo y
sentidos por los sismos



FOTO NO. 2
Cuarteaduras generadas a
raiz del sismo

FOTO NO. 3
Vigas deterioradas por
el paso del tiempo y
sentidas por los sismos

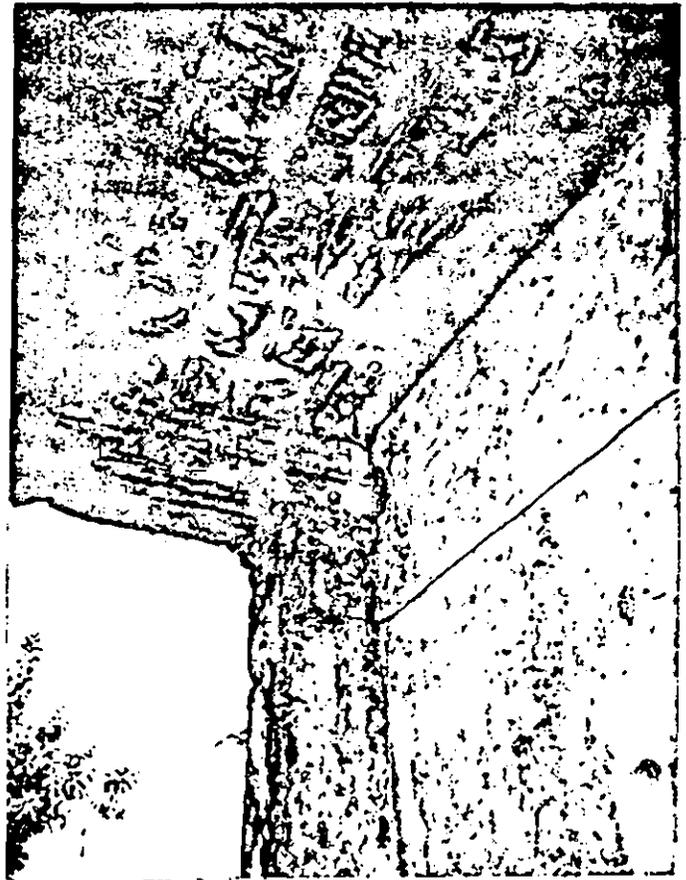


FOTO NO. 4
Cuarteaduras que
traspasan el muro
(creadas por el
sismo)

algunos de los predios expropiados no han sido pagados, como es el caso del predio ubicado en la calle de Imprenta No. 240-250. A través del estudio de campo, se nos informó que los propietarios de dicho predio, con buena construcción y no dañado por los sismos, fueron obligados a entrar al programa de reconstrucción.

CONVENIO DE CONCERTACION

Antes de los sismos de 1985, en la Col. Morelos, ya existían organizaciones populares, como es el caso de "La Peña Morelos" y "La Unión Popular de Inquilinos" (1) unificándose a partir del sismo como "Unión Popular de Inquilinos de la Peña Morelos", su lucha planteaba la defensa del derecho a la vivienda para arrendatarios del área, implementando mecanismos para la defensa territorial y evitar desalojos por parte de caseros y autoridades (Rodríguez; 61). Estos damnificados organizados son los que básicamente tuvieron como demanda principal la expropiación de los predios.

El 7 de Mayo de 1986, se efectuó el convenio de concertación en el que intervinieron los titulares de:

- 1.- El gobierno federal, representado por SEDUE,
- 2.- El D.D.F., representado por RHP,

(1) Organizaciones inquilinarias, en donde la primera surge en el año de 1976, siendo su principal actividad difundir actividades culturales en dicha colonia; la segunda, nace en 1983, la cual se encargó de problemas inquilinarios; principalmente desalojos.

- 3.- Las organizaciones de damnificados,
 - 4.- Universidades, grupos técnicos de apoyo, colegiados y cámaras profesionales
 - 5.- Funcionarios y asociaciones civiles
- (SEDUE, 1988; 75 y ss).

El Convenio de Concertación implicó el reconocimiento, por parte del Estado, de un conjunto de organizaciones sociales ajenas al esquema corporativo de organizaciones populares controladas desde el propio Estado y desde el partido oficial (Duhau; 93).

Dentro del Convenio de Concertación se establece el financiamiento y operación del programa.

FINANCIAMIENTO

El Convenio de Concertación presenta los siguientes elementos en relación a financiamiento (Ver cuadro No. 2):

CUADRO NO. 2

Tres elementos del Convenio de Concertación					
PROGRAMA	Costo (miles)		Enganche (%)	Afectación de un salario mínimo	Pagos mensuales 1er. año
	Final	Crédito			
Reparación menor	1288	1160	10	20	9 900.00
Rehabilitación	2473	2225	10	25	12 375.00
Reconstrucción de vivienda nueva	3217	2896	10	30	14 850.00

FUENTE: RHP (1986; 18)

4.- Opción de vivienda:

- a).- Ayuda de renta: Opción para los damnificados que por su cuenta resuelven su habitación temporal rentando o compartiendo viviendas.
- b).- Dotar de viviendas a familias beneficiadas por INFONAVIT y FOVISSSTE, es decir, los damnificados que puedan ser beneficiados por cualquiera de las instituciones tenía la opción de adquirir su vivienda por medio del PERHP o de las instituciones que le correspondiera.
- c).- Vivienda provisional; campamentos.

La estrategia financiera y crediticia de RHP fue obtener los recursos para el cumplimiento del programa, mantener el seguimiento de la inversión y gastos corrientes por fuentes de recursos y garantizar la recuperación de los recursos crediticios.

El presupuesto autorizado para realizar dicho programa fue de \$ 200 512.6 millones y que se ejercería en su totalidad durante 1986.

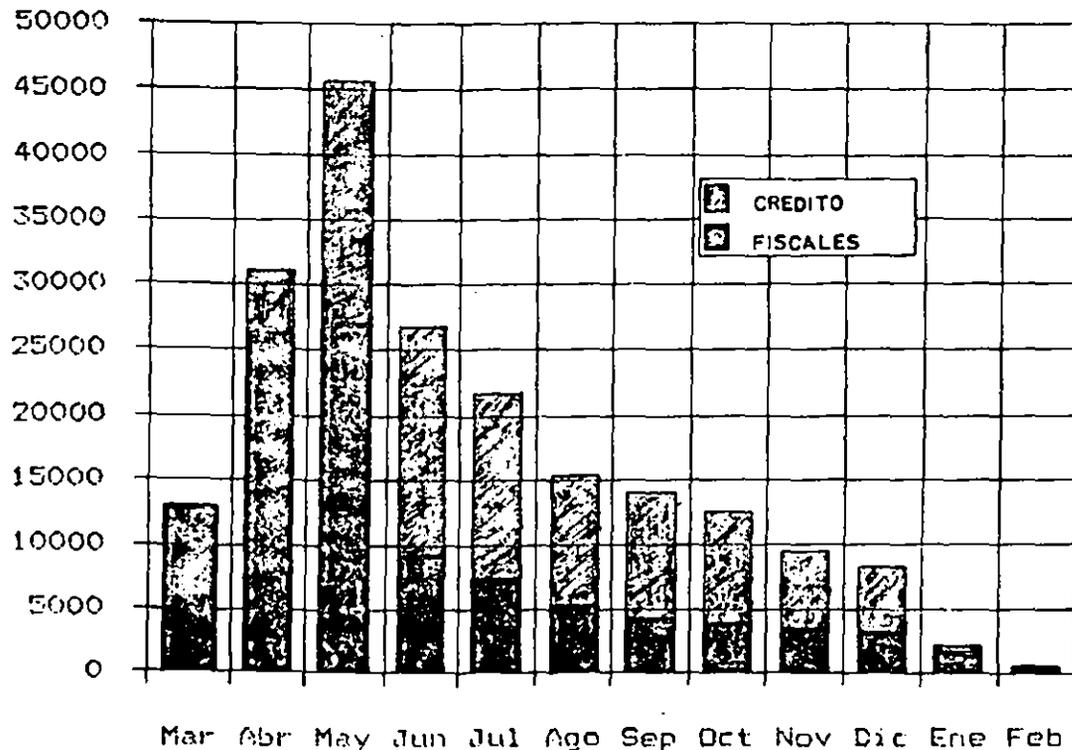
Las fuentes de donde se obtuvieron los recursos son dos (Ver gráfica No. 1):

- 1.- Recursos fiscales, provenientes de la tesorería de la federación y alcanzaron un total de \$ 103 103.1 millones. La aplicación de estos recursos fue en obra civil (estudios y proyectos, reforzamiento, supervisión y vivienda provisional) y gastos corrientes.

2.- Recursos crediticios por el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (BIRF) aportado via BANOBRAS y el fideicomiso de FONHAPO con un total de \$97 409.5 millones. Dichos recursos se aplicaron en obra civil (RHP; 10 y 11).

GRAFICA NO. 1

Recursos fiscales y crediticios



FUENTE: RHP (1986; 24)

Como se puede apreciar, los recursos fiscales fueron utilizados, principalmente, en gastos no recuperables, mientras que el crédito del BIRF se aplicó a la proporción del gasto que se incorpora como costo de la vivienda que debe ser pagado por los beneficiarios.

La recuperación de los recursos se realiza a través de un fideicomiso bancario.

El fideicomiso de recuperación del PERHP envía documentación a los titulares de vivienda, la cual contiene talonarios de recibos, instructivos para efectuar los pagos en el banco y una carta de consentimiento para contratar el seguro colectivo (1).

Los abonos mensuales empezaran a pagarse desde los primeros diez días naturales del segundo mes siguiente al de la fecha en la que RHP halla entregado las viviendas a titulares.

Los beneficiarios tienen una garantía de seis meses por parte de la constructora que realizó los trabajos de edificación de las mismas, esta garantía cubriría daños estructurales del condominio, obligándose, la constructora, a reparar las desperfectos, sin costo alguno por parte de titulares.

Al trasladarse, los titulares que tuvieran ayuda de renta, a la vivienda definitiva, se procederá a cancelar el apoyo económico otorgando un cheque de \$ 50 000.00 para el pago de la mudanza (Guía; 24 y 25).

El 9 de Mayo de 1986, el D.D.F., por medio del Diario Oficial, da a conocer la "Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal de inmuebles para el D.F.". Los artículos 46 y 51 especifican que dichos inmuebles quedan fuera del Régimen de Patrimonio Familiar (Ver anexo 2).

(1) Protege y garantiza el pago del crédito en caso de invalidez total y permanente o de fallecimiento del titular de la vivienda

No era intención del gobierno convertirse en casero, por lo que optó por una alternativa que supuso evitar cualquier modalidad que implica restringir la mercantilización de la vivienda o implicara el involucramiento del Estado en su administración (Duhau; 98).

OPERACION DEL PROGRAMA

Para cumplir con lo anterior, el programa requirió de Estrategia Financiera (antes mencionada), Estrategia Social y Estrategia Técnica.

Estrategia Social: se orientó a garantizar que las acciones del programa fueran adjudicadas a la población beneficiada (Vease objetivo general del PERHP).

Estrategia Técnica: las tareas de diseño y construcción de las viviendas se apoyaron en soluciones técnicas y optativas.

Los criterios técnicos que norman el tipo de obra y su y su ejecución son: seguridad, funcionalidad y costos. Así se corrigen no solamente las fallas causadas por el sismo, sino también aquellas producto del deterioro de los inmuebles por el paso del tiempo e inadecuadas condiciones físicas, espaciales y sanitarias.

De manera específica, los dictámenes de levantamientos de daños de los predios son:

	TOTAL	PARA ZONA 8
Reparaciones menores	4,486	294
Rehabilitación	11,649	511
Vivienda Nueva	28,302	3,480
TOTAL	44,437	4,285

Para vivienda nueva se diseñaron siete prototipos de vivienda con el fin de satisfacer la diversidad de gustos de los beneficiarios (Ver anexo 3). Todos los prototipos tienen una superficie de 40 mts²., dos recámaras, estancia-comedor, baño y área de servicio.

TRANSFORMACION DE INQUILINO A PROPIETARIO

Durante la gestión presidencial del Lic. José López Portillo (1976-1982), la conservación del uso habitacional popular se expresó en el desplazamiento de un sector de la población hacia la periferia de la ciudad por un proceso directo de expulsión, como también por la incapacidad económica de las familias afectadas para adquirir vivienda de interés social en el área central (Cit. por Duhau; 79). Por otro lado, la heterogeneidad que presentaba el centro de la ciudad de México en relación al uso del suelo : vivienda, comercios, oficinas, pequeñas fábricas ,etc., y el gran capital invertido en infraestructura: metro, ejes viales, pavimentación, drenaje, luz, agua y otros servicios.

Por lo anterior, la política de descentralización hubiera generado una mayor rentabilidad del suelo a los propietarios al haber podido negociar con el capital inmobiliario o con el Gobierno, sin embargo, esto se ve afectado por el movimiento telúrico de 1985.

Si bien el desastre podía haber colaborado para que se cumpliera esta política, esto no sucede debido a que la movilización social no permitió el desalojo. Por lo anterior, el gobierno formuló un programa que resolviera la problemática del suelo y tenencia vía la expropiación.

La solicitud de expropiación de los inquilinos afectados se presentó en este contexto como una medida que poseía la cualidad de bloquear las maniobras de expulsión puestas en marcha por los propietarios y/o Gobierno.

Los fundamentos oficiales del decreto de expropiación y de la política habitacional dirigida a los damnificados, cuyas viviendas se encontraban en las colonias populares del centro de la ciudad principalmente, retoman el tema de la degradación del habitat popular, resultante de los inmuebles de rentas congeladas o muy viejos, y reconoce la insuficiencia de los programas de rehabilitación instrumentados en el pasado Plan Tepito; 1972 y Banobras; 1978 (1), a la vez que reivindican el arraigo de la población y el valor urbano de la fisonomía barrial (Duhau; 77-79).

(1) Programa de sustitución de vecindades implementadas en la zona centro de la Ciudad de México.

A través de dicho decreto, se elimina el problema de la tenencia del suelo, otorgando derechos de propiedad a los damnificados. Desde este momento, queda definido que los exinquilinos se transforman en propietarios de su vivienda.

Se planteó; desde las organizaciones de los damnificados como desde las instancias gubernamentales, la necesidad de determinar el régimen de propiedad y administración que se establecería para las viviendas; por lo tanto el decreto de expropiación generó una transformación Jurídico-Social al transformar a los inquilinos en propietarios.

* * *

En este capítulo hemos expuesto los medios por los cuales fue posible el cambio jurídico de los beneficiados por el PERHP. Dicho cambio se basó en la transformación de inquilino a propietario.

Es necesario denotar que el cambio jurídico se realizó a través de un proceso de organización urbana motivada por la defensa del barrio, la vivienda y el área de trabajo. Por lo tanto, la solución del conflicto debilitó la organización social por no existir ya un enemigo común, el Estado, el casateniente o la inmobiliaria. La apatía por la organización es característica de la zona y más aun cuando ya no hay programas, luchas o defensas que los unifique. Así, la propiedad del inmueble genera una seguridad en los habitantes.

Por otra parte, los ahora propietarios adquirieron nuevos derechos y obligaciones en relación a su propiedad, otorgándoles un status superior que implica gastos; los cuales son satisfactorios pues el inmueble es propio.

La categoría de propietario, en nuestro caso, implica una seguridad y status superior favoreciendo el individualismo en la gente, sin olvidar que ya no hay un adversario común que promueva la organización social.

CAPITULO II
OBJETIVOS Y REALIDADES

Para fines explicativos, el presente Capitulo lo dividimos en dos apartados: objetivo general y estrategia del FERHP y objetivo general de la GAPCCV, los cuales seran contrastados con la realidad.

OBJETIVO GENERAL DEL FERHP

El FERHP pretendia establecer una politica de desarrollo social, la cual recogia las sugerencias planteadas por las familias afectadas por los sismos:

- 1.- Considerar la vecindad y el arraigo,
- 2.- Garantizar la propiedad a los beneficiarios,
- 3.- El disfrute de una vivienda digna y decorosa que contribuyera a ordenar el uso el suelo, y
- 4.- Dotar a las unidades habitacionales de servicios y equipamiento urbanos necesarios para atender necesidades basicas tales como salud, educaci3n, recreaci3n y agua potable (RHP; 2 y 3).

VECINDAD Y ARRAIGO

El r3pido crecimiento de la ciudad de M3xico, principalmente en las cuatro 3ltimas d3cadas, propici3 el incremento de asentamientos humanos , siendo en su mayoria irregulares asi como la sobrepoblaci3n de algunas viviendas que fueran habitadas por familias de bajos recursos econ3micos.

Una vez instalados los primeros habitantes, de la Colònia Morelos, empezaron a migrar más familiares y paisanos. Lo anterior creò comunidades homogéneas que se caracterizaban por tener patrones culturales característicos de la comunidad rural, tales como: solidaridad, mutua protección y apoyo que se reforzaban con la convivencia cotidiana, así como también por medio del compadrazgo, del noviazgo y de la formación de grupos deportivos ó de diversión entre otros (GAPCCV; 8).

Si consideramos que a partir de los primeros habitantes en la colonia se han procreado varias generaciones, las cuales las cuales se quedaban en el mismo lugar, se puede decir que se ha generado un arraigo al barrio muy fuerte por los habitantes. Dichos habitantes se instalaron en vecindades que se caracterizaban por los baños comunes, patios de convivencia con muchos tendedores -escaparates de la miseria- y lavaderos, lo cual propiciaba una convivencia más estrecha entre los mismos (Ver foto no. 5).

Después de los sismos, las grandes vecindades se transformaron en unidades habitacionales, ahora hay pasillos y áreas verdes y cada uno de los departamentos cuenta con patio de servicio, donde se localiza el lavadero y los tendedores y baño individual. Actualmente, por las características de la nueva estructura habitacional, la convivencia se debilita (Ver foto no. 6).



FOTO NO. 5
Características estructurales de
de una vecindad



FOTO NO. 6
Características estructurales de
una unidad habitacional

La misma GAPCCV refleja la transformación del objetivo central al definir la antigua vecindad como edificio y/o conjunto habitacional y la vivienda como departamento o casa duplex (1).

En lo relativo al arraigo (2), este permaneció en los casos en donde los habitantes siguen ubicados en el mismo lugar de residencia; su nueva vivienda fue construida en el predio donde antiguamente habitaban al igual que las personas rehubicadas en el mismo barrio, no siendo así para aquellos en donde su lugar de residencia se trasladó a otra zona (principalmente la zona 9).

El cambio estructural de la vecindad y de la vivienda influyó en las relaciones sociales dentro de unidad habitacional. Influencia que ve reforzada por la reubicación y desdoblamientos, incorporación de nuevos habitantes de las zonas 4, 7 y 11, provocando cambios en la cultura vecinal (3).

Otro caso es aquel donde los nuevos propietarios no se vieron afectados por los cambios estructurales y sociales, ya que habitaban anteriormente en viviendas que contaban con servicios de manera individual. Antes del sismo el 14.2 % de viviendas en la Col. Morelos eran departamentos.

- (1) Vivienda individual que consta de planta baja y un nivel.
- (2) Establecerse en un lugar adquiriendo en él afectos.
- (3) Proceso local y natural de una comunidad en donde se forma un conjunto de creencias, tradiciones, moral y arte que son expresados en las capacidades del hombre como un ser social; en una forma de ver la realidad e interpretarla.

PROPIEDAD

La gente que habitaba en las vecindades era reconocida como inquilinos por el arrendamiento de su vivienda, existiendo un solo propietario encargado de pagar predio, agua y mantenimiento de la renta de los inquilinos.

Después del sismo el D.D.F. obtuvo la propiedad, de los predios afectados por medio de la expropiación, lo cual garantizaría como beneficiarios a las familias que en ellos habitaban.

El D.D.F., representado por RHP, otorga certificados de derecho a los afectados por los sismos como garantía de propiedad, vende en abonos y libres de todo gravamen la vivienda bajo el régimen de propiedad en condominio, es decir, suelo, vivienda y áreas comunes.

Los certificados que comenzaron a distribuirse mucho antes de que definieran las características concretas del PERHP no establecen ningún derecho específico, sino que operan como una suerte de garantía ofrecida por el gobierno a los damnificados de que se respete su carácter de beneficiarios. También se le ha atribuido el carácter de "instrumento de control político". Para mediados de Mayo de 1986 se habían entregado 38,835 certificados, los cuales habían funcionado como un mecanismo que permitió la permanencia en el programa de un número mayor de damnificados que el que hubiera resultado si su distribución se hubiera limitado a las familias que habitaban predios cuya expropiación podía considerarse definitiva (Duhau; 92).

Por fuentes indirectas, se encontró que la propiedad en condominio no solo fuè garantizada a damnificados sino también, en algunos casos, a familias que tenían relación con el personal de RHP.

Por otro lado, la propiedad se puede perder por falta de pago. Según los datos que maneja RHP, la distribución de las familias beneficiadas por nivel de ingreso que se muestran en el cuadro no. 1, es posible que, cuando menos en los tres primeros estratos, se presenten dificultades para pagar el crédito.

CUADRO NO. 3

Niveles de ingreso

VECES EL SALARIO MINIMO	PORCENTAJE
1 = 0.5	5.34
.51 a 1.0	7.29
1.1 a 1.5	19.35
1.51 a 2.0	22.89
2.1 a 2.5	17.83
2.51 a 3.0	10.25
3.1 a 3.5	6.31
3.51 a 4.0	3.79
> 4	6.91

FUENTE: RHP (1986; 33)

Se encontró que debido a la diferencia de pagos -renta en las vecindades; el 63.13 % de la población pagaba rentas de \$ 250.00 y el 29.07 % pagaban rentas que iban de \$ 251.00 hasta un máximo de \$ 500.00 (Gordillo; 1977), y mensualidades actuales de \$ 14 850.00- en algunos casos, se realizaron operaciones de traspasos o alquiler del departamento. Estas acciones, de acuerdo al contrato de

compra-venta y escrituras, no pueden efectuarse hasta haber terminado de liquidar el monto total del crédito (Ver anexo 3 y 4).

Por lo tanto, en cuanto al presente objetivo, si se garantizó la propiedad, pero no exclusivamente a la población damnificada.

VIVIENDA DIGNA Y USO DEL SUELO

Con respecto al primer punto, no consideramos necesario explicar con antecedentes ya que el término dignidad es un concepto subjetivo (1).

Si retomamos el pensamiento político del Lic. Miguel de la Madrid, la vivienda es el ámbito físico de la integración personal, familiar y de integración social, "si no podemos vivir con nuestras familias, mal vivimos con la sociedad". Lo primero es que vivamos bien, decorosamente, con dignidad, con nuestras familias (de la Madrid; 294).

Al adjudicarle a la vivienda el valor de digna y decorosa, se le está atribuyendo una valoración moral. Dicha valoración es una reacción subjetiva ante un hecho o un acontecimiento. "Los valores no son cosas ni elementos de las cosas, sino propiedades que poseen ciertos objetos llamados bienes" (Escobar; 94 y 103).

(1) Los valores y las estimaciones varían con el individuo, la familia, la sociedad, la nación y la época.

En lo relativo a uso del suelo, las características que presenta la Colonia Morelos son variadas; vivienda, comercio, oficinas, fábricas y líneas de transporte foráneos. El uso del suelo no fué afectado en ningún aspecto. No siendo así en el caso particular de la vivienda, ya que anteriormente, en la vecindad era utilizada, en la mayoría de los casos, como área de trabajo (pequeños talleres, por ejemplo: de calzado, carpintería y zapateros).

Por lo tanto, la movilización social generada a raíz del sismo, fué no solamente porque se vió amenazada la vivienda, sino también las fuentes de trabajo organizadas, en una proporción significativa, en la propia vivienda (Duhau; 77), por lo que se observó una modificación en el uso del suelo ya que el objetivo de RHP era determinar las viviendas exclusivamente al uso habitacional, dada la especificación hecha a cada uno de los espacios del departamento (Ver anexo 4).

En la actualidad, los habitantes retoman parte del departamento para seguirlo ocupando como área de trabajo, utilizando dicho espacio para dos usos.

SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO

Dotar de servicios y equipamiento a las nuevas unidades habitacionales fue uno de los objetivos del PERHP.

En lo relativo a agua potable, en algunas vecindades

había solamente una toma, la cual dotaba de agua a todas las viviendas de la vecindad; en los conjuntos habitacionales se dotó a cada departamento de instalaciones que le proporcionan este servicio.

En cuanto a salud, educación y recreación se visualizaron en dos sentidos.

1.- Si son tomados como servicios públicos, en la zona estudiada no se realizaron obras de infraestructura que atendieran dichas demandas.

2.- En el sentido de servicios e instalaciones de cada una de las viviendas, las vecindades se caracterizaban por un deterioro natural, baños, lavaderos y tomas de agua comunes. Los datos manejados por RHP (Ver cuadro no. 2) muestran los servicios comunitarios de los predios expropiados.

CUADRO NO. 2

Tipos de usos de servicio en las vacindades

TIPO DE USO		PORCENTAJES
	12.19	
- comunal - individual		63.22 36.78
	Cocina	
-compartida -individual		29.04 70.06

FUENTE: RHP (1986: 34)

El aspecto de salud fué dotando individualmente a los departamentos de baño, cocina y área de servicio; este último evita problemas, como por ejemplo: "ganar el lavadero". La construcción de los conjuntos habitacionales eliminó el deterioro de la vivienda y posibles desperfectos estructurales; como son goteras, cuarteaduras en techos y/o muros, humedad, obstrucción de drenaje, etc. que perjudicaban anteriormente la salud.

La escasez o insuficiencia de servicios básicos en la vecindad, así como la conducta de algunas familias, propiciaba en la mayoría de los casos, fricciones, malos entendidos y situaciones molestas de convivencia que debieron resolverse de manera personal o familiar ante la falta de normas que reglamentara la conducta y el uso de áreas comunes (GAPCCV; B y 7).

En lo relativo a educación, de la única que podemos hablar es en cuanto a la "imposición" de una nueva forma de vida por medio de la GAPCCV y a través del prototipo de su nueva vivienda.

La GAPCCV indica y determina el comportamiento de los habitantes, dentro y fuera del departamento, a la vez que ya está definido el uso de los espacios como: estancia-comedor, baño, recámaras, áreas de servicio y patio.

La ley sobre el régimen de propiedad en condominio de los inmuebles para el D.F., señala normas de observancia obligatoria para regular el uso de áreas comunes y de viviendas individuales, así como de conductas que contribuyen al establecimiento de una convivencia armónica y

de buena vecindad. En este sentido, tanto en la ley como en el reglamento de condominio, se señala cual será la forma en que cada habitante u ocupante usará su departamento, casa o local (GAPCCV; 9).

ESTRATEGIA DEL PERHP

La estrategia del programa se fundamenta en la premisa de rehabilitar y reconstruir las viviendas mediante la participación de los beneficiarios en la toma de decisiones. Reconociendo la importancia de la participación de la sociedad civil en la resolución de los problemas de la reconstrucción de la vivienda en las zonas afectadas, se convino en la firma de contratos de compra-venta, las condiciones crediticias, así como los mecanismos de participación en los diversos grupos durante el desarrollo del programa (RHP; 4 y 5).

La realidad es otra, se verificó, por medio de la entrevista, que en la zona investigada un 63 % no participó en el diseño y/o supervisión de las unidades habitacionales porque "no nos dijeron que participáramos", "no nos organizamos", "éramos reubicados", "las ordenes venían del jefe y ya sabían lo que tenían que hacer", "los albañiles se enojaban si entrábamos", "los del módulo se enojaban de todo" y el 37 % restante participó "llevando cobijas a los albañiles", "íbamos a los módulos a dar opiniones que no se tomaron en cuenta", "le dábamos ideas al presidente del predio".

OBJETIVO GENERAL DE LA GAPCCV

La GAPCCV se basó en el decreto presidencial, que agregó un capítulo adicional a la Ley sobre régimen de propiedad en condominio, especificando el carácter vecinal y dando a conocer, de manera general, las condiciones legales, administrativas, financieras y organizativas bajo las cuales recibían su vivienda y sobre las que posteriormente habrían de normar su vida vecinal en su carácter de condóminos (GAPCCV; 11).

En las vecindades, la conducta se regía, anteriormente, por la convivencia cotidiana, sin un reglamento que predeterminara su comportamiento sobre lo que se tenía que hacer o no. Ahora, se transmitió la GAPCCV por trabajadores sociales, los cuales se encargaron de capacitar a los nuevos propietarios de como debería de transcurrir su vida cotidiana, organizada y como administrarían sus tiempos y recursos para obtener mejores resultados (GAPCCV; 5).

Encontramos que la capacitación que debería de haber sido recibida por todos los habitantes del condominio, principalmente por las amas de casa, siendo las que se encuentran más tiempo en el predio, fue deficiente; sólo un 20 % de los habitantes tiene conocimiento de la GAPCCV; siendo en la mayoría hombres y/o administradores del predio, los cuales, en su mayoría, la toman para beneficio propio.

De la investigación de campo, se rescató que el 50 %

no conoce dicha guía; porque "iba a la junta mi esposo", "el presidente dice lo que hay que hacer", "llego cansada y no me dan ganas de leer", "el reglamento lo tiene el presidente", "no asistimos a las asambleas", el 30 % restantes no están de acuerdo con ellas porque "el pago del agua es común", " los niños no pueden jugar en el patio porque rompen los vidrios de las ventanas o las puertas", "no todos quieren barrer", "no se lleva a cabo", "hay que pedir permiso a los demás habitantes del predio para realizar una fiesta", "se prohíbe tender en los barandales siendo que no hay espacio suficiente en las áreas de servicio para ello", "no pueden hacerse modificaciones estructurales a la construcción", "nada es mio, el techo mio es el piso del de arriba", "no se debe escuchar el radio fuerte, siendo que antes uno lo ponía como quería", y el 20% restante se abstuvo de contestar.

Además, en las Escrituras se estipula, en la cláusula octava, que "la compradora declara conocer y se obliga a cumplir el reglamento de condominio al que pertenece la vivienda material de este contrato, mismo que ha recibido a ese acto" (Ver anexo 4).

Al mes de haberse entregado las primeras viviendas, RHP realizó un encuesta en 100 predios en la zona 8; en donde el 57 % de la muestra recibió el curso de la GAFCCV, y en el 56 % funciona la mesa directiva (Ver cuadro no. 3) el 34 % de los predios restante, llevan otro tipo de autoadministración.

CUADRO NO. 3

Zona	Predios Visitados	Funciona la mesa directiva		Recibieron curso de autoadministración	
		si	no	si	no
6	39	15	24	15	24
7	69	48	21	50	19
8	100	66	34	57	43
9	48	31	17	31	17
10	47	29	18	29	18

FUENTE: RHP, no hay información oficial al respecto.

I.- CONDICIONES LEGALES

Las personas que se beneficiaron con el PERHP, debían cumplir con una serie de requisitos, como son:

a).- Que el predio donde habitaban estuviera ubicado en las colonias populares correspondientes a las delegaciones Cuauhtemoc, Gustavo A. Madero y Venustiano Carranza.

b).- Habitar en un predio dañado por el sismo; en el cuadro no. 4 se muestra el estado físico de las viviendas que se incorporaron al programa.

CUADRO NO. 4

ESTADO FÍSICO DE LA VIVIENDA	
CATEGORIA	PORCENTAJE
Malo	25.1
Regular	61.77
Bueno	9.31

FUENTE: RHP (1986; 34)

c).- Dicho predio tuvo que ser expropiado; el contrato de compra-venta estipula que, " con la fecha de 24 de Octubre de 1985, el Departamento del Distrito Federal ejecutó el Decreto de Expropiación y tomó posesión del inmueble a que se refiere el presente Contrato (...) el inmueble resultó seriamente dañado por los sismos, como se acredita en el dictamen técnico, mismo que determina la demolición de las construcciones existentes en el inmueble, para la edificación de vivienda nueva".

d).- Estar arrendando la vivienda; los datos manejados por RHP en relación a la tenencia de la vivienda, muestran

el porcentaje de viviendas rentadas en los predios expropiados (Ver cuadro no. 5).

CUADRO NO.5

CATEGORIA	PORCENTAJE
Propia	1.18
Rentada	95.40
Prestada	1.41

FUENTE: RHP (1986; 34)

De acuerdo a la guía, los damnificados que entraron al programa de RHP, tenían que cumplir con los requisitos legales antes mencionados.

Se encontraron anomalías, como por ejemplo: se dotó de departamento a gente no afectada por los sismos, la venta "por debajo del agua" de departamentos a demandantes de vivienda y construcción de vivienda a damnificados que eran propietarios de su vivienda; siendo que se excluirla la expropiación de los predios cuyo uso fuera de vivienda unifamiliar.

PROPIEDAD PRIVADA Y COPROPIEDAD

La construcción de la vivienda se ha hecho tomando en consideración espacios particulares y comunes, de acuerdo a las necesidades de convivencia familiar y colectiva, además,

la Ley Sobre Régimen de Propiedad señala normas de observancia obligatoria para regular el uso de áreas comunes y de viviendas individuales (GAPCCV; 9). Por lo tanto, dentro de la Ley Sobre Régimen de Propiedad, el derecho de los nuevos propietarios puede considerarse como un derecho doble:

a).- El derecho de propiedad privada; casa, local, etc. El propietario adquiere el derecho de usar, gozar y disponer de su casa dentro de las limitaciones y modalidades establecidas.

Los señalamientos en torno al los derechos y obligaciones la propiedad privada son: cada propietario o condómino podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su departamento, vivienda, casa o local (Ver foto no. 7), pero le está prohibida por la ley de la materia, toda invasión o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar a su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir claros, ventanas o decorar la fachada o las partes exteriores (Ver foto no 8) en forma que desentone del conjunto o perjudique la estética general del inmueble (GAPCCV; 15 y 16).

b).- El derecho de copropiedad con indivisión forzosa sobre las partes comunes; este tipo de propiedad existe en donde cada uno de los propietarios son dueños de la

totalidad del bien y no de una parte del mismo.

La copropiedad dentro de la GAPCCV implica gastos comunes, como son sueldos, salarios y gratificaciones de todo el personal al servicio de los intereses comunes de los propietarios del inmueble, también el pago de los servicios comunes del predio.

En resumen, el régimen "excepcional" del condominio vecinal define, por una parte, la exención de ciertos requisitos que deben cumplirse dentro del régimen general de condominios y, por otro, confiere al Gobierno de la Ciudad un instrumento de control de la nueva forma de condominio a través de la necesidad de una declaratoria que debe expedir para que pueda constituirse (Duhau; 95).

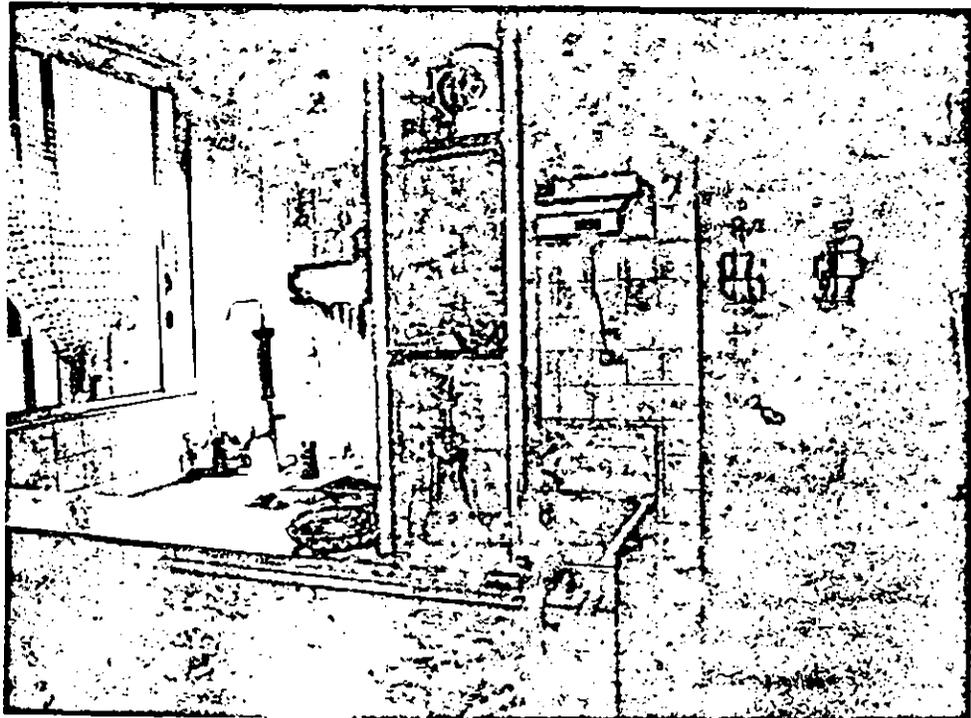


FOTO NO. 7



FOTO NO. 8

Como se puede observar, la gente decora la fachada exterior de su departamento por seguridad y/o estètica individual.

Por otra parte, aun habiendo un reglamnto que regula la conducta, los conflictos, problemas y malos entendidos persisten por las nuevas situaciones.

Al hacer la comparación de lo expresado en la GAPCCV y la realidad, observamos una apropiación individual de áreas comunes.

APROPIACION DE COPROPIEDAD

La apropiación se hace, principalmente, en áreas como corredores, escaleras, patio, áreas verdes y cisterna, por adecuar estos espacios a las necesidades de acuerdo a sus costumbres.

a).- CORREDORES.

La apropiación de los corredores está dada de manera individual, para sustituir la falta de espacio, por medio de tendederos, mecetas, estancia de animales (pajaros, conejos, pollos, etc.) y tanques de gas. En ocasiones se colocan puertas que tienden a ampliar la propiedad del espacio individual (Ver foto no. 9).

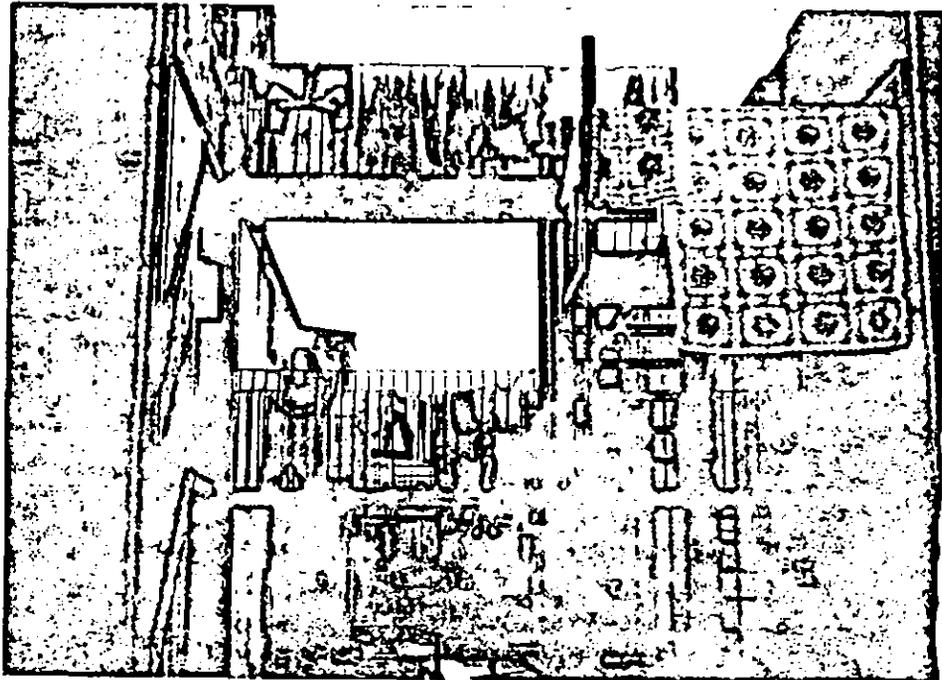


FOTO NO. 9

b).- ESCALERAS.

La apropiación se realiza, en algunos casos, por la gente que habita en la planta baja, tomando la parte de abajo de las escaleras como pequeñas bodegas; guardando cajas, lavadora, fierros, envases de refrescos, instrumentos de trabajo, etc.. En otros casos, la forma de apropiación es poniendo puertas que impidan el acceso a los habitantes

que viven en los niveles inferiores y/o planta baja del predio.

c).- PATIOS.

En el caso del patio, se observó que la apropiación se realiza por las personas que habitan en la planta baja, tomando el pedazo del patio que está afuera de su departamento y en los límites del mismo. Se utiliza como estacionamiento, para colocación de macetas, estancia de animales, tendedores y/o tanques de gas.

d).- AREAS VERDES.

Al igual que en el patio, las áreas verdes son apropiadas por las personas que se encuentran más cerca de ellas; bardeando un pedazo de jardín y haciéndose cargo directo de él. En algunos casos los arbustos y el mismo alambrado que limita al jardín, es utilizado para el tendido de ropa (Ver fotos 10 y 11).

e).- CISTERNAS.

La instalación de las cisternas fue construida como parte sobresaliente al patio. En la mayoría de los casos, encontramos que, por la falta de espacios para tendido de ropa, los habitantes la utilizan para dicha actividad. Esta apropiación se realiza, principalmente, por las personas que habitan cerca de la instalación.

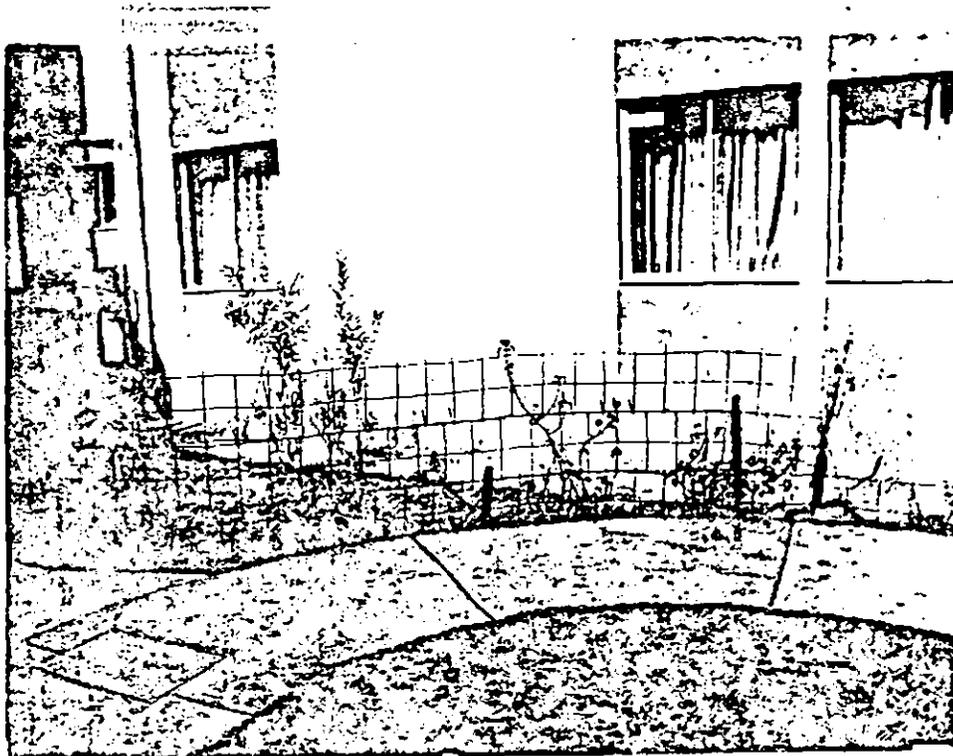


FOTO NO. 10



FOTO NO. 11

ADMINISTRACION

De acuerdo con el GAFCCV, la administración de los nuevos condominios no debe estar a cargo de una sola persona, sino que la responsabilidad se debe delegar a todos los habitantes del predio.

Deben haber tres encargados de la administración -presidente, secretario y tesorero- los cuales se eligen entre los mismos habitantes por medio de asambleas.

Estos representantes solo se encargarán, de manera colectiva de:

- 1.- Establecer las cuotas que pagarán todos los condóminos para construir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración, y otro fondo de reserva para la adquisición y reparación de implementos y maquinaria con que debe contar el condominio,

- 2.- Supervisión y realización del mantenimiento del predio, por ejemplo: en lo relativo a pintura, la el color que debe aplicarse a todo el conjunto habitacional; designación del fondo para reparación o mantenimiento de las instalaciones, etc.,

- 3.- Pago de agua y predio, y

- 4.- Convocación de asambleas.

Actualmente se han encontrado anomalías en cuanto al uso del poder otorgado, principalmente al administrador. Se nos informó por el personal que labora en el Archivo



quien es su amigo y puede cambiar de idea sobre alguno de ellos.

Ahora bien, las vecindades se distinguían del resto de los inmuebles por sus características estructurales que propiciaban una relación continua entre la gente y la falta de servicios públicos que son básicos para satisfacer sus necesidades. Esta falta de servicios crea fricciones entre los vecinos, mismos que se resolvían por conveniencia pues se requería de los servicios y de la ayuda que pudiesen proporcionar los vecinos "es mejor llevar la fiesta en paz, por lo que se pueda ofrecer". En este sentido, la GAPCCV justifica dichas fricciones por la falta de normas que reglamentan la conducta y el uso de áreas comunes, por lo que la difusión de la guía a los habitantes resolvería, teóricamente, dichos conflictos y fomentaría la unión y relación entre los mismos. Por el hecho de que ahora cada familia cuenta con los servicios dentro de su vivienda y una propiedad, propició un mayor individualismo y conflictos nuevos en cuanto apropiación del área común, que tiene como fin adecuar el espacio "disponible" a sus necesidades y costumbres; organización y administración.

En este proceso de cambio, parece haber cierta tendencia al anonimato, en donde la medida de ser un buen vecino es la de "cada quien a su negocio". Ya no se tiene conocimiento de más detalles íntimos "solo se saludan", "se conoce solo su nombre", "solo se habla lo indispensable".

Por lo tanto, el hecho de que las viviendas cuenten con todos los servicios propiciaba la privacidad e intimidad de las familias. Así, la incorporación de jóvenes y amas de casa a la población económicamente activa, refuerza el individualismo arriba mencionado.

Los gastos generados por la propiedad son desembolsos extras no contemplados en la economía familiar, por lo cual, en algunos casos, la gente tiende a salir de su vecindario para incrementar los ingresos familiares y poder arreglar su vivienda de acuerdo a sus gastos.

CAPITULO III
PROYECTOS ARQUITECTONICOS

El presente capítulo, se divide en tres apartados:

I.- Diseño de espacios comunes,

II.- Diseño de espacios privados y

III.- Problemas y consecuencias del tipo de diseño y construcción.

La temática a seguir para explicar los dos primeros puntos, será presentando dos momentos diferentes: las edificaciones antes del sismo, tomando como elemento base para contrastar la situación actual, la vecindad (1) y las edificaciones de los conjuntos habitacionales realizados por RHP.

(1) Por vecindad se entiende aquellas viviendas multifamiliares originadas por el arrendamiento de acuerdo a las familias de bajos recursos, los cuales contaban con un mínimo de servicios, adaptando el espacio disponible para cubrir las necesidades básicas. Las edificaciones que alojaban a las vecindades presentaban una edad de 75 años, aproximadamente, y fueron construidas por personas de recursos económicos altos. Debido al crecimiento de la ciudad estas propiedades fueron, en su mayoría, enajenadas por arrendadores en forma fraccionaria, a diversas familias ocupando cada una de ellas un solo cuarto y utilizando el baño para toda la comunidad.

Los propietarios al observar su buena rentabilidad que obtenían, fueron adicionando cuartos y los mismos inquilinos acondicionaban en azotehuelas sus cocinas (Orta; 30).

La colonia investigada, así como las circundantes, por su origen y localización, representan la zona más antigua del D.F., en donde a pesar de estar en un espacio construido que cuenta con todos los servicios urbanos (agua, luz, pavimento, drenaje, transporte, vías de comunicación, etc.) consideramos que la Colonia Morelos presentaba un urbanismo limitado, por carecer de la mayoría de los servicios de manera individual dentro de las viviendas, y principalmente en las vecindades.

Ahora con la edificación de los nuevos conjuntos habitacionales, las viviendas han sido dotadas de los servicios básicos necesarios, dando una mayor comodidad a sus habitantes. Por lo anterior, se refleja una imagen urbana diferente a la que existía antes de 1985.

DISEÑO DE ESPACIOS COMUNES.

En este apartado, nos enfocaremos en el diseño de patios, escaleras y fachadas, por considerar que estos espacios muestran un cambio radical en comparación con la vecindad.

PATIO

Los patios de las vecindades eran de concreto, una sola pieza, forma rectangular, amplios (espacio libre a lo largo y ancho) y lineales.

La utilización que se le daba podía ser para colocar macetas, como base de tendederos, lugar de juego de los niños, lugar de comunicación, para los lavaderos, para tomas de agua, para tanques de gas, para los tinacos de agua, para estancia de animales, para objetos innecesarios dentro de la vivienda, para botes de basura, etc.

Por las características que presentaba el patio, los niños podían correr sin riesgo, la relación vecinal era más estrecha ya que habían lugares que propiciaban la comunicación como el lavadero, la toma de agua y el mismo patio.

El patio de la vecindad no era particular, "era de quien lo vivía a sus anchas y a sus desgracias", "era un pedazo de espacio en donde se convivía a las de acá como si fuéramos una gran familia", "lugar en donde están los recuerdos de la niñez: el trompo, las canicas, la matatena, la rueda de San Miguel, lo único que sobrevive, por que eso no lo puede dar la T.V."

El "Patio" de los condominios de RHP, presenta diferentes características al patio de la vecindad. En algunos casos, éste fue ampliado "... el patio es amplio, pero lo que tiene de amplio tenemos de chiquito el departamento y aquí no hace mucha falta" y, en la mayoría de los casos, el tamaño del predio fue reducido por el

número de departamentos; que incrementaron hasta el doble de las existentes en la vecindad, por la ubicación de las escaleras, cisterna(s) y áreas verdes,"(...) hay mucho desperdicio en el patio por áreas verdes y la ubicación de las escaleras es pesima".

El área común (patio), debido a la ubicación central de las escaleras, áreas verdes y/o cisterna, pierde su forma lineal. El material utilizado en la construcción del patio es de concreto dividido en placas, con diferentes formas geométricas, y/o de adoquín.

Por las anteriores características, se puede decir que ya no es patio sino corredores o pasillos.

Por las vivencias expresadas, podemos decir que el patio es más "frio", "no se ven a los niños jugando como antes", la falta de lavaderos y tomas de agua comunes hace imposible la comunicación "cálida" que antes se daba.

ESCALERAS

Las vecindades con planta baja o un nivel, estaban construidas en forma horizontal, agrupadas y distribuidas linealmente. En caso de que hubiera una planta alta, las escaleras podían encontrarse a los lados del acceso principal, al fondo del patio o repartidas, centradas en las viviendas. Estas daban acceso a más de tres viviendas.

Las escaleras por su ubicación, no robaban espacio al patio. Las escaleras eran de concreto con barandilla (1); en algunos casos de estructura metálica o concreto en su totalidad.

Los condominios construidos por el PRHF, serán tipificados en tres tipos de inmuebles:

1.- Los que presentan de manera vertical, un departamento por nivel y comunicados por una sola escalera; los llamaremos TORRES (Ver dibujo no. 1),

2.- Construidos de manera vertical, con dos departamentos por nivel y unidos por una escalera central y vestibulo que da acceso a ambos departamentos, lo llamaremos EDIFICIO (Ver dibujo no. 2) y

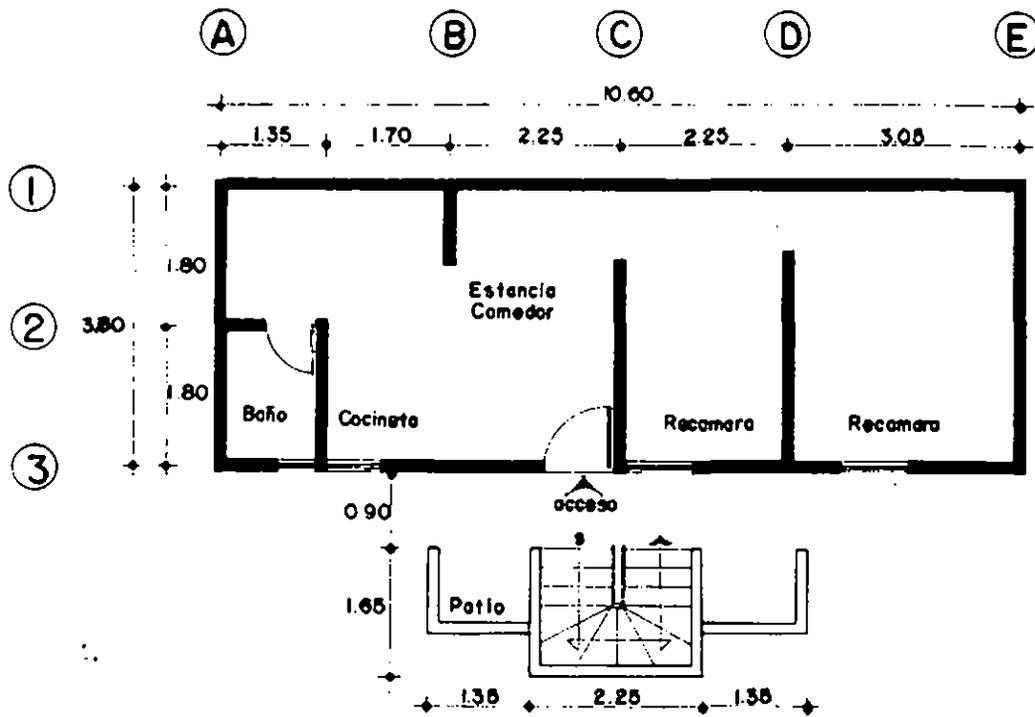
3.- Dos edificios construidos de manera vertical unidos por un pasillo y una escalera que dà acceso a 2 o 4 departamentos, lo llamaremos Edificio H (Ver dibujo no. 3).

El material utilizado en la construcción de las escaleras es de 3 tipos:

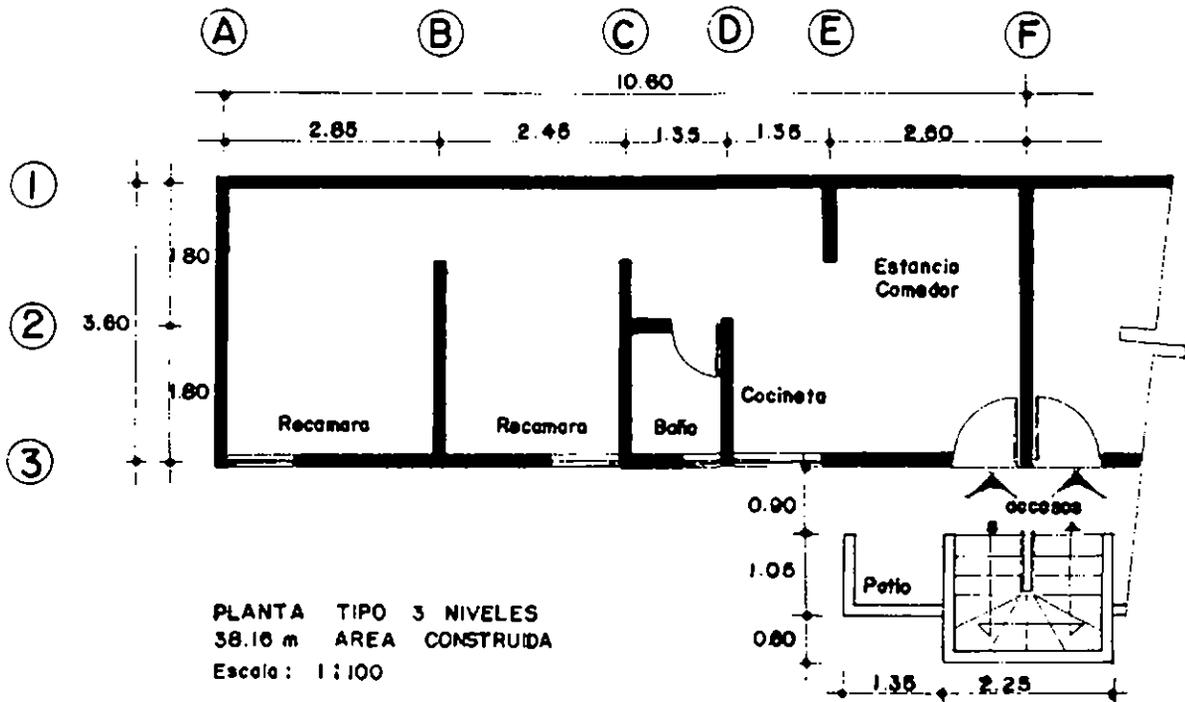
a).- Concreto armado en su totalidad, escalones y cubo que encierra la escalera,

b).- Escalones de concreto encerrados en un cubo de tabicón y

(1) Limite de las escaleras que sirven de protección y/o apoyo (Were; 21)

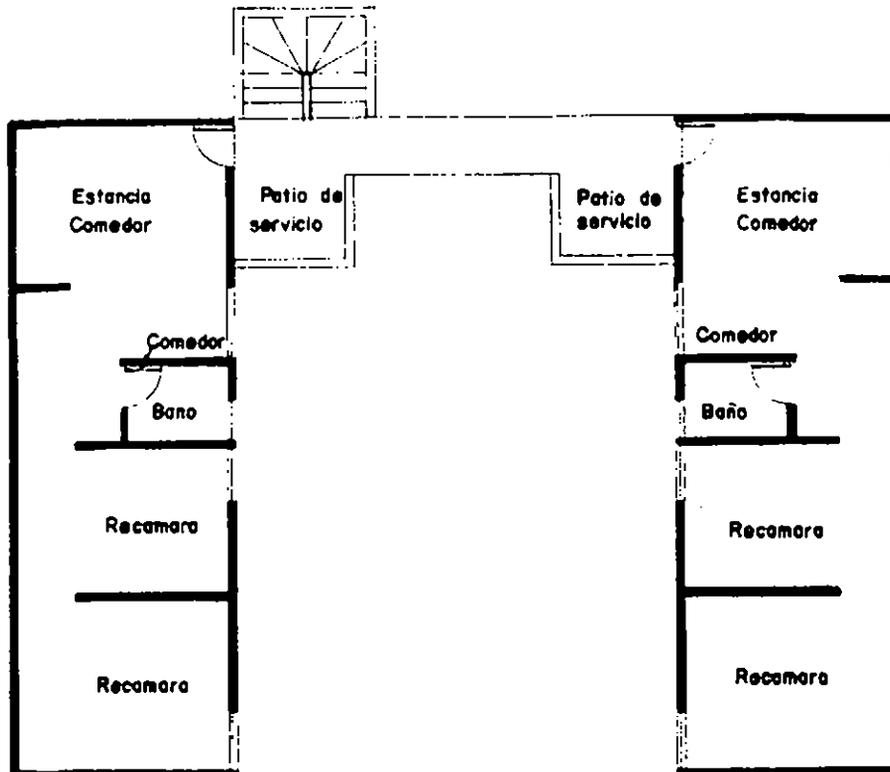


DIBUJO NO. 1
Representación gráfica de las Torres



PLANTA TIPO 3 NIVELES
58.16 m AREA CONSTRUIDA
Escala: 1:100

DIBUJO NO. 2
Representación gráfica del Edificios



DIBUJO NO. 3
Representación gráfica del Edificio "H"

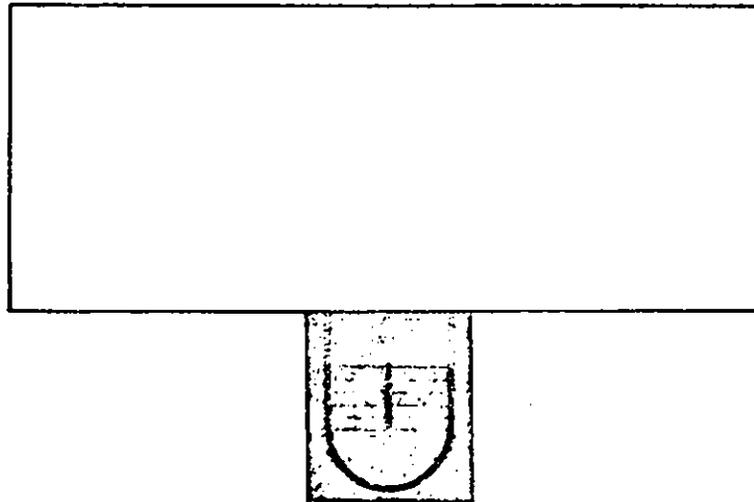
c).- Escalones de concreto con apoyos de estructura tubular perimetral.

Las escaleras, de acuerdo a los tres tipos de edificios antes mencionados, es para:

* las Torres de tipo "A" y de forma de espigón (1), teniendo descansos únicamente en el vestibulo del departamento (Ver dibujo no. 4),

(1).- Escalera de caracol sin ojo cuyos peldaños son fijos al espigón o poste central (Ware;61).

- * los Edificios de tipo "B" y su forma es recta con descanso y
- * los Edificios "H" de tipo "C" siendo su figura en "zig zag".



DIBUJO NO. 4
Escaleras en forma de espigón

FACHADAS

Antes en las vecindades se presentaban dos tipos de fachadas:

- 1.- En donde existen al lado del zaguán accesorias y
- 2.- En donde las fachadas constan de zaguán y ventanas o muros.

En el primer caso, las accesorias eran utilizadas, como comercios y/o para vivienda.

En caso de no existir una persona responsable de la pintura, las accesorias, en ambos casos, eran pintadas de diferente color o solamente se pintaban algunas accesorias que eran utilizadas para comercio.

Si alguna persona se hacía responsable de la pintura, las accesorias se pintaban del mismo color que el resto de la vecindad o diferenciaban la utilización para comercio por medio del color y/o anuncios.

En el segundo caso, si la fachada era pintada se ponía un solo color al igual que al interior de la vecindad o diferente que el resto del inmueble.

Los muros de las fachadas eran altos, de 6 a 8 mts. mínimo, impidiendo que personas ajenas a la vecindad, pudieran saltarlas con facilidad. Su material de construcción era básicamente de tabique blanco o de adobe. El zaguán grande "era algo más que un cubo para entrar o salir de la vecindad, ahí las luchas libres se permitían entre el sí y el no", de puertas o portones.

Los muros de la fachada eran utilizados en su totalidad como pared de la vivienda (Ver foto no. 10).

Actualmente parte de la fachada principal y/o lateral de las unidades habitacionales de RHP, es tomada como pared de los departamentos de la planta baja, en caso de no haber accesorias.

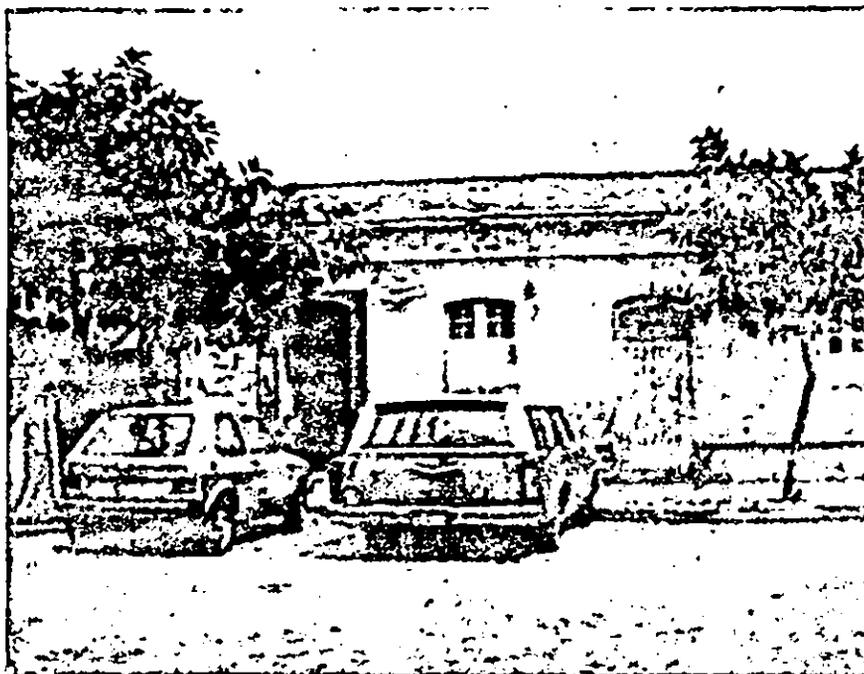


FOTO NO. 10
Fachada principal de una vecindad

Las accesorias utilizadas para comercio fueron respetadas, construidas independientemente del conjunto habitacional con instalaciones propias, anteriormente dependían de los servicios disponibles en la vecindad, por ejemplo la toma de agua. En la actualidad, en la colonia Morelos, el 55 % de los predios expropiados cuentan con accesorias.

La puerta principal de acceso fué construida de tamaño estándar, de 2.50 mts. de alto por 1.20 mts de ancho, con cancelería tubular, algunas con pequeños pórticos, quedando los muros de las fachada a la altura de la puerta, otras tienen un pequeño muro en la parte superior, con el ancho de dos o tres tabicones, bajando a sus extremos a la altura de los muros de la fachada (Ver foto no. 11).



FOTO NO. 11
Fachada principal de una unidad habitacional

Ahora, las fachadas, tengan accesoria o no, se pintan del mismo color que el conjunto habitacional.

Por el tipo de construcción y material utilizado, para las unidades habitacionales, se generalizó al sector damnificado (1), siendo que es heterogéneo ya que está integrado por diversas categorías laborales: burócratas, obreros, trabajadores por cuenta propia, empealdos en empresas privadas, etc..

(1) El estado, por medio de RHP; modificó y edificó, de manera general, la vivienda. por medio de proyectos arquitectónicos, así como también, unificó el color de la unidad habitacional.

DISEÑO DE ESPACIOS PRIVADOS

En la vecindad, por lo general, sólo se tenía como espacio privado un cuarto rectangular con una área de 20 mts aproximadamente, y una altura de 3.50 a 4.00 mts. en promedio, sus muros eran de adobe, techos formados por vigas, ladrillos y una capa de mortero y pisos de loseta de barro. Originalmente contaban estos cuartos, con una ventana y una puerta de acceso, eliminándose la primera al construir adyacentes a él la azotehuela para la cocina, provocando una deficiencia muy elevada de iluminación y ventilación.

La superficie al no ser suficiente para colocar todo el mobiliario utilizado por la familia, habían aprovechado la altura para aumentar la extensión mediante la construcción de tapancos.

De 2,594 viviendas investigadas en 1980, 2,131 tenían las características arriba mencionadas, representando el 82.3 % y solamente 418 constaban de 2 o más cuartos, en este periodo el número de personas que habitaban en viviendas de un solo cuarto era de 10,250 (Orta; 30).

La vivienda en la vecindad se utilizaba para dormir, comer, descansar, convivir o ver T.V., en algunos casos aseo personal, como área de trabajo. Esta última actividad era realizada por un porcentaje significativo de la población en

la zona investigada. Si se tenía una pequeña azotehuela, se utilizaba como cocina, baño, y/o lavadero; en caso de existir los dos últimos servicios dentro de la vivienda.

En los departamentos de RHP, el área total construida es de 38.16 mts.², aproximadamente, y una altura de 2.30 a 250 mts. en promedio, sus muros son de tabicón blanco, con techos y entrepiso de loza.

El diseño arquitectónico de los departamentos delimita y designa el "uso específico" para cada fracción del espacio privado (1). Dicho espacio consta de cocineta, baño, estancia-comedor, dos recámaras y patio de servicio. Ahora, las recámaras, el baño y la cocineta cuentan con iluminación propia.

DIVISION DE ESPACIOS PRIVADOS

En las vecindades, la ubicación de espacios y muebles no era muy específica, solo se mostraba una división entre lo que era el cuarto de usos múltiples y la azotehuela. En caso de existir tapanco, éste mostraba una división más, era utilizado comunmente para dormir, quedando la parte de abajo para el resto de los usos antes mencionados (Ver foto no. 12).

(1) Area delimitada que el propietario compró para estancia y uso personal.



FOTO NO. 12
División del espacio al interior de una vivienda

En los departamentos de RHP, se muestra una división concreta, ya que se especifica el uso de cada espacio, por lo tanto, dichos espacios están determinando un uso exclusivo, como son el lugar para dormir - recámara, comer - comedor, descansar, convivir o ver T.V. - estancia, aseo personal - baño y cocinar - cocineta.

La población que anteriormente trabajaba en su vivienda actualmente utiliza la estancia-comedor como área de trabajo, siendo que RHP determinó por medio de la GAPCCV

que los departamentos serin utilizados exclusivamente como vivienda.

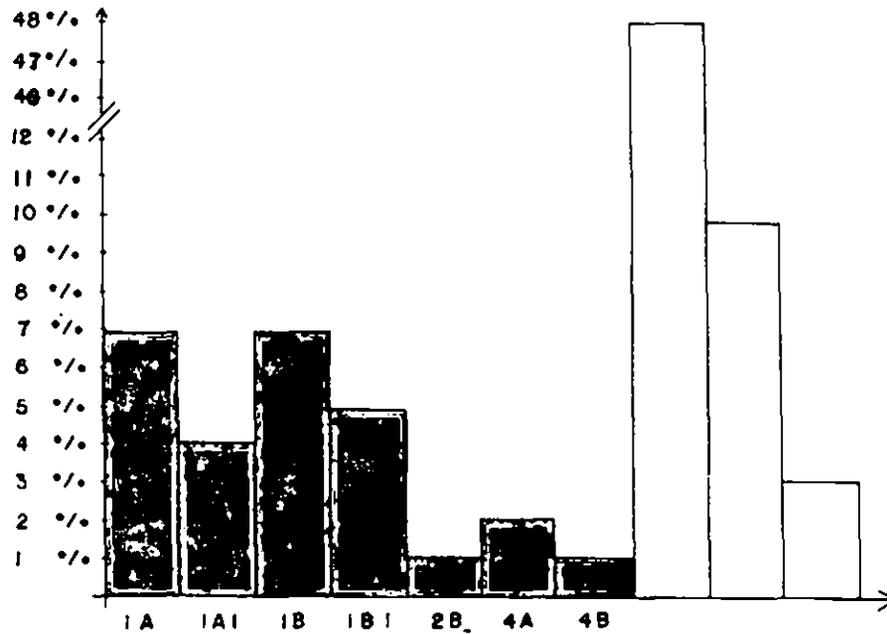
UBICACION Y TAMANO

En las viviendas de la vecindad, a pesar de haber un solo cuarto, aun existiendo tapanco, se aprovechaba mejor el espacio disponible.

Actualmente en los departamentos las divisiones roban espacio, asi como tambien la colocaci3n del lavabo en las casas d3plex. En la zona de investigaci3n, se verific3 que los prototipos m3s utilizados fueron el 1A y 1B y en cuanto a las casas duplex el 1A1 y el 1B1 (Ver gr3fica No. 2 y 3). Se desconoce el criterio por el cual se construyeron dichos dise1nos.

La diferencia de espacios, entre la vivienda de la vecindad y el departamento o casa duplex, gener3 que algunos de los muebles anteriores no se pudieran utilizar por el espacio reducido y la particularizaci3n de cada una de las fracciones del departamento, la gente opt3 por consumir muebles que se adecuaran a su nueva vivienda y espacio. Por lo tanto, la nueva vivienda ha generado el consumo de muebles, ahora "necesarios".

Por otro lado, la ubicaci3n de las rec3maras (Ver anexo No. 3), ocasiona que solamente una de ellas pueda ser un lugar privado.

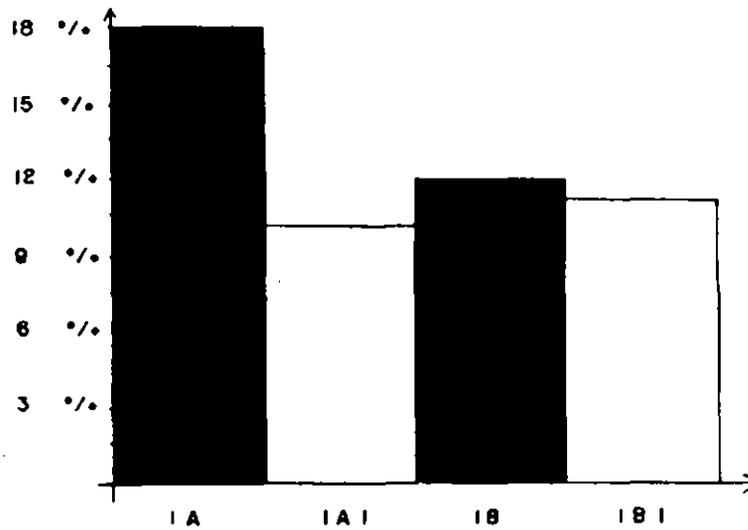


GRAFICA NO. 2



Predios construidos en su totalidad con un prototipo.
N= 235 (total de predios expropiados).

- * Predios construidos con dos o mas prototipos.
- ** Proyectos independientes, especiales.
- *** Rehabilitación y reparaciones menores.



GRAFICA NO. 3



Casas Duplex.
Departamento.
N= 4095 (departamentos construidos).

NOTA: Gráfica que incorpora a diseños individuales por predio, como diseños conjugados de dos o mas prototipos.

En las casas duplex, la ubicación del lavadero y la protección de las escaleras, dificultaron el accenso de los muebles, "... se deberian de haber metido los muebles antes de fincarlos" (Ver foto no. 13).

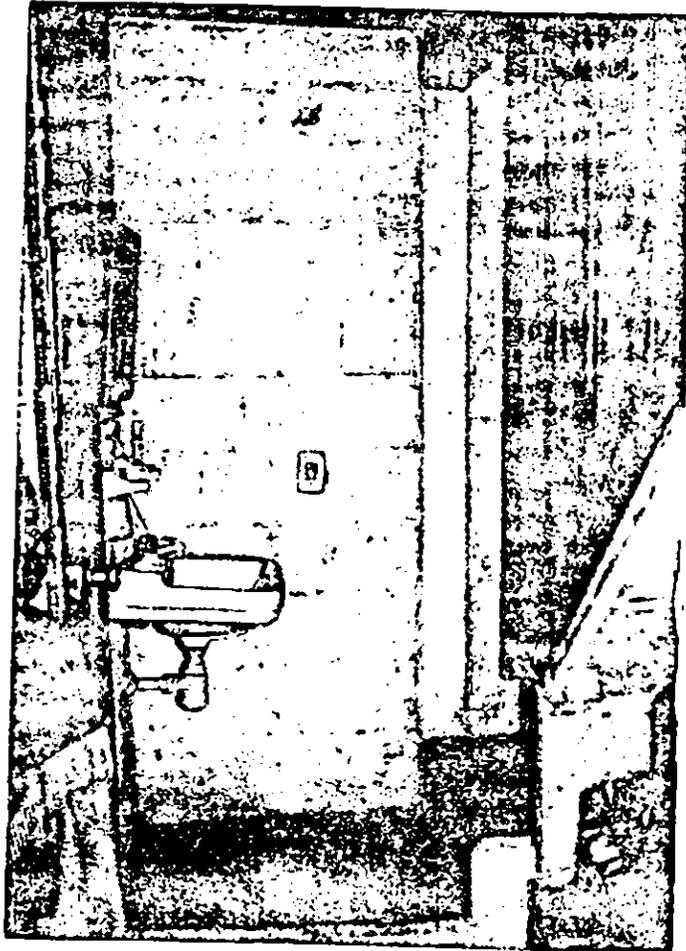


FOTO NO. 13

Observese la ubicación del lavabo
y la protección de la escalera

PROBLEMAS Y CONSECUENCIAS DEL DISEÑO Y CONSTRUCCION

En este apartado se muestran los problemas y consencuencias en relación al diseño y construcción del

conjunto habitacional, así como también, de los departamentos, retomando las vivencias de los habitantes.

PROBLEMAS EXTERNOS

Los moradores al poco tiempo de haber recibido su vivienda, han externado problemas diferentes a los mostrados en el cuadro no. 6, principalmente en el patio, las escaleras y la fachada.

CUADRO NO. 6

Problemas técnicos y/o servicios

ZONA	PREDIOS VISITADOS	PROBLEMAS TECNICOS Y/O SERVICIO				
		FISURAS	AGUA	ESCALERAS	BOMBA	BOILLERS
6	39	79.48%	97.43%	71.79%	94.87%	48.71%
7	69	68.11%	11.59%	26.08%	52.17%	24.63%
8	100	64.00%	63.00%	4.00%	28.00%	23.00%
9	48	54.16%	68.75%	20.83%	50.00%	35.41%
10	47	80.85%	51.06%	27.65%	44.68%	31.91%

NOTA: Diagnostico de vivienda definitiva realizado por RHP, al mes de haber entregado las primeras viviendas

PATIO

Se encontró, de acuerdo a las entrevistas realizadas, que un 52.9 %, tomando en cuenta jóvenes y adultos , no están de acuerdo con la forma del patio; "porque el patio está muy chico", "no hay lugar para tendedores", "el patio está cuarteado; se ven las varillas, y los niños se pueden lastimar", "en el patio no fluye el agua", "está muy chiquito, no podemos hacer fiestas...", "hay mucho espacio desperdiciado por las áreas verdes", el 37.3 % dieron respuestas conformistas como, "de como estábamos antes, a como estamos ahora ya es mucha ganancia", "pues más o menos, ahora ya ni modo ya está hecho", "esta bien, pero como el patio de servicio es pequeño, un pedazo del patio lo tomamos para tender", y el porcentaje restante (9.8%) se abstuvo de contestar.

Los desacuerdos en la construcción del "patio" (pasillos) y áreas verdes son :

- Por no estar impermeabilizadas las dalas de repartición (1) y el cimiento que esta debajo de la tierra y a nivel de los jardines, ocasiona la generación de humedad ya visible (Ver foto no. 14) que a corto o largo plazo, provoque la creación de salitre y el deterioro de los acabados internos y externos.

(1) Viga de concreto armado, donde estriba toda la construcción.

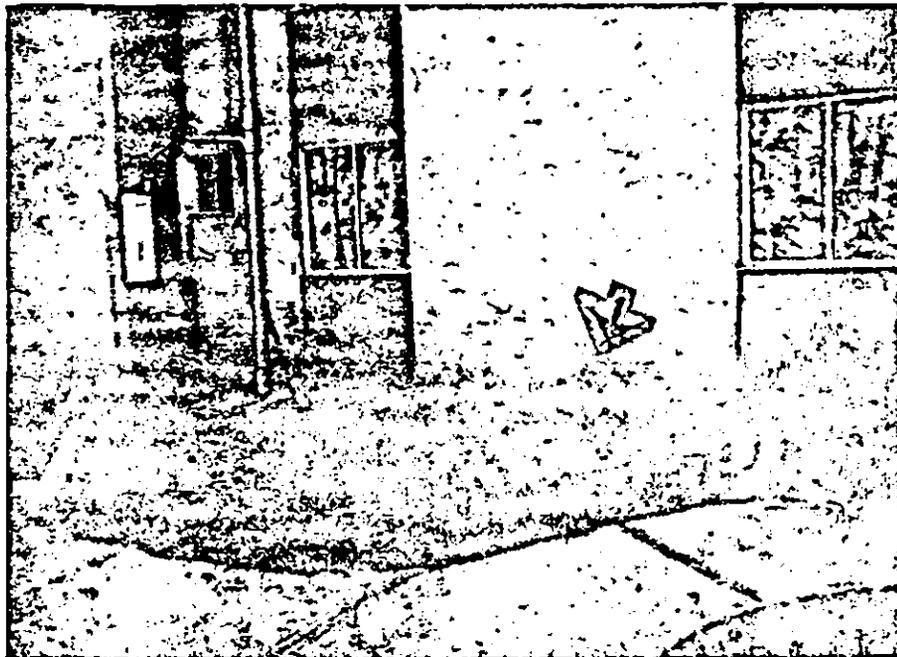


FOTO NO. 14

Generación de humedad

- En algunos predios las áreas verdes están construidas al mismo nivel que los pasillos, ocasionando que las amas de casa descuiden los jardines, pues no desean tener tierra suelta que con la lluvia o al ser regadas, provoque lodo a su paso,

- Se supone que esta área es común, sin embargo encontramos que algunas personas, sobre todo las que habitan en la planta baja, se apropian de dicha área, colindante a su departamento, haciéndose cargo directo de él y colocando alambrado para su protección. Se encontraron casos en donde con o sin alambrado, no se cuida ni se da el aspecto de jardín (Ver foto No. 15). Algunas personas, que no se hacen cargo del cuidado de las áreas verdes, comentaron su desacuerdo por el alambrado, que protege el jardín, debido al peligro que representan para los niños.

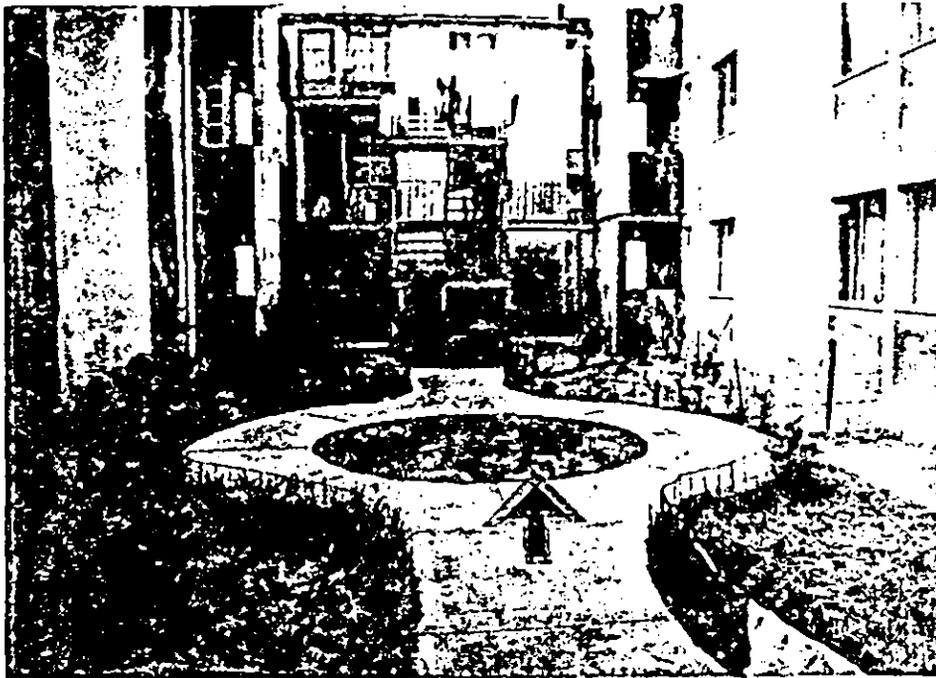


FOTO NO. 15

Jardín infructuoso

En cuanto a la funcionalidad, en la mayoría de los predios visitados se observó la existencia de áreas verdes infructuosas, es decir, las personas no utilizaron algunas áreas especificadas para jardín (Ver foto no. 15) porque no están de acuerdo con su ubicación y/o por la falta de espacio en el patio de servicio, utilizándolos mejor, para tendido de ropa, descuidando dichas superficies que perjudican la estética general del inmueble "... por hacerlo estético, se perdió la funcionalidad".

ESCALERAS

De acuerdo al vaciado de la información, se encontró que el 52.9 % de las personas entrevistadas, no están de acuerdo con la construcción de las escaleras por que "las

escaleras son muy frágiles", "se caen los escalones", "se estan coarteando", "a cada rato se estrellan o se caen", "parecen regaderas cuando llueve", "se están oxidando los escalones" (Ver foto no. 16), "están muy reducidas", "la escalera esta separada del pasillo", "tuve muchos problemas para subir mis muebles (Ver foto no. 17)", "ocupan mucho lugar y no hay espacio ni para el patio ni para tendederos y en medio se ven muy feas", "quitan espacio dentro del departamento y estan muy chiquitas; no cabe ningun mueble para subir (casas duplex)", el 33.3 % dieron respuestas como "nos las entregaron así, y digo, ya que caso tiene, ya estan hechas", "pues, ya ni modo", "las escaleras que nos mostraron eran diferentes y nos entregaron éstas" y el 13.7 % restante, se abstuvo de la contestación.

Los problemas, expresados por los habitantes, son ocasionados por la falta de conocimiento de las amas de casa sobre la copropiedad; por ser las que permanecen mayor tiempo dentro del predio, pues los señores por lo general, fueron los que recibieron la información sobre la autoadministración. En base a la muestra, el 59.2 % de las amas de casa entrevistadas siguen con la tradicion de "limpiar cada quien su pedazo", el 9.3 % decidió "evitar" obligaciones sobre la limpieza de escaleras y patio " si a mis hijos no los dejo bajar a jugar al patio, no tengo por que hacer el aseo " y el 31.5 % restante pretende llevar a cabo la organización para la limpieza del predio.



FOTO NO. 16

Cuarteaduras y oxidación

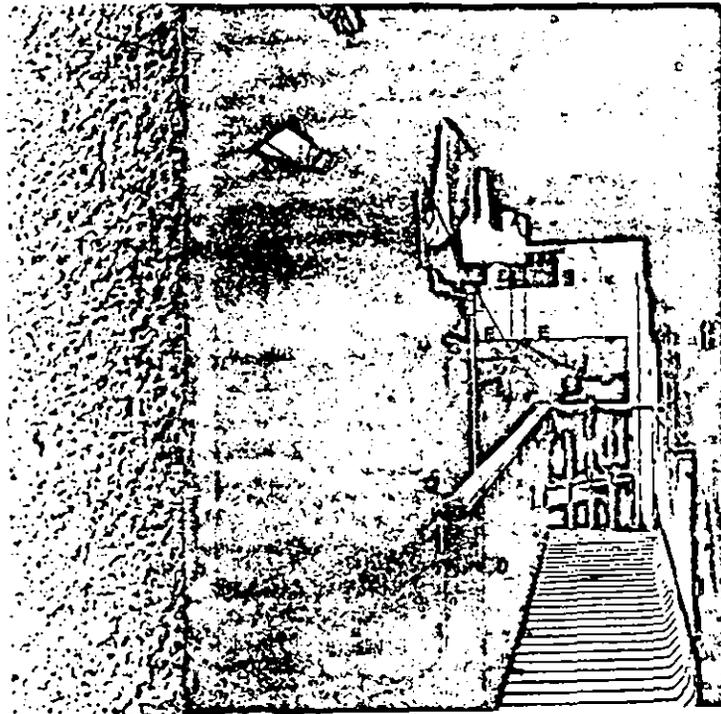


FOTO NO. 17

En esta toma se puede apreciar la separación que hay entre la escalera y el pasillo, así como también el ancho del mismo

FACHADAS

Durante la investigación de campo, se observó que las fachadas de los condominios edificados por RHP, tienen la misma altura y forma. En los predios visitados se encontró que uno de los muros de las fachadas, por lo general, tiene la misma altura que la fachada principal siendo su altura de 2.50 mts., aproximadamente (Ver foto no. 18).



FOTO NO. 18

Altura de la fachada

El 100 % de la muestra expresó su desacuerdo por la forma y/o altura de las fachadas. Los problemas manifestados

por la altura de las fachadas, son por la facilidad con que pueden saltar las bardas; cuando se les vuela alguna pelota a los muchachos que juegan foot-bol, frontòn, etc. en la calle, por robos, generando que en puertas y ventanas se colòquen protecciones (Ver foto no. 19). La entrada principal, en la mayoria de los predios, fueron construidas despuès del nivel de la fachada (Ver foto 20 y dibujo 5), no permitiendo su visualizaciòn con facilidad, se cometieron asaltos, en donde los delincuentes, por la forma de la entrada, se esconden y pueden atacar a cualquier persona.



FOTO NO. 19

Observese el predio vecino y la altura de la fachada lateral



FOTO NO. 20

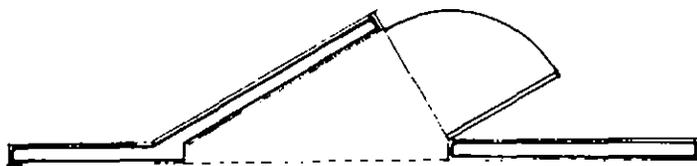
Entrada de la fachada principal

La puerta principal de acceso, en la mayoría de los predios visitados, fue cambiada o reforzada por los propios habitantes para mayor seguridad. Las puertas originales eran de material tubular de rejillas y muy frágiles (según comentarios) las cuales fueron reforzadas con una hoja de lámina en la parte interna o bien cambiadas por otras más resistentes.

Algunos propietarios han colocado pedazos de vidrio en la parte superior de las fachadas, como medida de seguridad.

PROBLEMAS INTERNOS

Los problemas encontrados en el interior de los departamentos son principalmente de diseño; en relación a



DIRUJO NO. 5

Representación gráfica
de la fachada principal

ubicación y funcionalidad en el boiler y lavadero, caldas de agua, patio de servicio y del lavabo en casas duplex. Además, problemas estructurales (cuarteaduras) en muros y pisos.

BOILER Y LAVADERO

El boiler se localiza en el patio de servicio. En algunos predios, el boiler se encuentra atrás del lavadero (Ver foto no. 21), impidiendo la utilización de éste y del patio posterior al lavadero, "... yo no utilizo el boiler, al menos que me brinque o me pase por debajo del lavadero, mejor caliento el agua en la estufa".

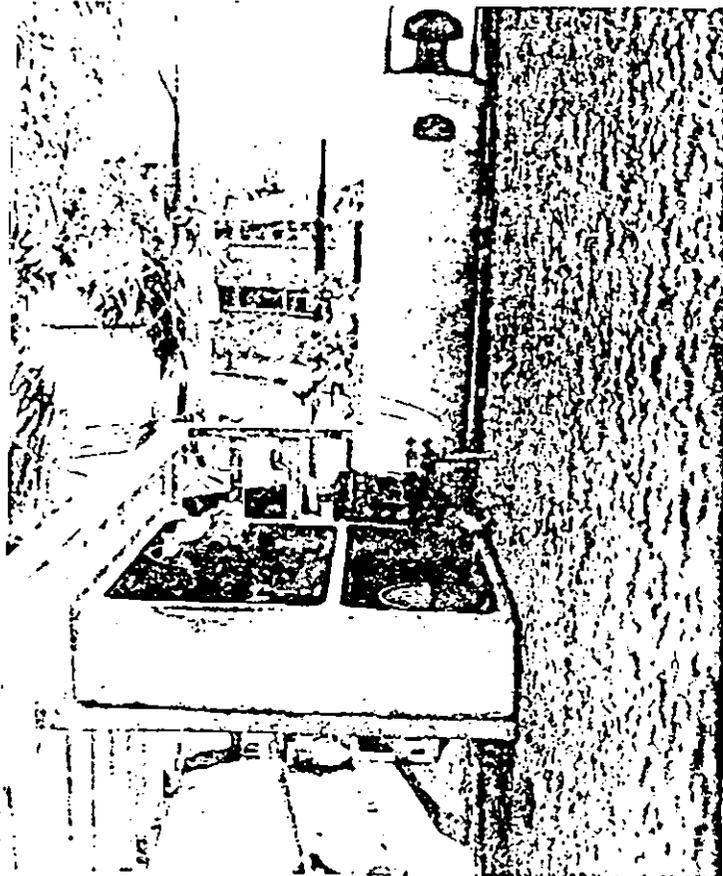


FOTO NO. 21

Observese la localización del boiler y lavadero

CAIDAS DE AGUA

En la mayoría de los predios, hay problemas por las caidas de agua del segundo y/o primer nivel a la planta baja, principalmente en el patio de servicio. Por ejemplo, un departamento recibe la caída de agua del departamento del nivel superior y también del predio vecino (Ver fotos no. 22 y 23).

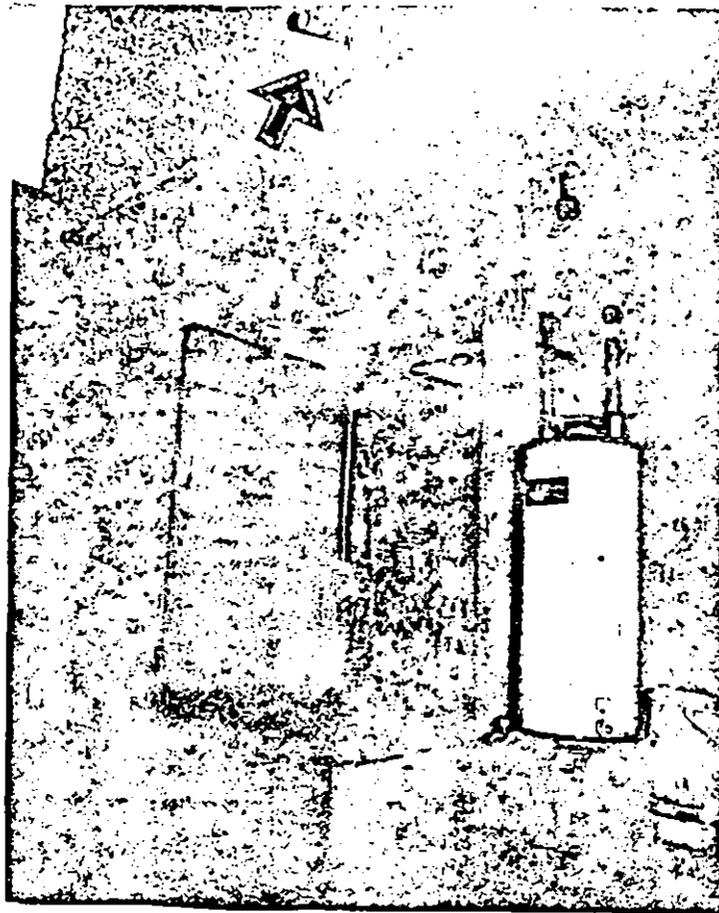


FOTO NO. 22

Apréciense, las caidas de agua al nivel inferior. La caída, de agua que se representa en la foto 22, pertenece al nivel superior del mismo predio y, la caída de agua de la foto inferior, corresponde al predio vecino.

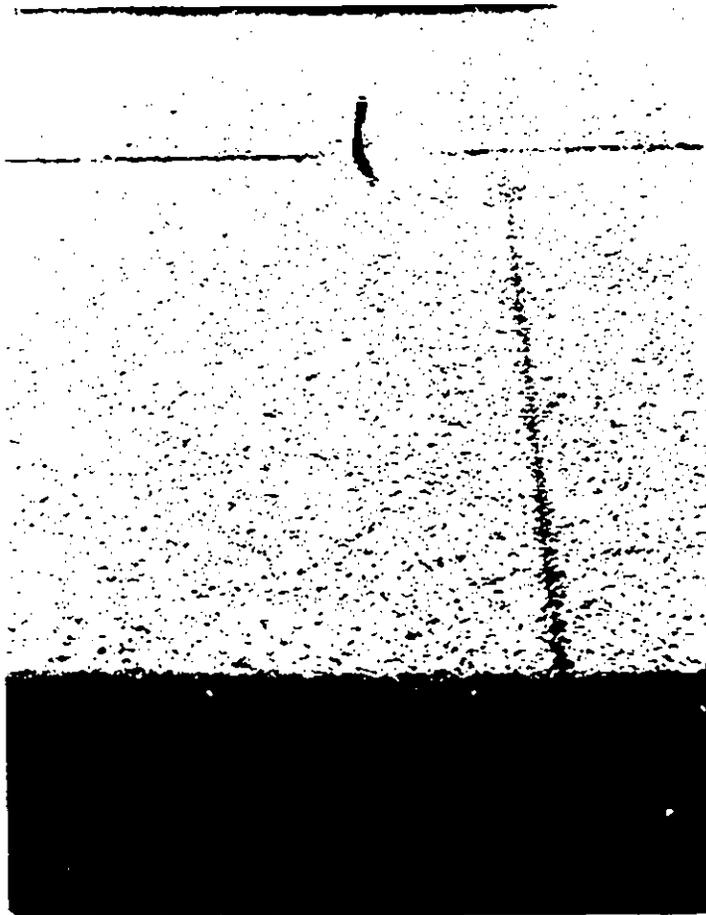


FOTO NO. 23

Caida de agua del predio vecino

PATIO DE SERVICIO

Las personas que habitan en la planta baja, reciben el agua y la basura de los departamentos del segundo y/o primer nivel en el área de servicio, dificultando el lavado y tendido de ropa para la persona que habita en la planta baja. La superficie del patio de servicio en el primer y segundo nivel (Ver foto no. 24 y 25), provoca que las personas tomen los jardines, varandales y cisternas para tender la ropa.



FOTO NO. 24

Como se aprecia, el último nivel agregó una cubierta como protección de la lluvia. Afectando la estética del predio, junto con los tendederos extras, además veace la apropiación del varandal para tendido de ropa.

FOTO NO. 25

Como se puede ver, pesar del tamaño tan reducido, algunas personas disminuyen aun más el espacio con objetos y animales.



LAVABO Y ESCALERAS

De acuerdo a la información obtenida por el módulo de RHP, de 4095 departamentos construidos, el 21.32 % fueron casas duplex (Ver gráfica no. 3).

La ubicación del lavabo obstruye la vialidad de los habitantes pues se localiza frente a las escaleras. Ahora bien, el lavabo, las escaleras y la protección de la misma, impidió la subida de los muebles con facilidad; "mi esposo desbarató los muebles y los armó arriba por que el escarpintero", o bien algunos muebles permanecen en la estancia-comedor (por ejemplo el ropero) porque no se pudieron subir.

Otros problemas o consecuencias encontrados en las edificaciones, es la falta de impermeabilización en la instalación del baño y techo de los departamentos del último nivel; el problema es la trasmisión del agua al departamento del nivel inferior.

1.- Las áreas que están en contacto con el agua generan humedad, como son las instalaciones de:

- a).- lavaderos en el interior del departamento,
- b).- lavabo: ocasionando el desprendimiento de pintura,
- c).- tarja: trasminando agua al baño,
- d).- regadera: ocasionando el desprendimiento de mosaicos, pintura, accesorios del baño y problemas en la instalación eléctrica.

Como consecuencia de la humedad, generada dentro del departamento, se han realizado gastos por reparaciones y problemas de salud, principalmente en niños pequeños.

2.- Humedad que provoca el deterioro de los acabados del inmueble (ya citado en problemas y consecuencias del patio).

3.- Por la utilización de aditivos, para acelerar el fraguado, y por la baja calidad del material utilizado en la construcción, el 90 % de los predios visitados, presentan problemas por cuarteaduras en pisos y/o muros, lo que ha creado una inquietud en la gente, que a pesar de notificar a las constructoras, éstas no fueron reparadas y siguen agravándose (Ver foto no. 26). La gente comentó también que no puede hacer limpieza en su departamento con mucha agua porque se trasmina al departamento inferior.

Por todo lo anterior, se ocasionaron gastos extras que no debieron corresponder a los dueños, pues se informó que la constructora tenía la obligación de reparar daños surgidos durante los seis meses posteriores a la entrega del departamento y sin costo alguno por parte de los propietarios. Se constató que en algunos predios, la constructora inició algunas reparaciones de cuarteaduras de pisos, dejando inconcluso el trabajo, según los propietarios por haberse terminado el plazo fijado (Ver foto No. 26).

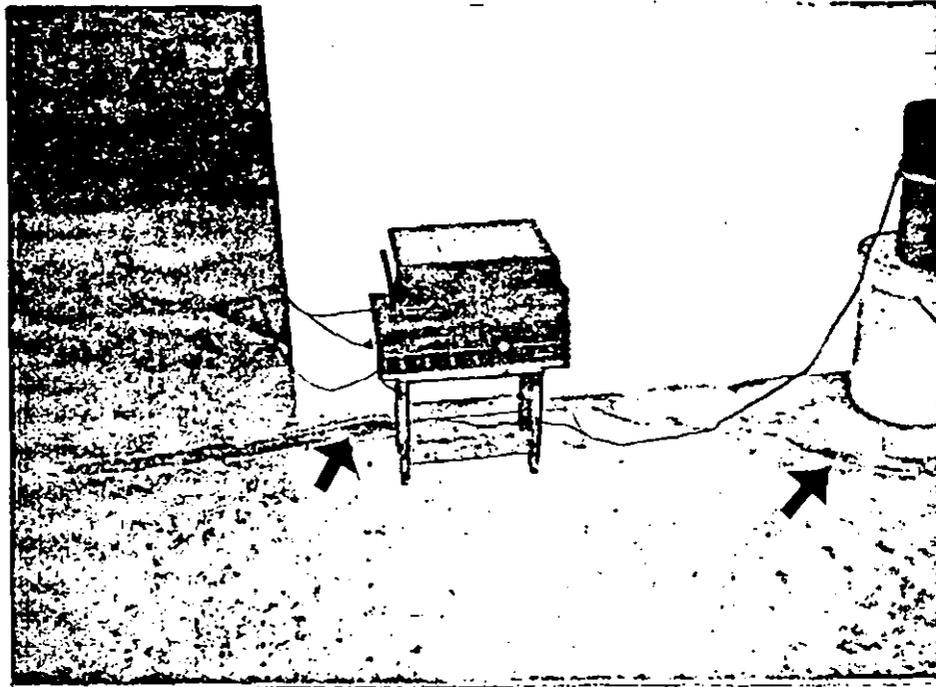


FOTO NO. 26

La heterogeneidad de los nuevos propietarios, en cuanto a sus ingresos económicos, provoca que algunos dueños puedan solucionar los gastos requeridos por el departamento.

* * *

Este capítulo, pareciera ser poco útil para demostrar los cambios culturales, ya que se da una descripción detallada de la manera en como ha cambiado el aspecto físico de las anteriores viviendas, pero consideramos que este cambio y el uso de espacios comunes y privados ha influido en las relaciones familiares y colectivas.

El Estado, a través del Organismo de RHP, trató de organizar y solucionar problemas (salud, vivienda, tenencia de la tierra y servicios básicos) a los nuevos propietarios,

sin visualizar los nuevos conflictos que podían surgir con el tiempo y, además, reflejándose dichos problemas en las relaciones cotidianas.

El Organismo por medio de la Autoadministración, pretendía una mayor convivencia, sin embargo, como se ha podido demostrar a lo largo del Capítulo, la gente ha tendido a individualizarse y la convivencia se ha deteriorado, ya que los espacios básicos de comunicación desaparecieron, dejando de lado los problemas por los lavaderos, la toma de agua y los baños comunitarios. Actualmente, los problemas son administrativos (pago de mantenimiento, agua, luz, predio, etc.), económicos (caracidad económica para solventar los gastos) y organizativos (limpieza del predio, cuidado de áreas verdes, etc.).

Por lo tanto, la transformación estructural del espacio habitacional, ha sido un medio más para justificar el cambio cultural en los habitantes ya que al considerarse propietarios de un departamento, que cuenta con todos los servicios públicos básicos necesarios internos, provocando comodidad y superioridad, y más si éste inmueble ha sido decorado de acuerdo a las nuevas "necesidades" generadas por la especificación de los espacios.

CAPITULO IV
MODOS DE VIDA

En el presente capítulo se pretende explicar el cambio cultural de los inquilinos que obtuvieron su vivienda a raíz de los sismos de 1985 en la Colonia Morelos. Para alcanzar este objetivo, fue necesario aislar las variables por capítulo, siendo retomados aspectos importantes como son los cambios de inquilino a propietario, gastos e implicaciones de la nueva vivienda, relaciones provocadas por la BAPCCV y, por último, uso de espacios comunes y privados e influencia en las relaciones colectivas y familiares.

Por otra parte es necesario ubicar al individuo como un ser social que ha tenido un proceso de aprendizaje (1), por medio de los agentes de sociabilización (2).

Los agentes de sociabilización que tomaremos son: el barrio, el cual constituye un buen ejemplo de agente y medio de sociabilización pero que a su vez, está inmerso en otros

(1) Durante mucho tiempo se ha discutido en el campo de la psicología sobre el papel jugado en el proceso de aprendizaje del individuo por la herencia biológica y la influencia del medio social. Los partidarios de la primera consideran la acción humana como respuesta a una necesidad biológica; los de la segunda objetan que no existe el individuo aislado y, en consecuencia, todo lo que rodea al individuo constituye a moldear sus respuestas a las necesidades (Psicología Social). Para fin explicativo se tomó la última postura.

(2) La sociabilización es el proceso a través del cual una persona adquiere e interioriza a lo largo de su vida, los elementos sociales y culturales del entorno en que se desenvuelve (Antropología y Sociología; 18).

medios más amplios; la vecindad y los medios masivos de comunicación, principalmente T.V..

EL BARRIO

En el barrio existía una amplia familiaridad entre los habitantes. La conducta general observada era la fraternidad, ya que la antigüedad de los habitantes en el barrio condicionaba que generaciones enteras nacieran y crecieran juntas, en forma tal que en ese proceso se efectuara una convivencia en donde hasta las costumbres más íntimas se hacían comunes "la gente es la clásica comunicativa y con un lenguaje sumamente abstracto. Se dice que somos callejeros, léperos, vamos de barriada, pero lo que no saben los demás es que dentro de esa gente callejera y lépera, hay personas amables, humanas, comprensivas, compartidas".

En cuanto a las fiestas, en el barrio siempre había que festejar: la buena benta, el aniversario de alguien, el "sí" de alguna muchacha, el gol que metió el equipo favorito o "el reunirnos porque sí, porque hay que lanzar al viento las penas haber si el tiempo las borra". "Eso sí, nos gustan mucho las pachangas, (fiestas). No faltaban bautizos, bodas, y quince años donde todos eran invitados al gran salón espacioso e iluminado por la luna misma, que casi nunca se puso sus moños y alumbraba el "dancing" a todo dar por la venta. Todo con tal de hacer un buen baile, dejándose

sonar la típica "salsa", música con la que se representa el barrio. Borracheras disgustos, alegrías a discreción en esas fiestas"; no hay que omitir el festejo del 12 de diciembre a la Virgen de Guadalupe, en los nichos que todas las vecindades tenían, ya que el 92 % de la población adulta, es católica y "respeta" los principios que le marca dicha religión.

El arraigo y permanencia en la zona por parte de los moradores es provocada, especialmente, por la cercanía a sus centros de trabajo (mercados y zonas de comercio ambulante), su integración y relaciones familiares específicas, así como el bajo costo de la vivienda por ser de renta congelada.

Se puede decir entonces que el barrio tiene una historia, representa una época, es un lugar donde los niños juegan por primera vez y dan sus primeros pasos para convertirse en adultos que trabajan.

Por otro lado, el hecho de que la mayoría de las personas que poblaron la Colonia Morelos fueran de provincia (1), manifiestan patrones culturales y formas de conducta característicos del medio rural. Dichas características son reflejadas en el barrio y en la vecindad las cuales eran reforzadas con la convivencia cotidiana.

(1) Durante la revolución, muchos provincianos de oficios calificados se instalaron en el barrio, dando nombres a ciertas calles: Carpinteros, Hortelanos, Panaderos, Mineros.

Ahora bien, la adaptación del individuo a su contexto social significa que ha internalizado los valores, normas y modos de su medio ambiente, de tal modo que pasan a formar parte de su personalidad (1).

En nuestro caso, hay una identificación del individuo con el barrio; lo cual es fundamental para la cohesión e identificación de sus habitantes. Así, la adaptación constituye la base sobre la cual el individuo puede comunicarse y participar con los miembros del barrio del que forma parte (Sociología y Antropología; 31 y 32).

VECINDAD

VARIABLES QUE MOTIVAN A UNA COMUNICACION COTIDIANA

Innumerables estudios han demostrado que el simple hecho de que las personas vivan cerca unas de las otras, o en nuestro caso, por las características estructurales de la vecindad, los servicios comunes, el patio, el zaguán, la esquina, la tienda favorita, etc., hacia posible mantener frecuentes contactos por encontrarse en una situación de

(1) La psicología define la personalidad como las características, en cierta medida predecibles, los patrones de conducta permanentes, la respuesta que cada persona da a los estímulos de la existencia tanto concientes como inconcientes y que son determinantes en su "estilo de vida" (Haro;).

proximidad física, caracterizándose posteriormente en la formación de una relación interpersonal de atracción entre las mismas. Una frecuencia significativamente mayor, por la influencia ejercida por la proximidad física, la relación constante propiciada por las características de la vecindad la formación de grupos de juego, fiestas frecuentes, compadrazgos, noviazgos, etc. genera la formación de amistades más estrechas entre personas que residen cerca unas de otras (Iturriaga; 268).

LA HOMOGENEIDAD DE LA VIVIENDA Y SUS MORADORES

Por otra parte, en la vecindad no existían diferencias entre las viviendas; todas ellas eran más o menos iguales (Ver foto no. 27) evitando, de este modo, la formación de sectores sofisticados desde el punto de vista socio-económico, por no haber una motivación personal para el arreglo estético de su vivienda, por no ser de su propiedad.



FOTO NO. 27

Homogeneidad de la vivienda

"Al traspasar la entrada, nos sentimos envueltos en una algarabía constituida por los gritos de los chiquillos en sus juegos y pleitos, los regaños de las madres, pero sobre todo, por la música tropical que emana constantemente y a un altísimo volumen de la gran cantidad de aparatos de radio que se encuentran en la vecindad", "...esa música da la impresión de ser una especie de escape de un mundo de trabajo agotador; así vemos que algunas veces cantando junto con el radio, otros bailando al compás de esa música, la mayoría de la gente desarrolla sus labores cotidianas, ligados íntimamente a su aparato".

En la vida de vecindad se comparten, además del edificio, de la calle y la colonia, las tristezas y alegrías de los vecinos, el temor al desalojo, la inestabilidad de los salarios o ingresos, la carencia de seguridad social, enormes deseos de superación, y, en general, la esperanza de una vida mejor, para sus hijos.

La vecindad está construida en forma de "U", la que a su vez envuelve los lavaderos localizados en el centro del patio. La entrada está justo en el centro. Los lavaderos eran utilizados de diferente manera para lavar la ropa, los trastos, como toma de agua para distintos menesteres, para bañar a los pequeños, así como el lugar clave para los "dimes y diretes", que constituyen el medio de información y comunicación cotidiana en la vecindad.

A pesar de la pobreza que indiscutiblemente se palpaba, en la mayoría de los habitantes se podía observar un rostro embebido de la esperanza (Gordillo; 65).

Los niños, alternaban los juguetes que habían sido comprados gracias a la intensa publicidad que maneja al pueblo, con otro tipo de juguetes, fabricados con su ingenio y gran imaginación (palo-flamante y brioso potro, lata vacía-bote, las escondidillas, etc.).

El tamaño de los cuartos, como ya se había comentado, es de 3.80 x 3.50 ms., los muros eran de adobe y se encontraban reforzados en las esquinas y en los marcos de las puertas con tabique rojo. El ambiente interior de las habitaciones era húmedo y oscuro, además existía una concentración muy grande de humores tenaces y desagradables debido a la falta de ventilación. El único acceso de luz y de aire hacia los cuartos era una sola puerta de madera generalmente deteriorada que daba al patio. La mayoría de las puertas permanecían cerradas o semiabiertas, aunque en algunas de ellas se podía ver una cortina que marcaba el principio de la intimidad familiar; había viviendas en donde las puertas permanecían abiertas.

El techo de las habitaciones por lo general era de vigas de madera y ladrillos, funcionaba en muchas viviendas como un patio para tendido de ropa sirviéndose de una escalera recargada en los muros para subir.

Otra característica es que, por lo regular, los zaguanes permanecían abiertos, permitiendo el acceso a toda persona ajena a la vecindad. Empero, los habitantes mostraban rechazo por los desconocidos del barrio.

Como consecuencia de los pocos servicios de seguridad pública, los habitantes de la vecindad tenían una relación "amistosa" con individuos farmacodependientes, "teporochos", ladrones, etc. los cuales distinguían a la población que habitaba en su barrio.

RENOVACION HABITACIONAL POPULAR

Después del terremoto ocurrido en la ciudad de México, el siempre presente septiembre de 1985, las vecindades cambiaron su rostro. Ahora esas vecindades se han convertido en unidades habitacionales.

EL REFLEJO DE LOS PRIMEROS CAMBIOS

Durante nuestro estudio de campo, nos percatamos de diversos cambios que ha sufrido la gente en las relaciones vecinales a raíz de la transformación estructural de la vecindad, de la vivienda misma, transformación legal de inquilino a propietario, la internalización de nuevos valores y pautas de conducta de acuerdo al status obtenido y el nuevo modo de vida "impuesta" por la GAPCCV. Visualizándose también, un cambio en el aspecto urbano del

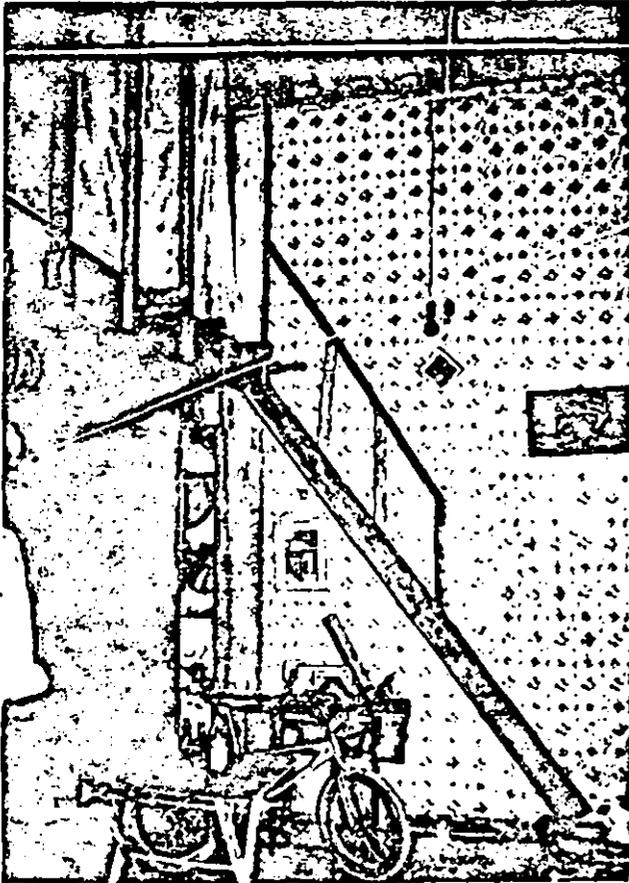


FOTO NO. 28
Forma de vida en la
antigua morada

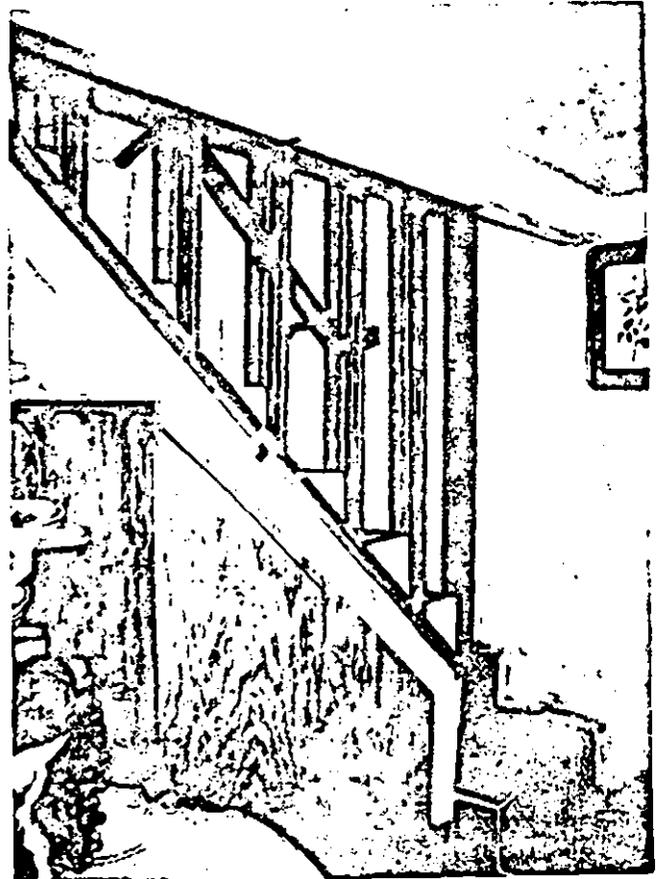


FOTO NO. 29
Lo que puede ser
la actual forma
de vivir.

barrío, por la edificación de los conjuntos habitacionales y su homogeneidad.

Los cambios y la innovación de una nueva forma de vida, en menor o mayor grado, afectó la cultura vecinal, ya que la asimilación de valores ajenos, es uno de los aspectos principales en el cambio cultural (Béjar; 110). Solo una característica física sigue intacta, los altares de la Virgen de Guadalupe, que presiden las entradas de todos los conjuntos habitacionales, que ayer y hoy los moradores continúan colocando flores y veladoras "a esa imagen va dirigida a todas horas la súplica, la disculpa y la esperanza que quizá se tambalea pero no se derrumba" (Claudia-Abril No. 77).

Las consecuencias del terremoto generaron inseguridad en los habitantes de las zonas afectadas, ya que vieron amenazado su barrio, su vivienda y, en muchos casos, su área de trabajo. Por lo tanto, inseguridad social, cultural, física y económica.

El gobierno, por medio de RHP, dió solución al problema de tenencia de tierra, dotando de vivienda a los afectados.

Para los damnificados, la obtención de su vivienda (seguridad) como propiedad privada, motivó un ascenso en el nivel de vida (Status).

Las respuestas dadas a la pregunta, ¿Considera que con

su nueva vivienda mejoró su forma de vida?, fueron (Cuadro no. 7):

CUADRO NO. 7
Mejoramiento del nivel de vida

RESPUESTAS	JOVENES	ADULTOS	TOTAL
SI	13.7 %	54.9 %	68.6 %
NO	9.9 %	3.9 %	13.8 %
N/C	3.9 %	13.7 %	17.6 %
TOTAL	27.5 %	72.5 %	100 %

N = 214

El 68.6 % dieron respuestas como "...ha mejorado mucho mi persona", "para nosotros es una residencia, la vecindad donde vivíamos era muy vieja", "vivimos mucho mejor que antes", "me siento mejor, mi hija quería tener su carto para ella y ya lo tiene", "se vive mejor con los servicios adentro", "tenemos que comportarnos de diferente manera; sin pleitos y dificultades", "...ahora ya hay limpieza, agua, baños propios", "estamos más seguros", "un poco porque el nivel económico es el mismo", el 13.8 % dieron respuestas como "somos iguales", "no, porque cualquiera puede tener oportunidad de tener una casa" y el 17.6 % se abstuvo de contestar.

MEDIOS MASIVOS DE COMUNICACION

Las respuestas que se obtuvieron en el apartado anterior, implican un progreso y un cambio. Consideramos que

dichos valores han sido transmitidos por las trabajadoras sociales, la publicidad (1) y los medios masivos de comunicaci3n, principalmente la T.V..

Todos los medios de comunicaci3n, son usados para transmitir las ideas e incidir al conducto deseado, llegando a toda la gente, pero cada individuo responde de manera diversa (Anderson; 36).

El 95 % de personas entrevistadas se dedicaron en su tiempo a ver telenovelas, principalmente "Rosa Salvaje" y "Quinceafera" (telenovelas que se difundian en ese momento). Dichas telenovelas reflejaban la vida de barrio y el cambio a un mejor nivel de vida, la diferencia entre un barrio y una colonia elegante. Las personas entrevistadas se sentian identificadas con "su" personaje "... a poco no, asi somos los del barrio como Rosa", el 5 % restante son jovenes (hombres) que tienen como pasatiempo favorito estudiar, escuchar m3sica, jugar foot-bol, leer, ir al cine y ver T.V. (peliculas, programas deportivos o c3micos, reportajes, etc.).

(1) Las funciones latentes que asume la publicidad serian de origen moral y cultural: la publicidad contribuye a crear, substituyendo el desquebrajado sistema de valores tradicionales por una tabla de nuevos valores; cuyos valores claves seran la felicidad, la abundancia, el progreso y el ocio. Paralelamente, proponen modelos de conducta a estos nuevos valores y, por consiguiente, moldea el estilo de vida tipico de la civilizaci3n (Victoroff; 25).

Por lo tanto el porcentaje de las personas que ven telenovelas (principalmente adultos) y la identificación de las mismas con los personajes; los cuales transmiten modos de conducta, valores y estilos de vida, justifican a las personas que consideran un ascenso en su modo de vida.

Empero, las funciones de la T.V., como medio de sociabilización, no han concluido. Primero, provee de normas, valores, símbolos y modos de conducta a los individuos. Segundo, facilita la identificación del individuo con esos valores, normas, de modo que el individuo se hace consciente de su papel y de su status, como persona y como elemento social (Sociología y Antropología; 31) Ahora, los individuos ya pertenecen al grupo de propietarios de inmuebles, son "felices" porque tienen su departamento y además, tienen comodidad porque cuentan con todos los servicios dentro de su vivienda.

AFAN ESTETICO

Por otro lado, los individuos son dueños absolutos y tienen pleno derecho al uso y gozo de su vivienda, "... a nadie le importa lo que haga con mi departamento; mientras no viole la ley, mi derecho es ilimitado y absoluto", lo cual consideramos los motivó para decorar y amueblar su departamento, según el gusto y las posibilidades económicas de cada propietario. No hay que olvidar que esta actividad dependerá de la especificación de cada uno de los espacios del departamento (Ver fotos No. 29 y 30).

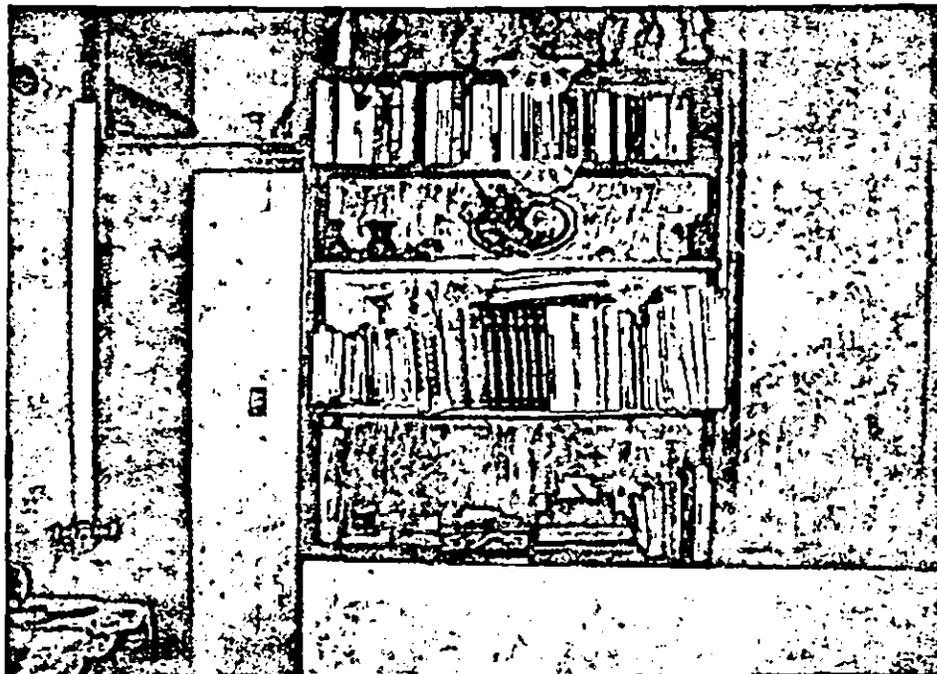
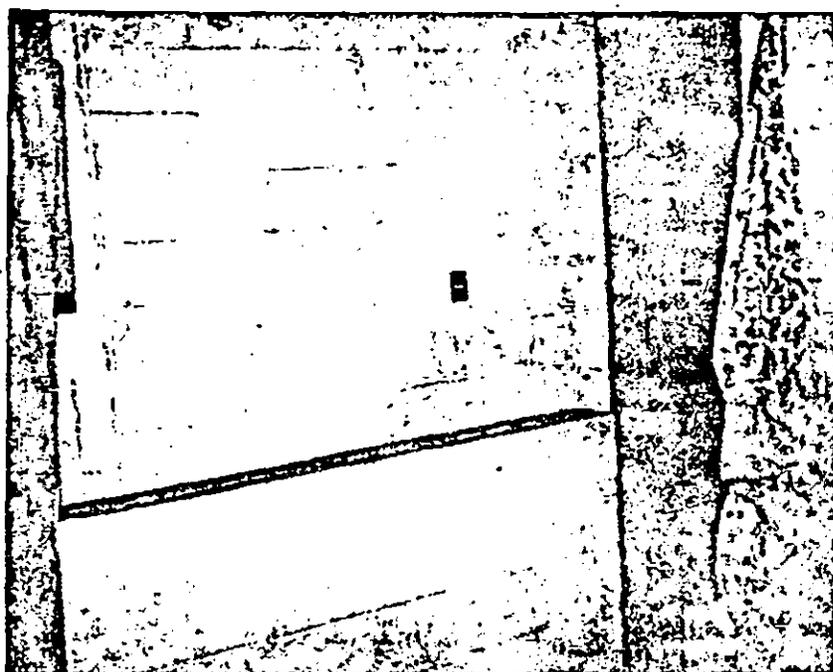


FOTO NO. 29
Capacidad económica
para decorar los interiores

FOTO NO. 30
En esta toma,
se aprecia la
decoación de
la recámara y su
capacidad moneta-
ria para hacerlo.



Durante la investigación de campo, se observaron las modificaciones y arreglos realizados a los departamentos, principalmente con madera, tirol, loseta y mosaicos (Ver foto no. 31 y 32). El placer del individuo se identifica con la satisfacción estética. Poder gastar lo propio, sin controlarlo ni escatimarlo; es prodigalidad común del lujo (Caso; 95).

Los cambios realizados en las casas y/o en el mueblaje, tienen efecto sobre los valores sociales, siendo modificada la conducta de cierta manera (Anderson; 37).

Los nuevos gastos, surgidos por la entrega del departamento, el incremento de las mensualidades, la "necesidad de nuevos muebles" y los pagos a servicios comunitarios, mantenimiento del inmueble (pagos que antes no se hacían o estaban incluidos en la renta), generaron que



FOTO NO. 31
Acabados y decorados en departamentos



FOTO NO. 32
Acabados y decora-
dos en casa duplex

algunos jóvenes, mayores de 15 años y amas de casa, se vieran obligados a trabajar "hay que trabajar para ayudar a los gastos". Algunos entrevistados nos informaron sobre cambios que han tenido en la alimentación o vestido; "vamos al día en todos los gastos", "ahora ya no compramos ropa tan seguido", "... ahora ya no comemos carne todos los días", "hay que comer solo dos veces al día para que rinda el dinero", "comíamos mejor antes", "antes comíamos frijoles y ahora no, porque da pena comer lo mismo aquí y alguien nos puede ver".

Otro cambio observado, en pocos casos, es con respecto a la nueva especificación o ubicación del uso de los espacios dentro del departamento, como es el área de servicio; es decir, los habitantes colocaron y acondicionaron dicho espacio para hacerlo cocina (Ver fotos no. 33 y 34) "...por mayor comodidad e higiene, pues los departamentos, la cocineta se encuentra cerca del baño ".

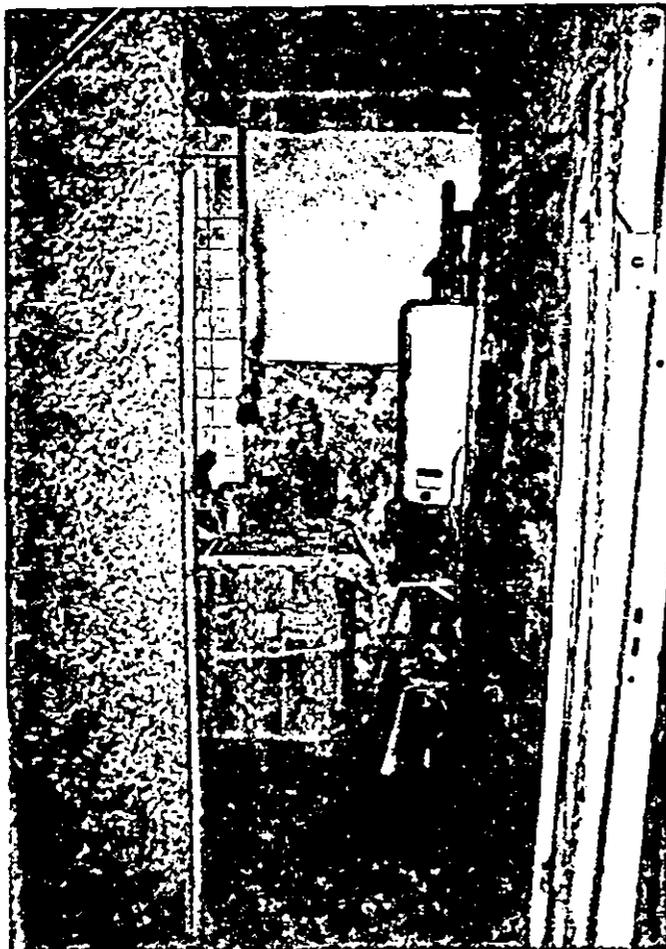


FOTO NO. 33
Estas tomas demuestran,
algunos de los cambios
que los propietarios han
realizado en su actual
morada.



FOTO NO. 34
Utilización del área de servicio

COMPETENCIA

La diferencia de ingresos económicos entre los habitantes de las unidades habitacionales y, principalmente, las características estéticas de cada departamento, provocan diferencias entre los vecinos. Con respecto a lo anterior, se aplicó la pregunta, ¿Cómo considera a las personas que habitan en el predio? (Cuadro No. 8).

CUADRO NO. 8
Identidad vecinal

RESPUESTAS	ADULTOS	JOVENES	TOTAL
Amigos	0	3.9 %	3.9 %
Conocidos o vecinos	50.9 %	13.8 %	64.7 %
Familiares	21.6 %	0	21.6 %
N/C	0	9.8 %	9.8 %
TOTAL	72.5 %	27.5 %	100 %

N = 214

Como se puede observar en el cuadro anterior, el mayor porcentaje fue para "conocidos o vecinos" porque "ya se le subiò", "se cree mucho", a diferencia de la vecindad donde todos se consideraban como una "gran familia" (amigos). Por otra parte, las "cualidades mágicas" (modificaciones, arreglos y decoraciones), de los departamentos o casas duplex, dan prestigio (1) a los dueños de la vivienda y, a los vecinos, el anhelo de igualarlo o superarlo. Además, el incremento del número de viviendas, en la zona estudiada, generò que no todos los damnificados fueran nuevamente ubicados en el predio que les correspondía. Por lo tanto, en la mayoría de los predios hay reubicados pertenecientes a otros predios del mismo barrio,

(1) En la medida que los individuos se socializan, la enagenación y el prestigio aumentan (Haro;)

u otras colonias (los reubicados a la zona de investigación, provienen de colonias vecinas).

Lo arriba mencionado, la GAPCCV y la modificación estructural de las vecindades, generan que las características propias del barrio y de la misma vecindad se transformen.

RELACIONES SOCIALES

El 52.9 % de las personas entrevistadas, comentaron que había cambiado la relación con sus vecinos porque "se adueñan de los pasillos", "se les subió", "se creen muy muy los reubicados", "ya casi no les hablo", "ahora hay muchos problemas", "ya no convivimos como antes", "ahora ya no estoy en el patio para lavar los trastes, platicar, porque todo lo tengo adentro", "ahora hay nuevos problemas, los de antes ya se acabaron, porque todo lo tengo adentro", "no se prestan para convivir", "están más aislados, antes salían a lavar, ahora ya no", "son más serios", "les molesta el ruido, hay mucha discordia, antes se convivía más y eran menos problemas", "todo lo que tenemos ahora se nos ha subido a la cabeza", "antes colaborábamos", el 33.3 % dieron las siguientes respuestas "somos familiares", "sigue igual", "quedamos los mismos", y el 13.7 % no contesto. Por las respuestas obtenidas, se observa que principalmente la gente que expresó cambios, es en los predios donde se instalaron reubicados y en menor grado en los predios donde sus

habitantes son los mismos de la vecindad.

Por otro lado, el cambio manifestado por la gente también es generado por la GAPCCV, ya que existen "leyes" que rigen el nuevo modo de vida; aunque no se consideren leyes desde el punto de vista jurídico (1).

La GAPCCV, en nuestro caso, constituye un canal de control social, en la medida en que son coercitivos para el individuo, quien se ve en la "obligación" de aceptarlas para alcanzar un status determinado, y sabe que en caso de rechazarlas le produciría un conflicto con su entorno.

La GAPCCV, como gente de sociabilización, "propone un nuevo modo de vida por medio de la autoadministración; la vida cotidiana transcurre organizada y el tiempo, esfuerzo y recursos económicos, de los habitantes, sean administrados" (GAPCCV; 5). Para que lo anterior se llevara a cabo, se designó a 3 administradores, quienes tienen toda la facultad

La falta de conocimiento de la GAPCCV por los habitantes, generó abusos de confianza de algunos administradores, por ejemplo: "pedían dinero para el mantenimiento del inmueble sin justificarlos por medio de

(1) Son reglas del juego que unas veces se institucionaliza y otras no, pero que en cualquier caso hay que seguir sino se quiere correr el riesgo de ser calificado de "anormal" o de "inconformista", según la importancia de las normas rechazadas (Sociología y Antropología; 19).

recibos o notas", o bien, por el informe mensual de ingresos y gastos.

Ahora bien, el gobierno, por medio de RHP, decretó que todos los inmuebles quedarían sujetos a las disposiciones de propiedad en régimen de condominio vecinal (RHP; 3), en el cual se especifican las disposiciones necesarias que permiten impulsar la integración, organización y desarrollo de la comunidad - nuevo modo de vida -. En este sentido, se ratifica que no es intención del gobierno convertirse en casero.

Es necesario aclarar que, en todos los inmuebles visitados, la GAPCCV transmitida, por RHP, era una optativa para llevar a cabo la administración del inmueble, empero, los habitantes la tomaron como obligatoria por haberla "enseñado" RHP.

Una característica visible e "impuesta" por la GAPCCV es mantener la puerta principal de acceso al conjunto habitacional cerrada todo el día, provocando aislamiento del inmueble con su entorno.

Por otro lado, en relación a las fiestas, "si hay fiestas, pero menos que antes porque no hay dinero", "ahora solo hay fiestas particulares", "ya no hay la misma comunicación y ya no hay reuniones como antes", "en un principio era igual que antes, ahora ya no", "ahora cada quien hace sus fiestas en su departamento", "solo en la

vendición de la casa", "ya no se puede por el patio", ya no hay espacio para bailar". Además para poder hacer una fiesta, es necesario pedir permiso a todos los habitantes del predio y ésta termine a la 1^a de la mañana a más tardar; información obtenida por los mismos habitantes.

Todos los cambios han eliminado todos los problemas que se tenían por falta de servicios, pero actualmente se han generado nuevos problemas, económicos, por el nuevo tipo de organización y administración.

También se nos ha comentado que actualmente (Junio 1989), han existido nuevos problemas en relación a la posesión de los departamentos por la causa de fallecimientos, ya que administradores de "X" predio toman su jerarquía para quedarse con ellos y no dar aviso de que la persona a fallecido o bien, el caso de dueños bastante grandes de edad, que arrendan su departamento y los que viven con ellos se adueñan del inmueble.

* * *

Como se mencionó, los habitantes del barrio conocen a un número considerable de vecinos, se familiarizan con el uso de servicios públicos, han creado tradiciones y celebran fiestas, a la vez que suelen poner mucho énfasis en la identidad con el barrio.

La identidad y personalidad del barrio se ve amenazada

por el individualismo urbano (la sustitución de la vecindad por conjuntos habitacionales, el consumismo, la competencia, el reglamento regulador de la vida cotidiana, etc.) motivado por el cambio jurídico de inquilino a propietario, las nuevas formas espaciales, el esfuerzo de ahorro familiar, la apatía a la organización y la T.V..

Ahora bien, la familia como institución cambia, pues por un lado los medios sociales (tipos y características de la vivienda y arreglo personal) que ofrecen los medios masivos de comunicación y la forma de realizar dichos modelos, y por otro el trabajo de la mujer e hijos "mayores" fuera del hogar los coloca en condiciones de independencia tanto económica como social. Así, padres e hijos pasan muchas horas fuera del hogar y por separado, de modo que el interés común se centra difícilmente en uno de los componentes de la familia, pues cada uno de ellos vive un mundo aparte fuera del hogar al que los otros no tienen acceso. La presencia de los medios masivos de comunicación en el hogar contribuye a anular parte del escaso tiempo de vida en común de la familia.

En este sentido, la familia funcionará como unidad de consumo. En nuestro caso, cada familia procurará dotar su vivienda de mobiliario "necesario", vestido y alimentación para dar la apariencia que su nuevo status requiere.

Por otro lado, los hijos por el nivel educativo y/o capacitación rompen la tradición laboral familiar para dedicarse a actividades económicas distintas (comercio,

artesanos, zapateros, etc). Estas actividades incrementan el ahorro familiar e independencia económica.

Los modelos de vida observados en la T.V. y en los lugares que visita la gente proporcionan el interés por la superación reflejándola en su vivienda y generando una interdependencia de conductas entre los vecinos: competencia. La gente trabaja, crea, compete vivamente, y mientras tanto busca vías de trabajo para adquirir más ventajas cambiando viejos modos de vida por otros nuevos (Anderson; 36-38).

Ahora bien, el cambio en las cosas hace que el hombre (que el hombre) hace o utiliza en su tiempo libre, conduce a cambios en su pensamiento y conducta, propiciando, en nuestro caso, un mayor individualismo. Así mismo, el cambio estructural de la vivienda y los servicios individuales reflejan el debilitamiento de las relaciones vecinales existentes. Así, la gente es tratada como símbolo que define la utilidad de la relación. La misma situación urbana que estimula la individualización, refleja pautas de conducta estereotipadas a las que acepta y ayuda a mantener. Al aceptar estas uniformidades y conformarse a ellas se convierte a la vez en una persona bajo el control de las masas y un factor para mantener el control (Anderson; 35).

B I B L I O G R A F I A

- Agosti, Hector P. Ideología y Cultura. México, Ed. Cartago, 1981. 142 pp.
- Anderson, Nels. Sociología de la comunidad urbana. México, Ed. F.C.E., 1975. 622 pp.
- Azuela de la Cueva, Antonio. Estudios demográficos y urbanos No. 4. "De inquilino a propietario". México, Ed. Colegio de México, 1987. p. 53-73.
- Bejar Navarro, Radl. El mexicano: aspectos culturales y psico-sociales. México, UNAM, 1983. 245 pp.
- Caso, Antonio. Principios de estética. México, ed. Publicaciones de la S.E.P., 1925. 234 pp.
- Connolly, Priscilla. Estudios demográficos y urbanos No.4. "La política habitacional después del sismo". México, Ed. Colegio de México, 1987. p. 101-120.
- Duhau, Emilio. Estudios demográficos y urbanos No. 4. "La formación de una política social: el caso del Programa de Renovación Habitacional de la ciudad de México". México, Ed. Colegio de México, 1987. p. 75-99.
- De la Madrid Hurtado, Miguel. Pensamiento político. México, P.R.I., 1981. 399 pp.
- Escobar, . Ética.

Gordillo Mejia, Mirla Rosa. Las condiciones socio-culturales de los pobres de la vecindad en la ciudad de México: las Migas, Tepito. México, E.N.A.H., 1977.

Guía para la autoadministración de propiedad en condominio de carácter vecinal. México, R.H.P., 1986. 37 pp.

Haro Leeb, Luis. Manual de relaciones humanas. México, Ed. Edicol, 1980. 190 pp.

Manual informativo de la delegación Venustiano Carranza.

Morris, David. El poder del vecindario.

Fórez Franco, Lilia. "Informe de investigación sobre cultura en el barrio de Tepito"

Renovación Habitacional Popular en el D.F.. Programa Operativo. México, R.H.P., 1986. 255 pp.

Rodríguez, Aroldo. Psicología social. México, Ed. Trillas, 1982. 510 pp.

Smith, Alfred G. (comp.). Comunicación y cultura. Buenos Aires, Ed. Nueva visión, 1976. 255 pp.

Stavenhager, Rodolfo. "La cultura popular y la creación intelectual" en varios autores. La cultura popular. México, s/ed., 1984. 22p

Gay, José Martí y Jorge Luis Mustieles. Sociología y Antropoligía". México, Ed. Cultura S.A. de Ediciones, 1980. 182 pp.

Keller, Suzanne. El vecindario Urbano, una perspectiva sociológica. México, Ed. Siglo XXI, 1979. 255 pp.

Orta Nuñez, José Guillermo. Programa de sustitución de vecindades. México, UNAM, 1980. p. 18-40.

Trejo, Luis Manuel. El problema de la vivienda en México. México, Ed. F.C.E., 1974.

Victoroff, David. La publicidad y la imagen. Barcelona, Ed. Gustavo Gilli, 1983. 142 pp.

ANEXO I

3 CASIHO



CONTRATO (VIVIENDA NUEVA) No. 02340
CLASE DEL PREDIO _____
CLAVE CATASTRAL _____

CONTRATO DE COMPRAVENTA EN ACORDO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE COMO VENDEDOR, EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, REPRESENTADO POR EL ORGANISMO PUBLICO DES-CENTRALIZADO RENOVACION HABITACIONAL POPULAR, AL QUE SE DESIGNARA COMO "EL ORGANISMO", POR QUIEN CONCIERE Y POR LA OTRA COMO COMPRADORES, LOS OCUPANTES DEL INMUEBLE EXPROPIADO TITULARES DE CERTIFICADOS PERSONALES DE DERECHOS, CUYOS NOMBRES Y FIRMAS FIGURAN EN LA PARTE FINAL DEL PRESENTE DOCUMENTO, UBICADO EN EL NUMERO _____ DE LA CALLE _____, DE LA COLONIA _____, DELEGACION _____, DISTRITO FEDERAL, A LOS QUE SE DESIGNARA COMO "LOS COMPRADORES", AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES Y CLAUSULAS.

NO FIRMAR VENDEDOR

ANTECEDENTES

A.- DE LA PROPIEDAD

- I.- Por Decreto Presidencial publicado en el Diario Oficial de la Federación del 11 de Octubre de 1985, reformado por Decreto publicado el 21 de ~~el mismo~~ mes y año, se expropiaron en favor del Departamento del Distrito Federal, diversos inmuebles ubicados en las Delegaciones Cuauhtémoc, Gustavo A. Madero y Venustiano Carranza, de esta Ciudad.
- II.- En el Decreto publicado el 11 de octubre de 1985, se declaró de utilidad pública, de orden público y de interés social, la satisfacción de las necesidades colectivas originadas con motivo de los trastornos interiores provocados por los fenómenos sísmicos del mes de septiembre anterior, en las Delegaciones Políticas mencionadas, mediante la realización de las acciones de vivienda necesarias a favor de las personas afectadas por dichos trastornos, así como el mejoramiento de los centros de población dañados por tales fenómenos, la realización y conservación de los servicios públicos y la adopción de las medidas para evitar los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la colectividad.
- III.- En el artículo 2o. del Decreto se ordenó al Departamento del Distrito Federal, la adquisición de los inmuebles expropiados.
- IV.- En el artículo 4o. de dicho Decreto, se autorizó al Departamento del Distrito Federal a realizar acciones tendientes a la satisfacción de necesidades colectivas de vivienda, en favor de las personas afectadas por los mismos mencionados en los considerados del mencionado Decreto, y de regeneración y mejoramiento urbano de los inmuebles expropiados, y en su caso a enajenar las viviendas que en ellos se construyan, a título oneroso, es decir no gratuito, y fuera de subasta pública, preferentemente a favor de quienes venían ocupando los inmuebles precisados en el artículo 2o. modificado de dicho ordenamiento y de servicio directamente relacionados con las acciones de vivienda de los predios expropiados a que se refiere el mismo Decreto.
- V.- Con fecha 24 de octubre de 1985, el Departamento del Distrito Federal ejecutó el Decreto de Expropiación y tomó posesión del inmueble a que se refiere el presente Contrato, el cual se encuentra ubicado en el número _____ de la calle _____, de la colonia _____, Delegación _____, Distrito Federal, que es el lote de terreno número _____, de la manzana _____, con superficie real de _____ metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias.

Al _____
Al _____
Al _____
Al _____

AD FRENTE UDLIDER

vi.- El inmueble a que se refiere el punto anterior, resultó seriamente dañado por los sismos, como se acredita con el dictamen técnico que se anexa, mismo que determina la demolición de las construcciones existentes en el inmueble, para la edificación de vivienda nueva.

Por lo anterior, el Organismo construirá vivienda nueva, y las áreas comunes respectivas de conformidad con el proyecto ejecutivo que se adjunta al presente, debidamente aprobado por el Consejo de Renovación, integrado por todos los beneficiarios del predio expropiado, materia de este Contrato e identificado por la firma de las partes.

Para el caso, de locales comerciales que correspondan al predio expropiado motivo de este Contrato, serán objeto de Contrato adicional a este documento, mismo que se ajustará a las reglas técnicas y financieras que para tal efecto expedirá "El Organismo".

vii.- Por Decreto Presidencial publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de octubre de 1985, se creó el Organismo Público Descentralizado Renovación Habitacional Popular, con personalidad jurídica y patrimonio propio, el cual tiene por objeto la ejecución del Programa Emergente de Renovación Habitacional Popular del Distrito Federal, que tiene como finalidad la reconstrucción y reorganización de las zonas marginadas que fueron afectadas por los sismos del 19 y 20 de septiembre de 1985, con base en principios de reordenamiento urbano y desarrollo social.

viii.- El Programa Emergente citado, se ejecutará en los inmuebles urbanos que fueron expropiados en favor del Departamento del Distrito Federal, mediante Decretos Presidenciales publicados en el Diario Oficial de la Federación del 11 de octubre de 1985, reformado por diverso publicado el 21 del mismo mes y año.

ix.- Los trabajos de construcción serán realizados directamente por el Organismo o por conducto de terceros.

x.- El Organismo tiene facultades para celebrar toda clase de contrato y convenios para el cumplimiento de su objetivo.

B.- DE LOS COMPRADORES

xi.- Los compradores declaran estar reconocidos mediante el Certificado Personal de Derechos respectivo, expedido por el Organismo y la Delegación del Departamento del Distrito Federal que corresponde, como beneficiarios del Programa Emergente de Renovación Habitacional Popular, respecto del inmueble a que se refiere el presente Contrato.

xii.- Que manifiesta su conformidad en que como lo señala el Organismo en su dictamen técnico, el inmueble urbano antes señalado, que han venido ocupando, requiere de la construcción de VIVIENDA NUEVA, de acuerdo al proyecto ejecutivo aprobado por las partes, para reponer las viviendas del mismo, las cuales adquirirán en propiedad a título oneroso, es decir, no gratuito, en los términos y condiciones que se estipulan en este documento, que se menciona en la declaración VI.

xiii.- Que con fechas _____ se constituyó el Consejo de Renovación Vecinal del inmueble, en el que fueron electos los señores:

Como Presidente, Secretarios y Vocales, respectivamente.

Expuesto lo anterior, las partes otorgan las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- El Departamento del Distrito Federal, representado por Renovación Habitacional Popular, vende en abonos, libre de todo gravamen y responsabilidad, y los beneficiarios del Programa Emergente citado, reconocidos mediante el Certificado Personal de Derechos, compran y adquieren para sí en tales condiciones y bajo régimen de propiedad en condominio, el suelo, las viviendas y áreas comunes que se construirán en el predio apropiado a que se refiere el antecedente quinto de este Contrato, cuya superficie, medidas y colindancias se tienen aquí por legalmente transcritos.

SEGUNDA.- El precio de venta total de cada vivienda será de: - - - - - \$2'896,000.00 (DOS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.)

TERCERA.- Los compradores pagarán el precio de venta de la vivienda en mensualidades, bajo las siguientes condiciones:

- 1.- Los pagos mensuales serán equivalentes al 30% del monto del salario mínimo general diario del Distrito Federal, correspondiente a treinta días, vigente en el mes a que corresponda el pago.
- 2.- El interés será del 12% anual sobre saldos insolutos.
- 3.- A su elección los compradores podrán efectuar pagos adicionales a los pactados, destinados a disminuir el saldo del capital.
- 4.- Los abonos mensuales empezarán a pagarse dentro de los primeros diez días naturales del segundo mes siguiente al de la fecha en la que los compradores hayan recibido su respectiva vivienda.

CUARTA.- Para el cumplimiento del presente Contrato, el Organismo se obliga:

- 1.- A ejecutar directamente o por conducto de terceros, las obras de construcción de vivienda nueva, en el inmueble a que se refiere este Contrato, conforme al proyecto ejecutivo, programa y calendario de obra que como anexos se agregan al presente instrumento.
- 2.- A iniciar los trabajos de construcción dentro de los diez días naturales siguientes a la fecha de firma del presente Contrato, y a concluirlos en un término de _____ meses contados a partir de la fecha de su iniciación.
- 3.- A construir en el inmueble el Régimen de Propiedad en Condominio, así como su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, y a otorgar a los compradores su Escritura Pública de Compraventa.
- 4.- A cubrir los gastos e impuestos que se originen con motivo de las Escrituras Públicas, tanto de la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, como de la Escritura Individual de las Viviendas.

QUINTA.- El presente Contrato de compraventa en abonos se elevará a Escritura Pública, dentro de los siguientes 90 días naturales a la fecha de entrega de las viviendas, y los compradores se obligan a su firma dentro de ese lapso.

NO HAYE UNIDAD EN LA

RENOVACION

SEXTA.- La parte compradora se obliga:

- 1.- A destinar el inmueble que adquiere exclusivamente a casa-habitación y a ocuparlo personalmente con su familia.
- 2.- A no otorgar a terceros su uso o disfrute, por arrendamiento, comodato o cualquier otro título jurídico.
- 3.- A no gravarlo o enajenarlo en forma alguna, en tanto no haya cubierto totalmente el precio de venta, estipulado en la cláusula segunda.
- 4.- A no modificar o suplir la nueva construcción sin autorización previa expresa y por escrito del Departamento del Distrito Federal.
- 5.- A cumplir con las obligaciones que en los términos de este Contrato, sean a su cargo y también a las consecuencias que, según su naturaleza sean conforme a la buena fe, al uso o a la ley.

TIENE PODER
 NO

En el caso de que los compradores no cumplan con las obligaciones a que se refieren los apartados anteriores, el Departamento del Distrito Federal podrá dar por vencido anticipadamente el Contrato y en consecuencia, exigir el monto total del saldo del precio de venta no cubierto a la fecha en que ocurre el incumplimiento.

SEPTIMO.- En el caso de que la parte compradora incurra en la falta de pago de más de tres mensualidades, en los términos de los artículos 2310 y 2311 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, dará lugar a la rescisión del Contrato de compraventa.

El plazo de tres mensualidades de que se trata el párrafo anterior, podrá extenderse en caso de excepción a juicio de las autoridades del Departamento del Distrito Federal, en los que el comprador compruebe a satisfacción del propio Departamento del Distrito Federal, que con anterioridad a su morosidad, cumplió con las obligaciones que le correspondían a causas imprevisitas y eventuales.

RENOVACION

OCTAVA.- Para la ejecución y cumplimiento del presente Contrato, los compradores se obligan:

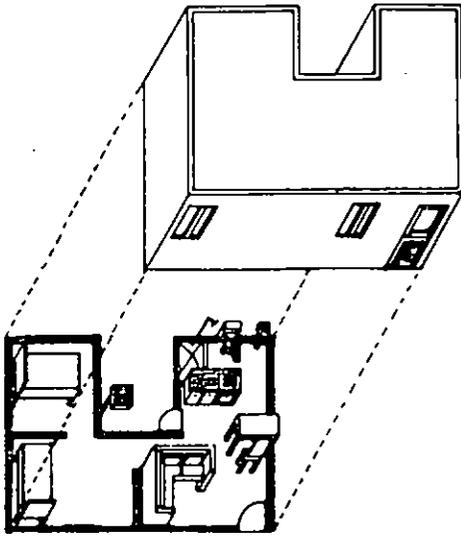
- 1.- A brindar al Organismo todo el apoyo necesario para la ejecución de las obras.
- 2.- A firmar y recibir del Notario Público que les corresponda, su respectiva escritura pública de propiedad.
- 3.- A desalojar el actual inmueble expropiado por el tiempo necesario para la ejecución de las nuevas obras de construcción. Para este efecto, el Organismo hará la notificación respectiva a los beneficiarios o sus representantes, cuando menos 10 días de anticipación, habiendo convenido la ayuda de renta o la definición del albergue que le corresponda.

NOVENO.- Para efecto de vigilar la ejecución de las obras y coordinar las acciones de los compradores, éstos designan como sus representantes ante el Organismo, la Delegación y terceros, a los CC. _____

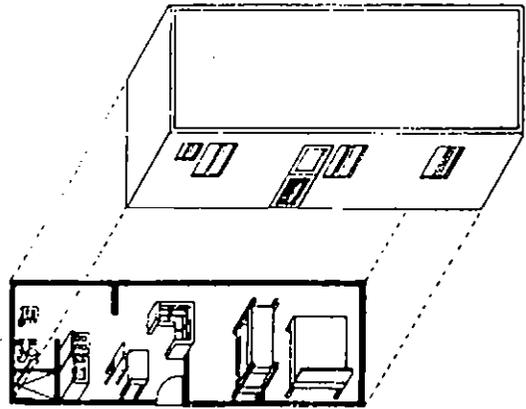
en su carácter de _____
 del Consejo de Renovación del inmueble y señalan como su domicilio para todos los efectos legales procedentes: _____

•PROTOTIPOS

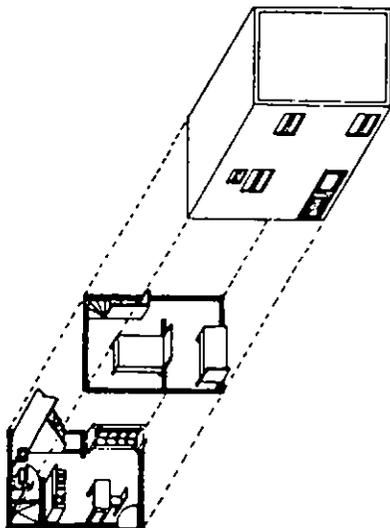
ANEXO 3



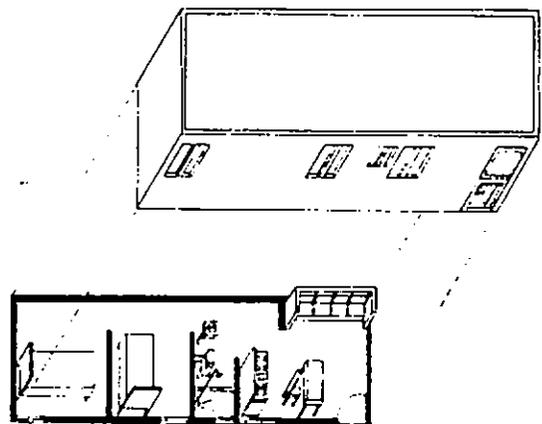
prototipo 1A



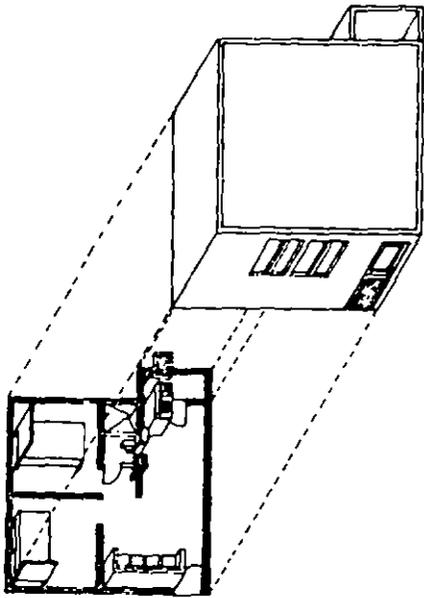
prototipo 1B



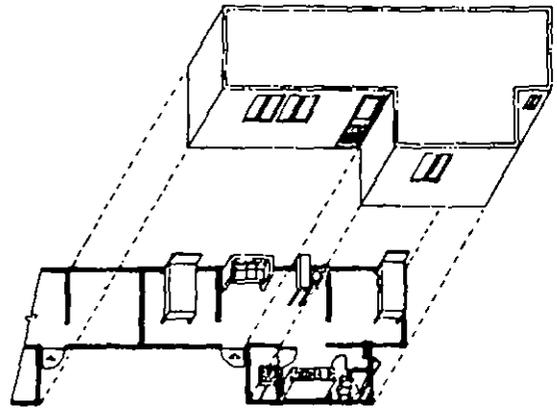
prototipo 1B-1



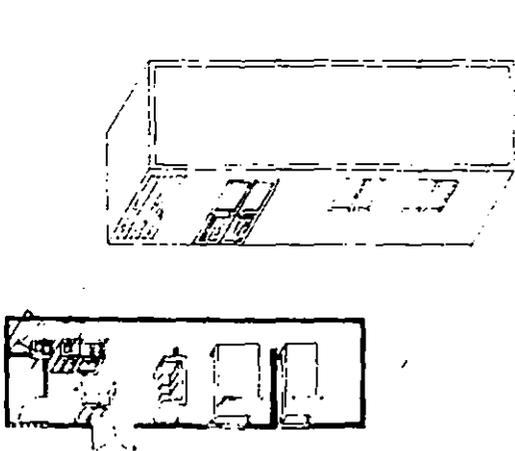
prototipo 1B-2



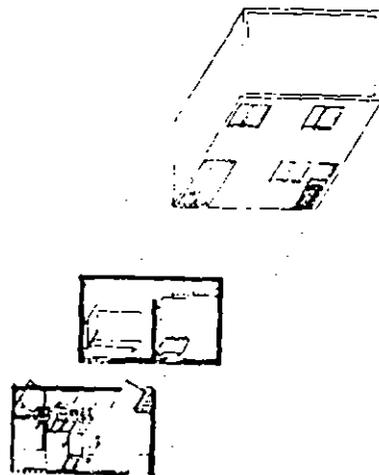
prototipo2A



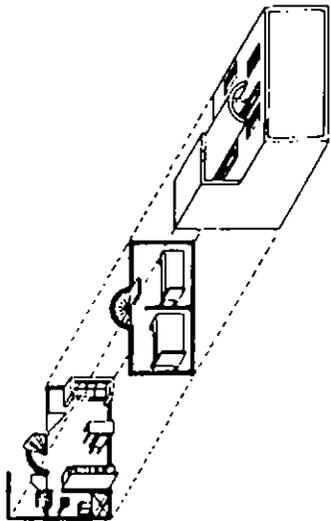
prototipo2B



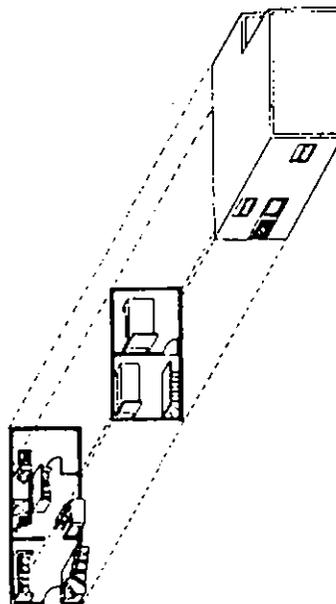
prototipo3A



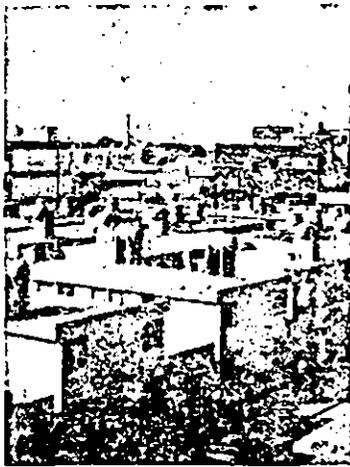
prototipo3A-1



prototipo 4A



prototipo 4B



ANEXO 4

(3)

-----ESCRITURA NUMERO DEL P. A. E. -----
- - - - EN MEXICO, DISTRITO FEDERAL, a los dias del mes
de de mil novecientos ochenta y seis, Yo, el Licenciado
Titular de la Notaria Pública NÚme
ro actuando por Convenio de Asociación en el --
Protocolo de la Notaria

de esta entidad, hago constar LA COMPRAVENTA DE BGNOS, que otorgan-
como "VENDEDORA" EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL representado-
por el señor Licenciado MANUEL AGUILERA GOMEZ, DIRECTOR GENERAL DEL
ORGANISMO "RENOVACION HABITACIONAL POPULAR"; y como "COMPRADORA" --
quien se indica en la cláusula primera.-----

----- A N T E C E D E N T E S -----

----- I.- Mediante escritura número uno del P.A.E., otorgada ante -
mi, pendiente de inscripción, por lo reciente, en el Registro Públi
co de la Propiedad respectivo, "LA VENDEDORA", construyó el Régimen
de Propiedad en Condominio sobre el inmueble que adquirió por expro
piación mediante Decreto y su Efectos publicados respectivamente en
el Diario Oficial de la Federación, el once y veintiuno de octubre
de mil novecientos ochenta y cinco, inscrito respecto del objeto de
este instrumento en el FOLIO REAL NUMERO del Regis
tro Público de la Propiedad del Distrito Federal, del que forma par
te la vivienda materia de esta escritura.-----

----- II.- Por virtud del Decreto expropiatorio y ser propiedad del
Departamento del Distrito Federal, su representante declara que el
inmueble objeto de esta operación se encuentra libre de gravámenes,
limitaciones de dominio, contratos de arrendamiento, sin adeudos --
fiscales y libre de toda responsabilidad.-----

----- III.- En términos del Acuerdo del Contador Público Ramón Agui
rre Velásquez Jefe del "DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL" publica
do en el citado diario el veintitres de abril de mil novecientos --
ochenta y seis, mediante el cual se determinaron las normas y faci
lidades relativas a la escrituración para el Programa Emergente de
Renovación Habitacional Popular del Distrito Federal, en cuyo cum--
plimiento se otorga esta operación, no existe declaratoria de desti
nos, provisiones, usos o reservas en relación al inmueble que se --
enajena.-----

----- C L A U S U L A S -----

----- PRIMERA.- EL "DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL", con fundamen
to en el Decreto y Acuerdo citados en antecedentes, VENDE EN BGNOS.
en los términos siguientes:-----
----- "COMPRADORA"

----- , cuyos generales son: Nacionalidad Mexicana, nació en --
, el
con domicilio en la
vivienda que adquiere; y se identifica con la Constancia del Certi-

ficado Personal de Derechos "Folio
que la acredita como beneficiario del Programa Emergente de Renova-
ción Habitacional Popular del Distrito Federal. - - - - -

----- OBJETO: Vivienda Número del inmueble en Condomi-
nio ubicado en la Calle de

Colonia , Delegación , que según
las instrucciones de escrituración respectivas mide y linda así : -

"SUP. PRIV.- .-SUP. TOTAL.- .- NORTE: En línea recta
de con área común.- SUR: En línea recta de M con
la calle de , así como derechos de copro-
piedad sobre los bienes comunes que le corresponden en porcentaje -
de

----- DESCRIPCION DE VIVIENDA: "El primer nivel cuenta con una es-
tancia, comedor-cocineta, una recámara y un patio posterior.- El se-
gundo nivel cuenta con una recámara, un baño, una terraza con espa-
cio y cimientos para construir otra recámara". - - - - -

----- PRECIO: Es la cantidad de DOS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y
SEIS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, que la "COMPRADORA" pagará al DE-
PARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL por medio de la entidad que este de-
signe y en el lugar que para esos efectos se determine, mediante --
abonos mensuales pagaderos dentro de los primeros diez días hábiles
de cada mes, a partir del siguiente al de firma de esta escritura,-
por un monto equivalente al treinta por ciento del salario mínimo -
diario del Distrito Federal, correspondiente a treinta días, vigen-
te en el mes que corresponda el pago. Durante la vigencia de este -
contrato, el saldo insoluto del crédito causará un interés del die-
cisiete por ciento anual. - - - - -

----- El plazo máximo para el pago del precio y sus intereses serán
de diez años contados a partir de la firma de esta escritura. - - -

----- Si transcurrido el plazo señalado, existiera algún saldo inso-
luto a cargo de la compradora, la vendedora se dará por pagada sin-
que la COMPRADORA deba realizar pago adicional alguno, siempre y --
cuando se encuentre al corriente en sus pagos por principal e inte-
reses. - - - - -

----- SEGUNDA.- La falta de pagos de tres o más abonos mensuales fa-
cultará a la VENDEDORA para rescindir el contrato, por lo que es-
ta cláusula se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad, y
para cancelarla bastará la presentación en dicho registro del com-
probante del pago total del precio expedido por la VENDEDORA, sin -
necesidad de protocolización o ratificación ninguna. Si se rescide-
la venta se estará a lo dispuesto en el artículo dos mil trescien-
tos once del Código Civil para el Distrito Federal. - - - - -

----- TERCERA.- La COMPRADORA se obliga a tomar por su cuenta un se-
guro de vida e invalidez con vigencia durante el período de amorti-
zación del crédito, que cubra el monto de los saldos insolutos en -
caso de fallecimiento así como un seguro de daños que cubra el va--

lor destructible de la vivienda por incendio, rayo, explosión, terremoto o cualquier otro siniestro, designado en abreviatura, beneficiario al "DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL", para que, con su importe, se cubra el saldo del precio de la vivienda. Dichos seguros podrán contratarse dentro de un plan de grupo con asesoría de la VENDEDORA, obligándose la COMPRADORA a pagar las primas correspondientes; si la VENDEDORA las cubriere, deberá pagárselas con el mismo interés pactado respecto del precio de operación y podrá adicionarse su importe a las mensualidades para el pago del precio indicado.

----- CUARTA.- LA COMPRADORA se obliga a destinar el inmueble que adquiere para casa habitación y a ocuparlo personalmente con su familia. Mientras no esté totalmente pagado el precio de venta, no podrá gravar, vender, arrendar o conceder a terceros su uso o disfrute por cualquier título o variar su destino, ni modificar su forma o estructura sin autorización previa y por escrito de la VENDEDORA. La violación de cualquiera de estas condiciones hará exigible de inmediato el saldo total del precio de la vivienda.

----- QUINTA.- Durante un plazo de siete años contados a partir de la firma de esta escritura y aun cuando el precio esté totalmente pagado, la VENDEDORA gozará del derecho de preferencia por el tanto, para el caso de que la COMPRADORA desee vender la vivienda materia de este contrato. Para este efecto, las partes se someten a lo dispuesto por los artículos dos mil trescientos tres a dos mil trescientos ocho del Código Civil vigente en el Distrito Federal. En caso de que la VENDEDORA no haga uso del derecho de preferencia antes señalado, se reserva el derecho de designar al comprador o de aceptar el presupuesto por la parte COMPRADORA en el presente contrato.

----- SEXTA.- Para la interpretación y cumplimiento de lo pactado en esta escritura, y para lo no previsto en la misma, se aplicará el Código Civil para el Distrito Federal y serán competentes los Tribunales Comunes del Distrito Federal, para cualquier controversia o juicio que con motivo del mismo llegare a entablarse.

----- SEPTIMA.- Los gastos que originen la presente escritura serán por cuenta de la VENDEDORA y todas las cargas que correspondan a la propiedad a partir de su otorgamiento, serán por cuenta de la COMPRADORA.

----- OCTAVA.- La COMPRADORA declara conocer y se obliga a cumplir el Reglamento del Condominio al que pertenece la vivienda materia de este contrato, mismo que ha recibido con anterioridad a este acto.

----- YO, EL NOTARIO CERTIFICO;

----- I.- Que conozco al representante de la parte VENDEDORA, quien por sus generales manifestó ser de nacionalidad Mexicana por naci-

niento, nació en Orizaba, Veracruz, el veintisiete de julio de mil novecientos treinta y seis, casado, Servidor Público, con domicilio en Tlalacán número dieciocho, Col. Popular Estro, Delegación Venustiano Carranza, Código Postal quince mil doscientos veinte, Distrito Federal; y que la COMPRADORA se exhibe para identificarse la -- Constancia relacionada en sus generales, y que a ambos los consideró con capacidad legal.-----

----- II.- Que el representante de la VENDEDORA, acredita su personalidad con:-----

----- A) El Acuerdo del Jefe del Departamento del Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintinueve de abril de mil novecientos ochenta y seis, en el que se delegó en el Director General, Director General Adjunto de Construcción, Director General Adjunto de Administración, Sub-Director Social, Gerente Jurídico, así como en los Jefes de Zona del Organismo Público Descentralizado del Departamento del Distrito Federal "RENOVACION HABITACIONAL POPULAR", la representación legal del Departamento para el otorgamiento y firma de escrituras públicas, convenios y contratos que se requieran, relacionados con los inmuebles que fueron expropiados por los decretos a que se refiere el punto primero de antecedentes; y B) Con su nombramiento como Director General del mencionado Organismo Descentralizado; y declara que la misma no le ha sido revocada, limitada o modificada y que su representado tiene capacidad legal.-----

----- III.- Que lo inserto y relacionado concuerda con sus originales que tuve a la vista.-----

----- IV.- Que lee y explique este instrumento a los comparecientes, quienes enterados de su valor y alcance, lo otorgan al manifestar su conformidad y firmarlo el día veinte del mes de su fecha,

en que lo AUTORIZO DEFINITIVAMENTE ACTO CONTINUO por no causar impuestos de conformidad con el acuerdo citado en antecedentes.- DOY FE.-----

----- DOS FIRMAS.- FIRMA DEL NOTARIO.- RUBRICAS.- SELLO DE AUTORIZAR.-----

----- NOTA COMPLEMENTARIA-----

----- NOTA UNO.- México, D.F., a _____ de 1986.- Marcado con la letra "A" y número de la presente escritura se agrega al protocolo el Aviso presentado a la Tesorería del Distrito Federal.-DOY FE.- RUBRICA DEL NOTARIO-----

----- DOCUMENTOS DE AFENDICE-----

----- A) AVISO DADO A LA TESORERIA DEL DISTRITO FEDERAL.-----

----- B) LOCALIZACION DE VIVIENDA.-----

----- ES EL PRIMER TESTIMONIO PRIMERO DE SU ORDEN SACADO DE SU ORIGINAL, QUE EXPIDO PARA

A TITULO DE PROPIEDAD.- VA EN CUATRO FOJAS -