

# tepito: ¿regeneración o desintegración de un barrio?

LA NECESIDAD DE QUE LOS HABITANTES DE LAS EXTENSAS AREAS URBANAS EN DETERIORO ALCANCEN SIQUIERA LOS NIVELES MÍNIMOS DE ESTABLECIMIENTO URBANO QUE EL HOMBRE REQUIERE PARA EL DESARROLLO DE SU VIDA SOCIAL Y FAMILIAR, Y EL QUE ESTO SE LOGRE CONTRIBUYENDO A UN USO MAS RACIONAL DE LOS RECURSOS INSTALADOS Y A UNA DISTRIBUCION MAS JUSTA DE AQUELLOS QUE ES NECESARIO APLICAR, SON MOTIVOS QUE SEÑALAN LA IMPORTANCIA DE IMPULSAR PROGRAMAS DE REGENERACION URBANA.

PERO LOS MULTIPLES PLANES Y EXPERIENCIAS DE ESCASO RESULTADO SOCIAL, NOS HACEN PENSAR EN CUAL PUEDA SER LA FACIBILIDAD DE PONER EN MARCHA NUEVOS PROGRAMAS. TAL ES LA INTERROGANTE QUE NOS PLANTEAMOS EN ESTE NUMERO RESPECTO AL PLAN TEPITO.

LA REGENERACION URBANA, SI EN VERDAD QUIERE ORIENTARSE A BENEFICIAR A LA POBLACION QUE OCUPA LOS BARRIOS EN DETERIORO, NADA TIENE QUE VER CON LOS CRITERIOS DE REMODELACION QUE PRACTICAN LOS PAISES DESARROLLADOS, EN QUE RENOVACION URBANA EQUIVALE A ERRADICACION DE LOS POBRES.

SIN EMBARGO, EL LIBRE MERCADO DE LA TIERRA Y LA ESPECULACION QUE PROPICIA, LA CARENCIA DE INSTRUMENTOS LEGALES Y FINANCIEROS ADECUADOS A LA REGENERACION URBANA Y LA POCA IMAGINACION DE LOS TECNICOS, OBLIGAN LA SALIDA DE LOS VECINOS DE BAJOS RECURSOS, CUANDO ES PRECISAMENTE A ESTOS A QUIENES, MAYORMENTE BENEFICIA EL VIVIR EN ESTAS AREAS QUE PROVEEN RENTAS BAJAS, POSIBILIDADES DE TRABAJO, CERCANIA A SERVICIOS URBANOS Y BAJOS GASTOS DE TRANSPORTACION.

BARRIOS COMO TEPITO TIENEN UNA FUERTE TRADICION URBANA, MUCHAS DE SUS FAMILIAS HAN VIVIDO ALLI POR GENERACIONES, EL SENTIDO DE ARRAIGO Y PERTENENCIA -TAN NECESARIO PARA VIVIR EN UNA CIUDAD DESPERSONALIZANTE COMO LA NUESTRA- ESTAN FUERTEMENTE DESARROLLADOS. LA REGENERACION PLANTEADA COMO MERO CAMBIO FISICO LIMITADO A LA CONSTRUCCION DE GRANDES UNIDADES HABITACIONALES EN CONDOMINIO, SE PRESENTA COMO FUERTE AMENAZA DE DESINTEGRACION SOCIAL, NO SOLO POR LA ERRADICACION DE LOS MAS POBRES Y LA LLEGADA EN MASA DE NUEVOS VECINOS Y COMERCIANTES, SINO POR LA DESTRUCCION DE LA ESCALA DE CONVIVENCIA SOCIAL Y DE LA ESTRUCTURA MISMA DE BARRIO. COMO CONSECUENCIA ULTIMA, LOS VASTOS PROGRAMAS SONADOS POR TECNICOS Y APRENDICES DE POLITICO, QUEDAN SENTENCIADOS A LA CONSTRUCCION DE OBRAS AISLADAS Y SU PLANTEAMIENTO IDEALISTA NO BENEFICIA SINO A LOS ESPECULADORES DE BIENES INMUEBLES Y A ALGUNOS PRIVILEGIADOS.

LA PUESTA EN MARCHA DE UN PROCESO DE REGENERACION URBANA QUE IMPIDA ESTAS SITUACIONES, EXIGE PUES UNA ACCION VIGOROSA QUE CONTEMPLE ENTRE OTRAS MEDIDAS:

LA FORMULACION DE UNA POLITICA DE REGENERACION URBANA, NECESARIAMENTE CONGRUENTE CON LA POLITICA DE DESARROLLO URBANO -DE LA QUE TAMBIEN SE CARECE A LA FECHA-  
LA CREACION, COMO PARTE DE TAL POLITICA, DE INSTRUMENTOS LEGALES Y FINANCIEROS QUE PROVEAN BARRERAS EFECTIVAS A LA ESPECULACION Y ABRAN UNA GAMA MAS AMPLIA DE ALTERNATIVAS A LA POBLACION AFECTADA: CONTROLES DE COSTO Y USO DEL SUELO; SISTEMAS DE TENENCIA MAS CONGRUENTES CON DICHS CONTROLES COMO LA COOPERATIVA Y EL USUFRUCTO; SISTEMA DE RENTAS CONTROLADAS; MECANISMOS PARA FINANCIAR LA REHABILITACION Y EL MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS ANTIGUAS, LA CONSTRUCCION DE UNIDADES DE RENTA BAJA Y LA ADQUISICION POR GRUPOS ORGANIZADOS DE LAS VECINDADES O PREDIOS QUE OCUPAN; MECANISMOS DE PARTICIPACION AUTENTICA DE LA POBLACION EN LA PLANEACION Y GESTION DE LOS PROGRAMAS Y TODA AQUELLA MEDIDA QUE ATAQUE LAS CAUSAS ECONOMICAS, SOCIALES Y POLITICAS DEL DETERIORO.

tepito: ¿regeneración o desintegración de un barrio?

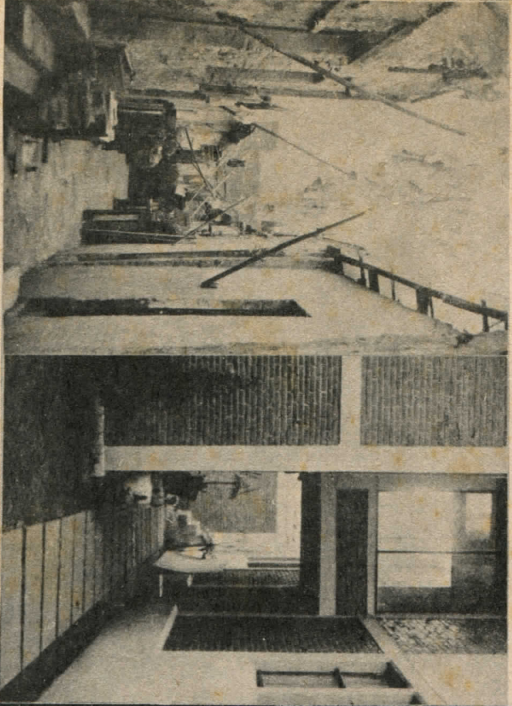
**dinámica**  
**habitación**  
vivienda y poblamiento  
estudio

editor: centro operacional de vivienda y poblamiento, a.c. C.C.P.  
tlaloc 40-1<sup>er</sup> piso; méxico  
tel. 566  
suscripción 6 números \$15 n.  
III época núm. 2 má

A. 2 DOCUMENTOS SOBRE REGENERACION URBANA

- Dinámica Habitacional publica los siguientes escritos sobre Regeneración Urbana elaborados por COPEVI entre 1972 y 1973:
- Deterioro Urbano: causas y efectos del proceso de deterioro
- Regeneración Urbana: definición, campos y alcances
- Consideraciones para la formulación de una política de Regeneración Urbana
- Alternativas de acción para programas de Regeneración Urbana
- Tepitico: información básica y recomendaciones

70 págs. -mimeografiado- Costo: \$ 40.00  
 Enviar cheque a COPEVI: Tlaloc 40-1er piso  
 México 17, D.F. Tel. 566-75-15



P. 1 CONDOMINIO TEPITICO: UNA EXPERIENCIA PILOTO

Reportaje de Francisco Ortiz Pinchetti sobre el proyecto piloto de Renovación de vecindades realizado en Tepitico por COPEVI. El proyecto parte en 1969 con la promoción social de los vecinos desosos de resolver su problema habitacional en el mismo predio que ocupará su ruinoso vecindad, conocida en el barrio como "Las Cañacumbas". El esfuerzo de los vecinos más perseverantes se cristaliza en 1972, con la ocupación del nuevo edificio que también se abrió a otros vecinos del barrio. El contexto, las dificultades, los efectos sociales y las enseñanzas del programa, son relatados en este reportaje.

15 páginas -mimeografiado- Costo: \$ 15.00

# arquitectura y urbanismo instrumentos eficaces de regeneración ur

La solución de la compleja problemática que viven extensos barrios deteriorados como Tepitico, se ha encargado a arquitectos y urbanistas, creyendo que se trata de meros problemas físicos a resolver mediante soluciones técnicas. No se toma la realidad concreta y total. Se olvida que existen pobreza, estructuras sociales de fuerte arraigo, patrones culturales y sistemas económicos productivos de características propias que, independientemente de que gusten o no a quienes laboran "soluciones", deben tomarse como base de cualquier intento de modificación.

Tal planteamiento equívoco se agudiza por el carácter inadecuado de los proyectos urbanísticos y arquitectónicos.

Se desconoce o no se toma en cuenta la función que cumplen los barrios en deterioro, tanto para la ciudad en su conjunto como para los sectores de bajos recursos en la dotación de vivienda de renta baja. Se olvidan las características peculiares de sus actividades productivas y su compleja relación con la vivienda y los servicios existentes. Es así como se han propuesto: torres habitacionales de alta densidad en el corazón comercial de Tepitico; locales para comercios y talleres que subsidiarían a la vivienda, cuando ambos deben ser adquiridos por los mismos vecinos; erradicación de vecinos pobres, cuando son los que mayormente se benefician de vivir en el centro de la ciudad.

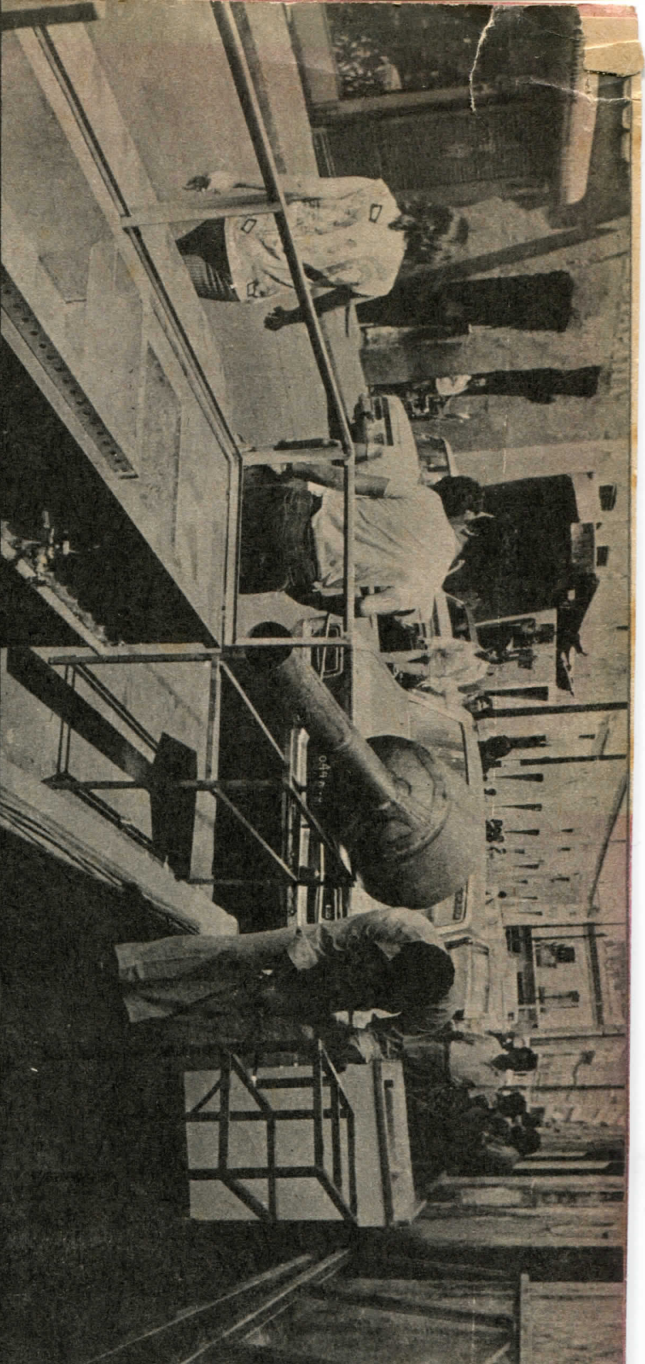
Se adopta e impone un concepto pobre de unidad habitacional -edificios rodeados de un confín de jardines y estacionamientos- como única e indiscriminada solución urbanística. Demolición de construcciones antiguas a substituir por edificios nuevos en altura -incluso torres- con objeto de densificar y racionalizar la compra de tierra a alto costo. Creación de áreas libres, lo que dada su actual carencia, se maneja como buen argumento promocional, pero su costo se carga a las viviendas, talleres y comercios.

Resultados: las nuevas viviendas quedan fuera del alcance de los sectores de bajos recursos; se densifican áreas urbanas que presentan ya las mayores densidades de población y de uso en la ciudad, imponiéndose así límites críti-

cos a la convivencia social y a la estructura urbana; los espacios libres edificios resultan la tierra de naucos y peligrosos- al perderse la idea actual de espacios: público (písemi-público (patio) y privado (vinterrelación humana y a la participación. (Casos ejemplares: Unidad Tlatelolco y Sol Dominio).

Se conciben los proyectos arquitecturo de pautas culturales de los proyectos concepciones arquitectónicas rutinarias para familias nucleares (padre e hijos), que no son típicas en torres. Espacios rígidamente subdivididos los conceptos preestablecidos de vivienda que no dejan campo a que las familias ordenen de acuerdo a sus necesidades formas de vida. Locales comerciales para actividades de baja productivi

Todo esto no es sino reflejo de una tecnocrática idealista que persigue bella, ordenada y funcional y que impone límites que impone nuestra realidad necesario insistir en que no pueden los problemas de las áreas en deterioro cuando meramente su apariencia, sino las causas de fondo que los originan que no se ubican dentro del campo de tectura o el diseño urbano.



# la contrad del plan te

Tepito es en la historia de la Ciudad de México, "la pequeñez de un barrio indíge na fuera de la 'traza' en que vivían los españoles de los primeros tiempos del Virreinato". En náhuatl -agrega Salvador Novo- Tepito quiere decir "cosa pequeña" o "poca cosa"; Tepitōyotl es pequeñez.

Para el capitalino común, Tepito es quizá el más célebre de los típicos barrios viejos y pobres del área central: un barrio gris, sucio y peligroso.

Para el tepiteño, su barrio es su vida, su historia, su mundo, su futuro. Y su orgullo.

En labios de sus habitantes, Tepito se transforma, se rebela ante la leyenda negra de su fama. Hoy efectivamente, Tepito es un barrio trabajador y esforzado.

Con todo, la fisonomía peculiar de Tepito, conformada fundamentalmente por viviendas ruinosas, ha cambiado bien poco. El tepiteño común, sigue habitando, en cuartos redondos en pésimas condiciones constructivas y sin servicios adecuados.

Desde los años sesenta, y más insistentemente desde mediados de 1972, se vienen anunciando con gran despliegue publicitario programas para la regeneración de Tepito. Estudios, proyectos, desayunos, discursos y gran cantidad de tecnócratas --han visto cruzar ante sus ojos los tepiteños. Tal profusión de planes propuestos sin realizar ha llevado al vecino común de Tepito y a la opinión pública a preguntarse sobre las posibilidades efectivas de que se lleven a cabo programas de Regeneración Urbana y cuáles podrían ser las consecuencias de los mismos, máxime cuando los únicos efectos que han visto los vecinos del barrio son desalojos, aumentos de renta, traslado a las nuevas unidades habitacionales del oriente de la ciudad e incrementos espectaculares en el valor de la tierra.



## ¿plusvalía con derrame o con cargo social?

