

## EL HÁBITAT REVOLUCIONARIO: TEHERÁN, 1978-1982\*

BERNARD HOURCADE  
y FARHAD KHOSROKHAVAR

LOS PROBLEMAS INMOBILIARIOS DESEMPEÑARON UN papel primordial en la revolución islámica iraní. La historia de corrillo sostiene que las revueltas comenzaron en 1977 cuando, a iniciativa del gobierno de A. A. Hoveyda, la Municipalidad de Teherán destruyó las casas de los colonos invasores, matando a muchas personas que quedaron bajo sus escombros. El nuevo régimen tomó luego a su cargo el problema de la vivienda: ¿acaso los desherdados no son antes que nada los "sin techo"? Ya desde la primavera de 1979, el Imán Komeini reivindicaba el derecho de cada familia a poseer una casa, para lo cual se creó una fundación especial (*Bonyad-e maskan*). El gobierno de Barzagan, para ir más allá, lanzó al mismo tiempo una vasta operación para renovar el célebre barrio de tugurios de *goud*, situado en las antiguas canteras de arcilla. De hecho, estas declaraciones y las acciones oficiales no hacían sino seguir con bastante retraso e ineficacia la acción espontánea y masiva de la población de Teherán para tener dónde vivir. En efecto, durante los dos primeros años de la revolución (1357-1359: 1978-1980) las ciudades de Irán en su conjunto, pero sobre todo Teherán, conocieron una explosión inmobiliaria única en la historia de este país: en algunos meses, decenas de miles de viviendas individuales decorosas se construyeron sin autorización previa, en terrenos baldíos ocupados por la fuerza. Las características arquitectónicas y urbanísticas, así como el tipo de promoción, tuvieron muy poco que ver con el hábitat popular subintegrado ("ciudades perdidas") por el hecho de existir un vacío total de poder estatal y por la situación política revolucionaria que prevaleció en Irán durante esos dos años. Se puede definir así, a propósito del ejemplo de Teherán, un tipo origi-

\* Trabajo presentado en el Seminario sobre "Promoción Inmobiliaria en los países del Tercer Mundo" que tuvo lugar en París en noviembre de 1982, organizado por la Red sobre Promoción Inmobiliaria y del Suelo de Francia (CNRS).

nal de hábitat popular que, por comodidad, se denominará "hábitat revolucionario".

El problema del hábitat popular miserable en Teherán es objeto de controversia desde hace mucho tiempo. Contrariamente a lo que afirman algunos escritos, en Teherán jamás ha habido "ciudades perdidas" del tipo de las del Magreb o de América Latina.<sup>1</sup> El hábitat popular miserable está sobre todo representado por tugurios de extensión limitada.<sup>2</sup> A menudo, se ha visto erróneamente a estos últimos como típicos de la vivienda y de la promoción territorial popular en la capital; es así como se desarrolló una sociología mítica sobre la cuestión de la vivienda en Teherán.<sup>3</sup> Estos mitos populistas se utilizaron con eficacia durante la revolución para imponer y legitimar el *hábitat revolucionario*, que es un fenómeno de crisis: en la medida en que se cuestionó al Estado y que la empresa del poder fue débil respecto de la estructura urbana, esta forma de promoción inmobiliaria continuó dándose. En cambio, a medida que el nuevo régimen se ha ido imponiendo, se asiste a una detención progresiva de la experiencia del *hábitat revolucionario*.

### El antiguo régimen inmobiliario y la Revolución

El cuadro 1 sitúa los datos del problema cronológicamente. Se pueden distinguir tres fases:

1) El antiguo régimen. Hubo un aumento paralelo del número de viviendas construidas (fuerte crecimiento urbano y migraciones rurales), del precio medio de las construcciones (inflación vinculada al aumento de precio del petróleo y a la fuerte especulación y al crecimiento), y de las superficies medias por vivienda (enriquecimiento de la población).

<sup>1</sup> Universidad de Teherán, Instituto de Estudios e Investigaciones Sociales, *Survey of squatter settlements in Iran, preliminary results for Teheran*, Taller internacional de administración y vivienda en asentamientos humanos subequipados, Berlín-Teherán, junio de 1972, 18 p. (fotocopia).

<sup>2</sup> Véase el número especial de *Herodoto*, 19, 1980, dedicado al hábitat subequipado.

<sup>3</sup> Bani Sadr, A. H., "Problèmes de logement de l'urbanization et de la spéculation foncière en Irán". *Espaces et Sociétés*, 22-23, 1977, pp. 101-122.

ii) La crisis revolucionaria. Se inicia a partir de 1356/1977, y se caracteriza por una disminución del número de construcciones y de la superficie media (ahogamiento de la expansión local, revisión en base al plan). Posteriormente se produce un aumento brutal del número de viviendas con un descenso simultáneo de las superficies medias y del precio del metro cuadrado construido. Esto se debió a la proliferación del “*hábitat revolucionario*” (1978-1980).

iii) La nueva crisis habitacional después de la instalación del régimen islámico. Este periodo se caracteriza por el ascenso meteórico de los precios de la construcción, en razón de la escasez y del mercado negro, de la destrucción de numerosas viviendas construidas, luego de las medidas que prohibían edificar en la capital y de la ausencia de inversiones públicas.

#### El antiguo régimen inmobiliario

Bajo el régimen imperial, la reglamentación urbana, muy estricta y completa, se definía a través de planes sucesivos de urbanismo que preveían, entre otros, límites quinquenales precisos (*mabdoudeb*) para el desarrollo espacial de la capital. A pesar de numerosos atropellos y escándalos, la Municipalidad controlaba estrechamente la aplicación de estas normas, destruyendo cada vez las construcciones ilegales. Las consecuencias de esta política de limitación espacial de la ciudad fueron muy importantes, en particular dentro del perímetro urbano:

a) crecimiento de la densidad de población, lo que permitió aumentar fuertemente el precio de los terrenos, de las viviendas y de los alquileres, y hacer rentable la red del transporte urbano (comienza la construcción de un metro);<sup>4</sup>

b) estructuración de la geografía económica y social de la ciudad (creación de un gigantesco centro cívico político y administrativo en 550 ha en el centro de la ciudad), zonificación estricta de las colonias residenciales, comerciales y administrativas;<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Vieille, P., *Marché des terrains et société urbaine, recherches sur la ville de Téhéran*, Anthropos, París, 1970, 316 p.

<sup>5</sup> Hourcade, B., *Effet capitale et problèmes de l'aménagement urbain à Téhéran, Villes en parallèle*, 2, s.f. (1979), Universidad de París, Nanterre, pp. 161-167.

c) hacinamiento y degradación de las condiciones habitacionales para las categorías sociales modestas. Los 200 000 o 250 000 nuevos teherianos que cada año buscaban vivienda (de los cuales 100 000 eran migrantes), tenían muy pocas posibilidades de encontrar asistencia durante la época imperial, porque los programas de vivienda social eran extremadamente reducidos (se limitaban a las empresas y a la administración, para su personal); sólo la mediana burguesía pudo beneficiarse con los ventajosos préstamos para compra de departamentos, en particular, en los gigantescos conjuntos de inmuebles-torres en la zona del aeropuerto. Este programa inmobiliario, realizado por empresas extranjeras, quedó inconcluso debido a la revolución. A pesar de los problemas tan graves de vivienda en los últimos años del régimen imperial, los nuevos migrantes no construyeron ciudades perdidas, tal vez debido a los rigores del invierno y a la represión, pero también debido a razones culturales: la costumbre islámica de proteger la intimidad familiar es difícilmente conciliable con una habitación somera que, por su naturaleza, expone la vida familiar a la vista pública. Según el censo de 1976,<sup>6</sup> 96.8% de las unidades habitacionales teherianas eran de construcción sólida. De 1 015 000 habitaciones censadas, sólo 13 000 eran no convencionales, de éstas 8 088 eran locales artesanales donde habitaban los obreros; el hábitat marginal era pues un fenómeno insignificante a escala de la ciudad. Por el contrario, el hacinamiento de familias en una misma vivienda era un problema mucho más agudo: en promedio, 1.8% de las viviendas estaban habitadas por más de 5 familias y la proporción era de 3.2% en el quinto distrito correspondiente al centro viejo (el bazar, las avenidas Scpah, Rah-ahan, Simetri, Cyrus). De este modo, y a pesar de la pobreza y de las dificultades en aumento en cuanto a la vivienda a fines del régimen imperial, la cuestión de la tierra no se planteaba tanto en términos de una falta absoluta de ella, cuanto en términos de calidad y especulación.

<sup>6</sup> Centro Estadístico de Irán. *National census of population and housing, november, 1976. Tehran shahrestan*, serie 3, 1980 (persa-inglés) y *Natâyej-e amârgiri, Tehran* 59. (Resultados del sondeo Teherán 1359/1980) Teherán. 1360 (persa).

**Cuadro 1**  
**Construcción privada en Teherán**  
 1353-1350  
 (1974-1981)

| <i>Fecha</i> | <i>Número de edificios comenzados</i> | <i>Superficie total construida (1 000 m<sup>2</sup>)</i> | <i>Superficie media edificio</i> | <i>Precio medio por m<sup>2</sup> (previsión)</i> |
|--------------|---------------------------------------|--|----------------------------------|---|
| 353 / 1974   | 9.948                                 | 5.331  | 536                              | 8.259   |
| 354/75       | 9.776                                 | 7.452  | 762                              | 12.139  |
| 355/76       | 12.463                                | 13.062   | 1 048                            | 13.884  |
| 356/77       | 20.930                                | 8.518  | 407                              | 18.350  |
| 357/78       | 14.664                                | 5.663  | 386                              | 20.309  |
| 358/79       | 45.400                                | 9.247  | 204                              | 13.157  |
| 359/80       | 33.788                                | 6.429  | 190                              | 15.708  |
| 360/81       | 19.077                                | 4.140  | 217                              | 18.973  |

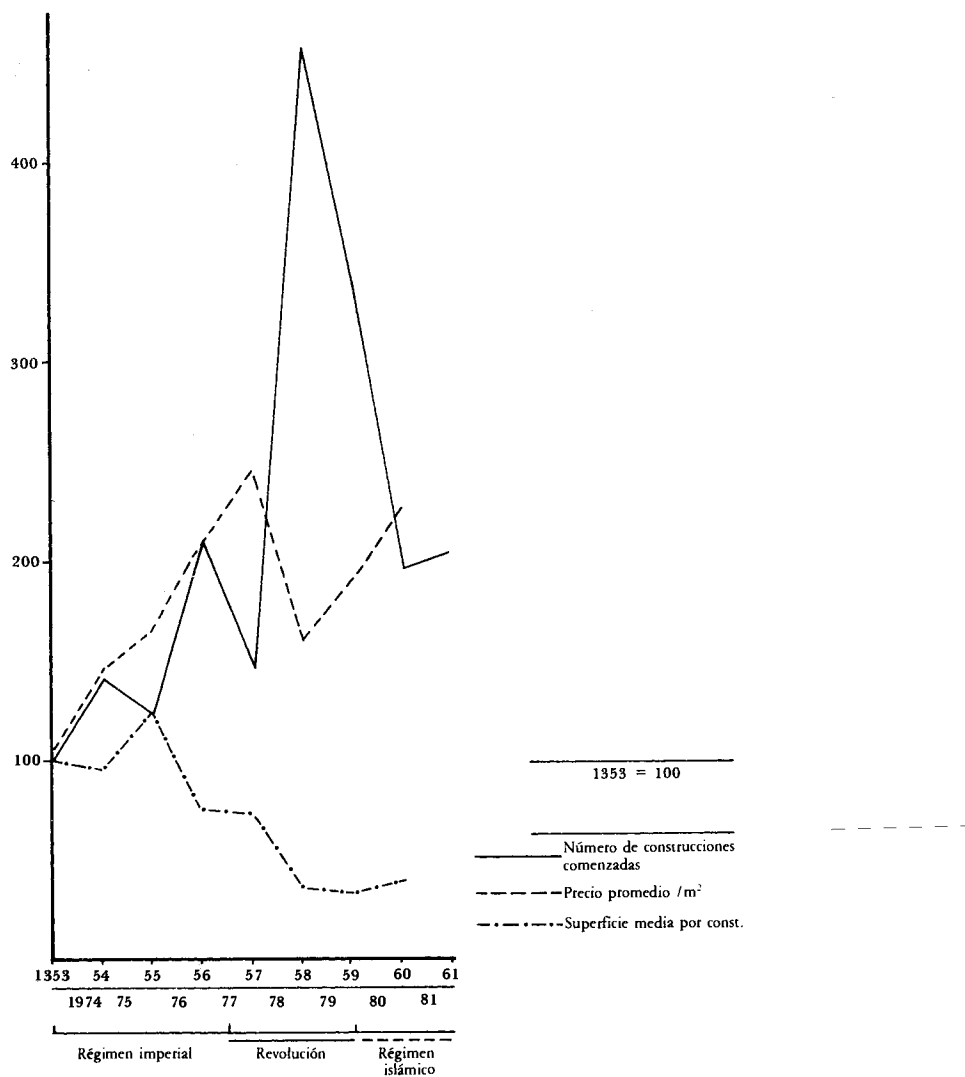
*Fuente:* Banco Central de Irán

Gracias al petróleo, Irán disponía de capitales considerables que, a pesar de todo, permitieron resolver los problemas más serios del subdesarrollo. Es en este marco, el de un país subdesarrollado pero rico en divisas, donde pudo desarrollarse el *hábitat revolucionario*.

Los problemas inmobiliarios más serios se planteaban sobre todo en la periferia de la ciudad, cerca del límite impuesto por el plan de urbanismo. La ciudad se detenía de golpe en la "Frontera"; más allá no había y no hay todavía sino terrenos esteparios, muros fantasmales y otras formas de cerco que encierran algunos millares de m<sup>2</sup> de desierto, a menudo divididos en lotes listos para su venta; incluso a veces el propietario ha instalado alumbrado y glorietas...

El precio de estos terrenos yermos aumentaba a medida que, cada cinco años, se acercaba al límite de la zona construible. Las necesidades de vivienda y el impulso especulativo eran tales que las autoridades ni siquiera podían prevenir la especulación

Gráfica 1. La construcción de edificios privados en Teherán  
1353-1361 (1974-1982)



Fuente: Banco Central de Teherán

con los terrenos, más aún cuando en ella tomaban parte los "privilegiados": se acordaron derogaciones de favor a los protegidos del régimen, permitiéndoles beneficios fantásticos. De hecho, era sobre todo en el límite sur, en las zonas populares, donde la situación se hacía insostenible para los propietarios de estos lotes desérticos que, en su mayoría, eran obreros o pequeños empleados. Es cierto que habían comprado los terrenos mediante arreglos amistosos, sin acta notarial, pero les era muy difícil no construir a causa del pretexto de que había que esperar cinco o diez años para que las zonas se abrieran a la construcción. Estos propietarios de origen modesto construyeron, pues, sus casas sin autorización, y se enfrentaron con las autoridades municipales que cansadas de batallar, muchas veces toleraron las construcciones provisionales. Tal es el origen de la mayor parte de las "ciudades perdidas" de Teherán (Nezamabad, Teherán-vila). El problema era tal y los incidentes tan numerosos que el gobierno de Amouzegar propuso, en el verano de 1977, liberar la ciudad de sus límites, con ciertas condiciones. Esa fue la primera brecha en el sistema y, luego, con el debilitamiento producido por la caída del régimen imperial, ya no se respetó ningún reglamento urbanístico y la anarquía se transformó en una revolución urbana, cuya forma más original fue el *hábitat revolucionario*.

### El desmoronamiento del Estado y la explosión inmobiliaria

Para atenuar las tensiones sociales y políticas, los diferentes gobiernos que se sucedieron desde 1977 hasta la caída del régimen imperial, en febrero de 1979, evitaron contrariar las reivindicaciones populares, esperando así salvar lo esencial. En el sector inmobiliario, los cambios fueron particularmente espectaculares.

Teherán literalmente explotó en el plano espacial. Todas las reglas del mercado inmobiliario se trastocaron durante dos años: la gran burguesía y los promotores inmobiliarios, gravemente cuestionados por los acontecimientos políticos, se retiraron del mercado del suelo y del inmobiliario, que entonces cayeron en manos de la pequeña burguesía y de las capas populares,

que luchaban encarnizadamente por la destrucción del régimen imperial. Éstos aprovecharon su posición de fuerza, que sabían efímera, para realizar el sueño que acariciaban desde hacía muchos años: hacerse la casita propia. En términos generales, la municipalidad se hizo la vista gorda por la amplitud del fenómeno y porque las autoridades tenían entonces más preocupaciones que los permisos de construcción... Por lo demás, las declaraciones del Imán Khomeyni legitimaron el fenómeno al afirmar que cada familia debía tener su casa propia. Esta legitimación islámica fue utilizada sistemáticamente contra la administración, que a veces intentaba hacer respetar las leyes, y contra los propietarios de terrenos baldíos de los que la gente se apoderaba sistemáticamente, fraccionándolos y construyendo libremente en ellos. Teherán conoció durante 1979 un frenesí inmobiliario; las cifras de los edificios oficialmente terminados se triplicó en tres años:<sup>7</sup> En 1357 (1977-1978) 15 566, 37 676 en 1358, 43 347 en 1359, para volver a caer en 1360 a 15 171: la revolución urbana había terminado para entonces.

En estas estadísticas hay que reconocer muchos matices. En primer lugar, las cifras corresponden a construcciones individuales y no a unidades habitacionales, confirmándose así el abandono de la construcción de grandes inmuebles por pequeñas casas propias; por otra parte, hay que considerar que gran parte de las viviendas construidas no se censó. Esta proliferación de casas individuales, consumidoras de mucho espacio, fue interpretada por la municipalidad de Teherán y por el Ministerio del Interior como una invasión de la capital por grupos rurales atraídos por las oportunidades inmobiliarias y de tierras que en apariencia ofrecía el nuevo régimen, de manera análoga a la que se produjo en Argelia en 1962, en el momento de la independencia.

Es cierto que la población aumentó sensiblemente desde el censo de 1976, pero gran parte de ese aumento proviene de los últimos años del régimen del Sha. Las migraciones hacia

<sup>7</sup> Banco Central de Irán, Servicio de Estadísticas Económicas. Estudio estadístico de las construcciones privadas en las zonas urbanas de Irán, año 1360. Teherán, 1361. (Fotocopia).



Teherán debido a la inseguridad existente en las provincias (Kurdistán), a la guerra que siguió a la invasión iraquí de 1980 y a las dificultades de la vida cotidiana en las aldeas de provincia, tocan principalmente a las capas más acomodadas; mientras que se advierte una vuelta de los desempleados hacia sus campos de origen, por lo menos temporalmente.

#### Evolución de la población de Teherán

1966: 2 980 041

1976: 4 496 159; tasa anual media de crecimiento: 4.3%

1980: 5 443 716; tasa de crecimiento: 5.3%

El estatus jurídico y las características de los terrenos donde se dio la explosión inmobiliaria del *hábitat revolucionario* fueron de muchos tipos:

- Terrenos baldíos pertenecientes a personalidades comprometidas con el régimen imperial o bajo sospecha de estarlo.
- Terrenos comprados y construidos ilegalmente antes de la revolución (ciudades perdidas).
- Terrenos baldíos ocupados por la fuerza y comprados posteriormente a precios ridículos.
- Terrenos comprados legalmente fuera de los límites urbanos y construidos sin permiso.
- Por último, el temor de que el Estado confiscara los terrenos baldíos intramuros si no eran construidos impulsó a los propietarios a comenzar la construcción de casas, de las cuales muchas se quedaron inconclusas por falta de capital. Entre estos terrenos no construidos hay numerosas parcelas muy mal situadas y verdaderamente inconstruibles, pero que sin embargo se construyeron (Yusefabad, Vanak, zona industrial). Se trata, de hecho, de parcelas adquiridas sin ser vistas por compradores preocupados tan sólo por encontrar de inmediato donde colocar un pequeño capital. Fue así como algunas agencias inmobiliarias vendieron pequeñas parcelas cuyos títulos de propiedad circulaban de mano en mano al ritmo de las especulaciones, como si fueran billetes de banco. La mayoría de estos pequeños especuladores se desencantaron cuando vieron su propiedad y se les "obligó" a construir una casa en ella.

El financiamiento de todas estas construcciones nuevas se hizo casi exclusivamente con ahorro privado individual, sin ayuda de los bancos. Las ambigüedades de las nuevas autoridades con respecto al estatus de la propiedad privada hicieron desaparecer casi completamente a los promotores capitalistas, a los bancos, a las cooperativas e incluso al Estado como promotores inmobiliarios. El vacío de poder dejó el campo inmobiliario totalmente en manos de los propios habitantes: era el meollo de la crisis revolucionaria.

La especulación con las casas antiguas fue igualmente muy fuerte y provino del mismo movimiento político. A fines de 1978, numerosas personalidades del antiguo régimen vendieron precipitadamente sus casas por un cuarto de su valor real, a quienes tenían el dinero y los favores del nuevo poder político: los negociantes del bazar saborearon entonces su venganza contra la efímera burguesía del petróleo.

Otras casas fueron confiscadas por las autoridades revolucionarias (Fundación de los Desheredados) para ser confiadas a los llamados "desheredados". De hecho, fueron pocas las familias que se beneficiaron con estas casas, inadaptadas para los nuevos ocupantes (500 viviendas distribuidas solamente en 1959/1980). Estas casas lujosas se pusieron sobre todo a disposición de los notables del nuevo régimen o se arrendaron a extranjeros con ingresos altos.

Por último, aunque menos frecuentemente, familias carentes de vivienda, organizadas por grupos políticos de extrema izquierda, tomaron por la fuerza viviendas casi terminadas. En la mayoría de los casos, fueron desalojadas por las autoridades, que nunca dejaron de sostener el principio de la propiedad privada y que establecieron nuevas reglas respecto al ejercicio de ese derecho.

### El nuevo estado islámico y la normalización del hábitat revolucionario

El renacimiento del poder estatal se manifestó muy pronto mediante medidas policiales o institucionales que se impusieron a todos, incluso a quienes habían hecho caer al régimen imperial.

- Los “Comités revolucionarios” de barrio y el Ejército de Guardianes de la Revolución tuvieron que defender con las armas, una vez establecido el nuevo Estado, las propiedades individuales, haciendo que se respetaran las leyes.

- La promoción inmobiliaria revolucionaria tuvo un cierto núcleo organizativo en la “Fundación de la Vivienda” (*Bonyad-e Maskan*) que administraba los terrenos confiscados por los tribunales revolucionarios. Algunos lotes se vendieron a bajo precio a personas escogidas para que construyeran individualmente (barrio Vanak) o directamente a través de organizaciones revolucionarias como la Fundación de Mártires (barrio de Teherán-Pars, ruta de Karaj). De hecho, la Municipalidad de Teherán hizo que se prohibiera rápidamente este tipo de promoción inmobiliaria, revolucionaria e institucional, aunque controlable, con el fin de alejar de la capital a sus nuevos habitantes. Las fundaciones revolucionarias transfirieron entonces sus actividades a las ciudades de provincia, a partir de 1980.

Después de haber aceptado anticipar en quince años las previsiones espaciales de los planes de urbanismo, las autoridades prohibieron toda construcción salvaje (todo hábitat revolucionario, en nuestra terminología), a partir del nuevo año 1361 (21 de marzo de 1982) y ordenaron la destrucción de las edificaciones sin terminar (ruta de Karaj) o situadas en lugares peligrosos (por ejemplo, bajo las líneas de alta tensión). Sin embargo, estas medidas estrictas se compensaron con la legalización del conjunto de viviendas construidas sin permiso, se tratara de casas burguesas o de viviendas populares. Esta serie de medidas y de prácticas para poner fin a las “construcciones revolucionarias” se completaron con el esbozo de una nueva política de terrenos e inmobiliaria por parte del Estado.

a) Desde comienzos de 1982, los terrenos urbanos y las viviendas se nacionalizaron *de facto* a nivel de las transacciones, porque ya no se podía vender una propiedad más que una sola vez, y sólo después de haberse acordado autorización tanto al comprador como al propietario. El permiso de compra (*javaz ē karid*) es otorgado por las autoridades municipales y revolucionarias después de una encuesta muy seria. No se puede comprar una casa sino para habitarla personalmente, lo que teóricamente le quita todo carácter especulativo a las transacciones

inmobiliarias; en la práctica, esto no hace más que ampliar las operaciones fraudulentas, desarrolla un mercado negro y hace subir muy rápidamente los precios tanto de los terrenos como de los inmuebles "vendibles".

Esta serie de medidas reglamentarias han tenido como consecuencia una reducción muy fuerte de las actividades, incluso la desaparición de las agencias inmobiliarias o de promoción, que en Teherán se contaban por miles.

b) En Teherán está prohibido construir casas de más de dos pisos para evitar la especulación y (se dice) porque sería poco islámico habitar a más de siete metros por encima del suelo. Esta medida, que se cumple salvo raras excepciones, tiene como consecuencia una cierta uniformización espacial del precio de los terrenos para la construcción, puesto que un terreno del centro de la ciudad al igual que uno de la periferia, no puede acoger más que una casa individual. En cambio, se incrementó el monto del traspaso de las tiendas o de los inmuebles de oficinas existentes.

El congelamiento de las construcciones en la capital provocó una escasez de viviendas para las categorías populares y, por otro lado, el temor a que el Estado diera autoritariamente las viviendas a los arrendatarios, o les concediera arrendamientos de larga duración, bloqueó completamente el mercado de arriendos, que alcanza ya precios sin relación con el ingreso generalmente bajo de la población (los dos tercios del salario de un obrero por dos piezas sin comodidades, más dos años de alquiler por adelantado...)

En Teherán, la evolución de los precios en el campo inmobiliario, a partir de 1976, es muy representativa de los riesgos de la promoción inmobiliaria y de terrenos en Irán durante este periodo de trastornos políticos.

En un primer momento, el precio de los terrenos bajó mucho; a raíz de las perturbaciones revolucionarias (1978-1979), no existía un verdadero mercado: casi no se compraba ni se vendía nada. Los precios cayeron brutalmente, debido a la puesta en venta masiva de las casas de los notables del antiguo régimen, que huían del país y querían rescatar su fortuna. La salida masiva de extranjeros y la multiplicación de casitas hizo que bajaran los precios de los alquileres en 60 o 70% en menos

de seis meses (junio a septiembre de 1979). Con la estabilización del régimen y el reconocimiento del estatus jurídico de la pequeña propiedad individual, acompañados de la escasez y búsqueda de inversiones seguras, los precios subieron nuevamente a partir de 1981. Más tarde, cuando la especulación con los tapices, el oro y las antigüedades comenzó a dar muestras de saturación, los precios alcanzaron un nivel superior al del curso paralelo de las divisas (4 a 5 veces el curso legal) y el campo inmobiliario se transformó en el último refugio de los valores. Desde marzo hasta junio de 1982, el precio medio de los inmuebles burgueses en Teherán se duplicó hasta alcanzar los 100 000 a 150 000 riais\* el m<sup>2</sup>, contra los 60 000 a 70 000 que valían a fines del régimen imperial. Sin embargo, si se tiene en cuenta la devaluación del rial en relación al dólar americano en 1982, la inversión inmobiliaria seguía siendo más rentable para quienes disponían del capital necesario. En cambio el prelo de los terrenos baldíos permaneció a niveles más modestos y a veces inferiores a los de 1977, en razón de la escasez y la carestía de los materiales de construcción, sólo disponibles en cantidad suficiente en el mercado negro.

En 1982, por lo tanto, la crisis de vivienda en Teherán vuelve a agravarse y toca a la vez a las clases populares y a la pequeña burguesía, en un contexto de crisis financiera, de falta de capitales, de escasez y de debilidad de la política inmobiliaria. La crisis revolucionaria no ha engendrado un nuevo modelo.

#### El hábitat revolucionario: intento de definición

El tipo de construcción, la localización, el estatus jurídico y el contexto político en los que se construyeron esos millares de casas individuales, hacen del *hábitat revolucionario* una forma original de promoción inmobiliaria que es reveladora de ciertos procesos fundamentales que caracterizan al hábitat popular espontáneo, y de las relaciones de fuerza que se ejercen sobre el mercado inmobiliario y de terrenos cuando el Estado está ausente.

El *hábitat revolucionario* podría definirse en los siguientes términos:

\* Un rial vale 0.08 FF.

- Un hábitat construido ilegalmente, pero legitimado por una situación política revolucionaria.
- Un hábitat de calidad popular, agrupado en barrios y construido rápidamente.
- Un hábitat financiado por el ahorro privado.

### Formas de legalización del hábitat revolucionario

Igual que en el caso del hábitat popular sin equipamiento del tipo ciudad perdida, la primera fase de la toma de posesión de los terrenos y de la construcción es ilegal, pero se lleva a cabo en un momento histórico excepcional de vacío del Estado.

Al Este de Teherán se encuentran barrios populares, pero no miserables (Narmak, Farah Abad), cuyos habitantes desempeñaron un papel muy activo en la revolución islámica. Es en estos vecindarios donde se encuentra la plaza Jaleh (donde el ejército disparó contra la muchedumbre, el Viernes Negro) y los cuarteles que la población tomó por asalto en febrero de 1979. Estos acontecimientos le dieron a los habitantes de esos barrios un aura revolucionaria que más adelante supieron explotar para su beneficio. Organizados en "Comités" de barrio luego de la caída del régimen imperial, se apoderaron de los terrenos situados al extremo este de la capital, cerca de los barrios que habitaban como inquilinos. En general esos terrenos pertenecían a los militares, que en ese entonces estaban muy mal vistos por la población. Las casas se construyeron sin demora, después de haber hecho el trazo vial de acuerdo con las avenidas vecinas. En el contexto en que se vivía, ese tipo de acción entraba perfectamente dentro de la lógica revolucionaria populista que entonces prevalecía en Irán. Los nuevos habitantes del barrio en construcción se organizaron de inmediato en "consejos" (*shura*) para determinar los criterios de acceso al derecho de tener una casa, para administrar los asuntos colectivos y para representar a los habitantes ante las autoridades municipales y revolucionarias.

Las reglas habitualmente adoptadas para tener derecho a uno de estos terrenos eran, en general, las siguientes: haber residido en Teherán durante diez años ininterrumpidos; ser *mostaz'af*, es decir, "desheredado" o explotado; no tener otra casa en

Irán y, finalmente, ser "islámico" y "revolucionario". Durante las primeras semanas de la revolución (febrero-mayo de 1979), las únicas autoridades eficaces en Irán eran estos Consejos y Comités creados en todos los barrios, fábricas u oficinas administrativas. Por lo tanto, no se podían dejar de aceptar las decisiones que tomaban los consejos de estos nuevos barrios.

En el caso de los barrios donde los habitantes —pequeño-burgueses— habían comprado los terrenos desde hacía mucho tiempo, la constitución de un consejo islámico fue un medio excelente para validar el estado de hecho (Kan, Teherán Pars).

Claro está que el vacío de poder estatal no era completo, y los colonos invasores tuvieron muy pronto que enfrentarse a los aparatos administrativos que seguían funcionando a pesar de la situación: fue así como los terrenos que pertenecían al ejército, a la universidad, a la oficina de aguas o a otros ministerios fueron protegidos de los fraccionamientos "salvajes".

En la segunda etapa del proceso, los propietarios se hicieron presentes y le vendieron los lotes a los nuevos ocupantes a un precio muy bajo, que oscilaba entre 500 y 1 000 rials el m<sup>2</sup>, en lugar de los 5 a 10 000 rials de unos meses antes. Es cierto que no se entregaba ningún documento notarial que avalara la venta, pero el simple recibo dado por el propietario se reconocía como válido en las circunstancias del momento.

En una tercera fase, las autoridades municipales entregaron, *a posteriori*, un permiso de construcción y numeraron las casas, lo que dio cuenta de su legalización e integración a la ciudad.

Siguiendo los pasos de estas acciones revolucionarias de ocupación de terrenos y de construcción de casas sin permiso, aparecieron dos formas de promoción del *hábitat revolucionario*.

Una era de tipo burgués. Se trataba de terrenos comprados legalmente por personas acomodadas que aprovecharon las circunstancias para edificar su casa sin permiso de construcción, pues el terreno se encontraba fuera del perímetro urbano o el inmueble no correspondía a las normas; algunos de esos terrenos habían sido comprados a bajo precio a las personas que huían del país.

La segunda forma derivada es la de construcciones populares pobres, realizadas por gente de ingresos escasos, a menudo jornaleros recientemente llegados de su provincia. Estos promoto-

res individuales no estaban organizados y se aprovecharon del movimiento de legitimación y legalización de las otras casas para apoderarse de los terrenos aun desocupados, situados en el límite del perímetro urbano. Estos terrenos eran de calidad muy mediocre. El conjunto más grande de este tipo es el de Khak-e sefid al este de la ciudad. Se trata de terrenos que pertenecían al Estado, el cual durante mucho tiempo rehusó legalizar la ocupación, porque los ocupantes se negaron a pagar algo para transformarse en propietarios. Estas características son típicas del hábitat mal equipado; pero las construcciones que se edificaron allí son de materiales firmes, aunque de mediocre calidad, y presentan las características formales de la casa popular de buen nivel; es decir, no se trata de una ciudad perdida. Para evitar todo conflicto político, la ciudad de Teherán terminó por aceptar la legalización de la casi totalidad de estas casas revolucionarias de "poco tono" y sólo unas pocas familias fueron desplazadas y reubicadas.

Finalmente hay que señalar el caso de las ciudades perdidas cuyos habitantes eran "propietarios" de su pedazo de tierra y que, en esas circunstancias excepcionales, construyeron sus casas con materiales firmes (Ne'mat-Abad).

Estos tres tipos de *hábitat revolucionario* se encuentran por toda la ciudad, bajo formas a veces ligeramente diferentes:

*El mecenazgo.* Sobre la carretera de Saveh, zona obrera y parcialmente rural al sur de Teherán, la presión revolucionaria llevó al gran propietario de la aldea de Chahar Dongeh a dar 5 hectáreas de tierras agrícolas, oficialmente inconstruibles, para que se fraccionaran y distribuyeran en parcelas de 290 m<sup>2</sup>, en beneficio de 280 familias de los alrededores. El Comité local coordinó la realización del proyecto: los trabajos de infraestructura, los planes conjuntos, el abastecimiento de materiales comprados al precio oficial y, por supuesto, la selección de las 280 familias. Dos años después de comenzada la operación, no estaban construidos todos los lotes por falta de capital, pero es un hecho que este barrio nuevo existe realmente, tanto desde el punto de vista urbano como social y que los lotes hasta ahora no construidos se construirán, aunque más no sea por motivos especulativos.

*La pequeña promoción capitalista.* En la misma parte de la



ciudad, en *Shabrak-e Motabari*, se vendieron cuatro veces unos terrenos agrícolas —con las ganancias que se puede esperar— antes de que los últimos compradores (cuatro empresarios de la construcción) equipararan el fraccionamiento y construyeran 200 casas individuales, para ser entregadas llave en mano. Las casas de 120 m<sup>2</sup> se vendieron a 1 400 000 rials, y las de 150 m<sup>2</sup> a 1 800 000. Se preveía que se harían 733 lotes en las 14 hectáreas. Los clientes, obreros o empleados, habían pagado un anticipo de 500 000 rials a los promotores, quienes desaparecieron dejando la obra sin terminar. Los subcontratistas y los futuros propietarios exigieron entonces la entrega de las casas, pero la justicia se negó a tomar en consideración un asunto que no tenía ninguna base legal. En efecto, no se había entregado ningún título de propiedad, ni permiso de construir, ni contrato legal alguno en estas múltiples operaciones. Finalmente, y teniendo en cuenta el contexto revolucionario, se adoptó una solución “islámica”: cada comprador tuvo que entenderse con obreros para terminar la casa; los espacios públicos y las obras viales quedaron a cargo de la municipalidad.

En todos estos casos, la debilidad del Estado permitió la integración a la ciudad de estos diferentes tipos de *hábitat revolucionario*.

#### Arquitectura y urbanismo de los barrios, con hábitat revolucionario

El *hábitat revolucionario* no presenta ninguna de las características del hábitat popular mal equipado; se extendió sobre todo en zonas bien situadas (noroeste de Teherán) o en la proximidad de los lugares de trabajo de los obreros (carretera de Saveh). Los terrenos son de dimensiones suficientes como para permitir la implantación de grupos basados en interacciones de tipo étnico-cultural (los turcofonos, por ejemplo), nexos de tipo profesional (la colonia de suboficiales de la Fuerza Aérea, cerca del cuartel de Lavizán) o incluso muchos antiguos vecinos (las construcciones de Musi-Abad, en la carretera de Saveh).

Los terrenos ocupados no presentan los peligros inherentes a los de las ciudades perdidas; no existen ni pendientes fuertes, ni deslizamientos de tierras potenciales, ni condiciones ecoló-

gicas que los hagan inadecuados para una posible ocupación por parte de las capas medias. Se trata más bien de terrenos que están fuera del perímetro construible de Teherán, de los cuales se apropiaron las capas populares (aunque no fueron exclusivamente éstas) debido a la crisis del Estado, en función de los atractivos para elegir que se mencionaron anteriormente.

En su conjunto, las casas construidas ilegalmente durante los tres primeros años de la Revolución islámica son casitas individuales, construidas de tabique cocido con puertas, ventanas y armazones metálicas, que comprenden un pequeño patio con estanque y flores, dos piezas además de una cocina, cuarto de guardar y sala de baño. El suelo está cubierto de baldosas hechas de fragmentos de mármol, sistema que está muy generalizado en Irán. En el plano cultural, se trata entonces de casas de tipo "pequeñoburgués".

A pesar de que algunas casas no están terminadas, el aspecto general de estos barrios no hace pensar en ciudades perdidas o en tugurios, a pesar de la pobreza o al menos de la indigencia de los habitantes de algunos de ellos.

Sin embargo, en estas colonias construidas con demasiada rapidez aparecen algunas de las características del subequipamiento: aunque los habitantes trazaron, por lo general, ellos mismos las calles, con la ayuda de técnicos benevolentes o de la Cruzada para la Reconstrucción, algunos propietarios no resistieron el deseo de agrandar su jardín a expensas de la calle. En los barrios donde los habitantes construyeron en forma totalmente ilegal (Khak-é sefid), el trazado de calles es irregular y sin relación con el plan de urbanismo de Teherán.

Los mismos habitantes financiaron y realizaron la excavación de los *jub* (acequias, para salida de las aguas de lluvia y de las aguas servidas); en cambio, el asfaltado de las calles ha avanzado muy poco debido al mal funcionamiento de los servicios municipales. Si bien resulta fácil hacer cableados "salvajes" para la electricidad, la traída del agua es algo mucho más delicado y ha dado lugar a numerosos conflictos, a menudo violentos, entre los Guardias de la Revolución más los miembros de los Comités que apoyan a la Administración, y los nuevos propietarios que defendían lo adquirido por la revolución. En muchos barrios nuevos (Kan, Mehrabād) no hay agua corriente,

sólo algunas fuentes públicas. Los camiones cisterna llenan diariamente los depósitos metálicos, de aproximadamente 500 litros, instalados sobre el techo de las casas. Estas instalaciones poco estéticas se han transformado en parte del paisaje urbano de Teherán y señalan al *hábitat revolucionario*.

La colectividad tomó a su cargo los equipamientos sociales, al menos indirectamente: la Cruzada para la Reconstrucción (*Jebad-e sazandegi*) construyó escuelas y dispensarios, en particular en la antigua ciudad perdida de Nehmat Abad. Si bien las escuelas no escasean mucho, el equipamiento médico es de una indigencia extrema. No se ha construido ningún hospital en el sur de Teherán, donde los médicos que ejercen la medicina privada son muy escasos. Igualmente, el servicio de camiones o el equipamiento comercial son todavía mediocres. Las administraciones municipales, e incluso la policía, no han instalado nuevas oficinas en estos barrios de reciente creación, donde sólo las organizaciones revolucionarias cumplen un papel real y efectivo.

Los barrios de *hábitat revolucionario* no son, por lo tanto, marginales ni están subequipados, porque las carencias de la administración se compensan mediante soluciones "islámicas": la red de organizaciones revolucionarias enmarca y controla con facilidad estas nuevas aglomeraciones.

En un futuro, las colonias más populares de *hábitat revolucionario* corren el riesgo de evolucionar hacia formas de tugurios, por el hecho de no estar terminadas. Para estar enteramente equipados e integrados a la ciudad, estos nuevos barrios necesitan todavía inversiones e infraestructuras considerables que a la nueva administración le será difícil financiar, si se tiene en cuenta la desorganización revolucionaria, la guerra y la nueva línea de separación de clases que parece esbozarse después de tres años de crisis.

#### El ahorro familiar y el financiamiento del hábitat revolucionario

A fines del antiguo régimen, el precio de las viviendas en Teherán había alcanzado niveles muy elevados debido a la especulación. Como se vio anteriormente, con la Revolución islámica se produjo una caída del precio de los terrenos por la incer-

tidumbre acerca del estatus de la propiedad privada. Esta baja facilitó la compra de terrenos (anteriormente ocupados por la fuerza) y la construcción de viviendas. En casi todos los casos, los nuevos habitantes pudieron comprar su terreno a un quinto del valor anterior a la revolución. El costo de construcción de una casa pequeña (130 m<sup>2</sup>) alcanzó de 0.7 a 1.5 millones de rials en 1977-1978. Este periodo fue de corta duración: en 1981 los precios se duplicaron en razón de la escasez de materiales de construcción, cuyas cotizaciones, en junio de 1982, eran las siguientes:

|   | <i>Precio oficial</i> | <i>Mercao negro</i> |
|---|-----------------------|---------------------|
| Cemento (50 kg)                           | 250 rials             | 800 rials           |
| Viga metálica (1 kg)                      | 56 rials              | 750 rials           |
| Tabique (tonelada)                        | 30 000 rials          | 30 000 rials        |
| Embaldosado de la pared (m <sup>2</sup> ) | 1 000 rials           | 8 a 10 000 rials    |

La especulación, que antes se ejercía sobre las viviendas, se trasladó posteriormente a los materiales, puesto que las nuevas legislaciones hacían más difíciles las transacciones inmobiliarias.

Las personas que habían tomado los terrenos por la fuerza construyeron sus casas por sí mismas con la ayuda de algunos obreros especializados, pero financiaron personalmente las compras y los diversos trabajos, lo que demuestra que este tipo de hábitat es, sobre todo, producto de una fracción de las capas populares que dispone de un cierto capital y no del "subproletariado", cuyas condiciones de vivienda siguen siendo precarias. Semejante inversión supone un capital de importancia, si se tiene en cuenta el ingreso oficial de las personas involucradas y su nivel de vida aparente. Esto ha sido posible, sin embargo, gracias al voluminoso ahorro que es una de las características de la sociedad iraní. En efecto, los iraníes tienen una capacidad de ahorro excepcional, en parte gracias a la ayuda familiar: la práctica generalizada de las dotes y de las pensiones de viudez le preporcionan a los matrimonios jóvenes un capital disponible en caso de necesidad (tapices, tierras, ganado, vivienda). Finalmente, la abundancia de dinero "fácil" en la época del Sha permitió ahorrar sumas sin relación con el salario de las personas involucradas.

Cuando se presentó la oportunidad de poder construirse una

casa a bajo precio, los reherianos aprovecharon todo el capital que tenían, pidiendo ocasionalmente prestado en el círculo familiar y a la "clientela", lo que les permitió reunir la cifra necesaria para comenzar la operación. Sin embargo, la carestía de los materiales no permitió que se terminaran muchas casas, que de todos modos son habitables.

Ciertos "privilegiados", como los obreros de las fábricas y el personal titular de las grandes empresas privadas, exigieron del empleador o de su caja de jubilación préstamos de 1 000 000 de rials; dichos préstamos fueron poco numerosos y no cambiaron fundamentalmente el curso de los acontecimientos.

La promoción capitalista se vio limitada en virtud de la incertidumbre política y de la nacionalización de los bancos, que eliminaron toda forma de préstamo inmobiliario en Teherán. Sólo se realizaron pequeños proyectos inmobiliarios de 10 a 20 viviendas en el primer tiempo de la euforia revolucionaria, con fondos estrictamente personales. En general, se trataba de pequeños especuladores que buscaban valorizar rápidamente los terrenos que tenían, para abandonar eventualmente el país una vez que hubieran recuperado el dinero. La mayoría de estos promotores trabajaron en las colonias de hábitat burgués de Teherán Pars y, sobre todo, Kan.

Se puede citar también el caso de algunos "proletarios" que lograron obtener un terreno y un préstamo para construir su casa y luego la revendieron con gran ganancia. Finalmente, otros lograron tomar los terrenos sin tener los capitales para construir; habitan pues en las clásicas ciudades perdidas. Este fenómeno ha quedado limitado a islotes de 200 casas, cerca de Aria Shahr, y de unas mil en una antigua ciudad perdida cerca de Teherán Pars.

Aunque vinculado a un contexto político de muy corta duración, el *hábitat revolucionario* de Teherán ha sido un fenómeno de gran amplitud que ha modificado en parte la geografía de la ciudad: 20 000 familias se instalaron al este de Teherán, otras tantas al oeste (Kan) y al sur. Faltan informes precisos para saber hasta qué punto otras ciudades de Irán fueron tocadas por esta forma de promoción inmobiliaria, pero en un primer análisis, el fenómeno no alcanzó en ningún caso la ampli-

tud que tuvo en la capital, debido a que el *hábitat revolucionario* va ligado a una fuerte demanda de vivienda.

A pesar de los discursos oficiales, resulta claro que no fueron los más "desheredados" los que se beneficiaron con este tipo de promoción inmobiliaria, sino principalmente las clases medias y populares. El proceso implicaba la posesión de un capital importante, y el poder revolucionario ha evitado todo cambio radical respecto del estatus de la propiedad privada. El *hábitat revolucionario* no es un concepto de clase.

Así como ha sido descrita para Teherán, ¿esta forma de promoción inmobiliaria y de terrenos puede llegar a ser un modelo aplicable en otras partes en un contexto político análogo? Tal vez la confrontación con otros estudios de caso permitirá afinar esta noción de *hábitat revolucionario*; sin embargo, es importante subrayar que la revolución islámica de Irán se desarrolló después de sesenta años de exportación de petróleo.

*Traducción del francés:*  
VERÓNICA PETROWITSCH